



**Kommunstyrelsen**

Handläggare: Johan Spåre  
Titel: Planarkitekt  
E-post: johan.spare@norrtalje.se

Till  
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

## Antagande av detaljplan för kvarteret Prämen, fastigheten Prämen 1 med flera, i Norrtälje stad

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:  
Kommunstyrelsen beslutar:

Anta detaljplan för kvarteret Prämen, fastigheten Prämen 1 med flera, i Norrtälje stad

### Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Planen är en del av projektet Norrtälje hamn som går ut på att omvandla nuvarande industrifastigheter i Norrtälje hamn till en ny stadsdel med bostäder, verksamheter och mötesplatser. Syftet med detaljplanen är att i en planprocess pröva möjligheten att ändra nuvarande användning till bostadsändamål, centrumverksamheter samt ytor för allmän plats som del av den fortsatta utvecklingen av Norrtälje hamn. I kvarteret Prämen möjliggörs uppförandet av ett bostadskvarter som omsluter en innergårdsmiljö. Lokaler för centrumverksamhet möjliggörs mot hamnpromenaden och mot Östra Rögårdsgatan. Planförslaget uppfyller utbyggnadsstrategins mål och principer som helhet.

### Bakgrund

Planen är en del av projektet Norrtälje hamn som går ut på att omvandla nuvarande industrifastigheter i Norrtälje hamn till en ny stadsdel med bostäder, verksamheter och mötesplatser. Syftet med detaljplanen är att i en planprocess pröva möjligheten att ändra nuvarande användning till bostadsändamål, centrumverksamheter samt ytor för allmän plats som del av den fortsatta utvecklingen av Norrtälje hamn. I kvarteret Prämen möjliggörs uppförandet av ett bostadskvarter som omsluter en innergårdsmiljö. Lokaler för verksamheter möjliggörs mot Hamnpromenaden och mot Östra Rögårdsgatan.

### Koppling till gällande styrdokument

I Norrtälje kommuns översiktsplan 2040 (antogs 2013 och vann laga kraft 2014) pekas Norrtälje hamn ut som ett av kommunens strategiskt viktigaste utvecklingsområden. I hamnen ska cirka 1500 bostäder samsas med handel, rekreation och mötesplatser. Genom en förnyelse av hamnområdet kan hela staden få en tydligare kontakt med Östersjön, och med ett väl avvägt innehåll komplettera och stärka stadskärnans attraktivitet. I ett sådant innehåll ingår anläggningar för kultur och besöksnäring i kombination med handel och bostäder.

Ett handlingsprogram för utvecklingen av stadsdelen Norrtälje hamn har tagits fram, Utbyggnadsstrategi för Norrtälje hamn, daterad 2016-05-13 och reviderad 2018-05-30.

Utbyggnadsstrategin syftar till att vara ett styrdokument som beskriver hur utbyggnaden av den nya stadsdelen Norrtälje Hamn ska ske. Strategin ska utgöra en handbok för projektet genom att samla och tydliggöra mål och principer för medverkande aktörer i utvecklingen av stadsdelen Norrtälje Hamn.



Denna detaljplan är en del av Norrtälje hamn och utbyggnadsstrategins checklista har gåtts igenom av projektgruppen och sammanfattas nedan.

Planförslaget uppfyller utbyggnadsstrategins mål och principer som helhet. Lokaler för centrumverksamhet kommer att anordnas längs Hamnpromenaden och med flexibilitet i placering i bottenplan mot övriga gator.

### Lagkrav

Detaljplanen är upprättad med standardförfarande enligt PBL (2010:900) i dess lydelse efter 2 januari 2015.

### Samberedning

Ärendet har beretts av Kommunstyrelsekontoret. Representanter för Bygg- och miljökontoret har deltagit i arbetet.

### Beskrivning av ärendet

Planområdet omfattar cirka 4 650 kvm och är lokaliserat i Norrtälje hamn. Hamnen är centralt belägen och ansluter direkt till stadskärnan i väster och till Norrtäljeviken i söder. Planen utgör en del av det fortsatta arbetet med att integrera hamnområdet med staden och omvandla det från den tidigare industri- och hamnverksamheten till bostadskvarter med lokaler för centrumändamål.

