



Samhällsbyggnadskontoret

Handläggare: Emelie Hansebo
Titel: Planarkitekt
E-post: emelie.hansebo@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Godkännande av projektplan och start-PM – Detaljplan för fastigheterna Grindskolan 1 och Folkparken 2 med flera (samt nämndinitiativ)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar:

1. Godkänna Projektplan för samhällsbyggnadsprojekt Grindskolan 1 och Folkparken 2 med flera
2. Godkänna Start-PM för detaljplan för fastigheterna Grindskolan 1 och Folkparken 2 med flera
3. Godkänna nämndinitiativet med titel "Uppdra till fastighetsavdelningen Start PM Norrgärdet (Grindskolan)" som finns i verksamhetsplan 2024.

Sammanfattning

Ett nytt samhällsbyggnadsprojekt inklusive detaljplanearbete föreslås påbörjas för att pröva möjligheten att bland annat möjliggöra för en ny- och ombyggnation av Norrgärdesskolan (skola, förskola samt sporthall), nybyggnation av bostäder samt en ombyggnation av delar av Vätövägen. I samhällsbyggnadskontorets verksamhetsplan för år 2024 fick fastighetsenheten ett nämndinitiativ med titeln "Uppdra till fastighetsavdelningen Start PM Norrgärdet (Grindskolan)".

Ärendet

I samhällsbyggnadskontorets verksamhetsplan för år 2024 fick fastighetsenheten ett nämndinitiativ med titeln "Uppdra till fastighetsavdelningen Start PM Norrgärdet (Grindskolan)".

Planenheten fick den 12 januari 2024 in en ansökan om planbesked för fastigheterna Grindskolan 1, Folkparken 2, Parken 4, Parken 5, Tälje 3:274 samt del av Tälje 3:1, Tälje 3:51, Tälje 3:59 från fastighetsenheten. Till planbeskedsansökan finns en tidigare gjort förstudie över området, *Förstudie Norrgärdet, Norrtälje stad* (2023-09-29) (KS 2021-1894). Planbeskedsansökan omfattade endast de kommunalägda fastigheterna och ej de privatägda som studeras i förstudien. Ett positivt planbesked gavs av kommunstyrelsekontoret på delegation den 17 maj 2024.

Planbeskedansökan innefattar en om- och tillbyggnad av Norrgärdesskolans norra hus. Skolan planeras för cirka 1000 elever fördelat på 630 elever i ÅK F-6 i en 3-parallellig