Kvarteret omgärdas av och överlappar delvis med skelettplanen för Norrtälje hamn som medger allmän platsmark för lokalgata och kaj. Väster om planområdet ligger kvarter Ångsågen (kvarter 6) och Siloparken. Öster om planområdet ligger kvarter Fartyget (kvarter 8). Kvarteret ligger i direkt anslutning till Hamnpromenaden.

### Konsekvensanalys/riskanalys

En behovsbedömning har upprättats. Behovsbedömningen slår fast att ett genomförande av planen kommer att påverka boendes och övrigas hälsa på följande sätt:

- Den tillkommande trafiken kommer att öka något. Bullerutredning och eventuella åtgärder kommer att redovisas under planarbetet.
- Området omvandlas från industriändamål till bostäder, vilket ger förbättrade upplevelsevärden och förbättrade möjligheter för människor att vistas i området.
- Risk för påverkan av föroreningar från marken kommer att minska efter det att marken har sanerats från befintliga föroreningar.
- Dagvattenhanteringen kommer stärkas genom att rening genomförs innan utsläpp i viken och infiltrationsytor kommer att öka.

Genomförande av planen bedöms inte innebära påverkan enligt 2 kap 3§ under förutsättning att:

- geoteknisk förstärkning av marken sker för att stabilisera marken och minska sättningar.
- Marksanering sker för att uppnå de platsspecifika riktvärdena för Norrtälje Hamn (Dnr 2016–1605).
- Åtgärder för att minska bullernivåerna vidtas.



Förbättring av vattenkvaliteten kan förväntas i och med marksanering av området och den förbättrade dagvattenhanteringen. Planförslaget medger ökade möjligheter till fördröjning och andelen hårdgjord yta minskar.

Planområdet berör riksintresset för kulturmiljövården som stadskärnan utgör. Kommande bebyggelse i hamnen ska förenas med både småskaligheten i stadskärnan och den storskaliga miljö som hamnen tidigare utgjort. Ett genomförande av planen bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Kommunen gör bedömningen att planens genomförande inte innebär en betydande påverkan på miljön. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap miljöbalken behöver inte upprättas. Planförslaget hanteras utan en miljöbedömningsprocess.

### Barnkonsekvensanalys

Barnperspektivet har beaktats genom att innergården ger förutsättningar för bostadsnära rekreation, lek och utevistelse. Det inglasade växthuset/vinterträdgården ger möjlighet till social samvaro mellan boende under stor del av året. För framför allt barn och unga kan växthuset fylla en pedagogisk funktion och bidra till att skapa intresse och förståelse för natur och växtlighet. Norrtälje Hamn ska vara till för alla åldrar. Stadsdelens utveckling ska vara attraktiv för barn, ungdomar och äldre. Inom en radie av 1 km från planområdet finns ett antal förskolor samt skolor vilka täcker in årskurserna F-9 samt gymnasieskola.

### Ekonomisk analys

Planen förväntas innebära ekonomiska konsekvenser för kommunen vad gäller: fastighetsbildning, VA-anläggning och iordningsställande av allmän platsmark såväl inom planområdet som på angränsande planområde. Framtida driftskostnader för allmän plats tillfaller kommunen.

Intäkter sker via markförsäljning av delar av fastigheterna Tälje 3:1, Tälje 3:16 och Smeden 1 samt gatukostnadsersättning.

### Jämställdhetsanalys

Är inte tillämplig.

### Äldre- och tillgänglighetsanalys

Är inte tillämplig.

### Tidplaner

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande anslagits, förutsatt att detaljplanen inte överklagas. Då ingen part har framfört erinran mot planförslaget kommer planförslaget med största sannolikhet inte att överklagas.

Charlotte Köhler

Helena Purmonen



Samhällsbyggnadsdirektör  
Kommunstyrelsekontoret

Planchef  
Planavdelningen

## Bilagor

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning
3. Granskningsutlåtande

## Beslut skickas till

Planavdelningen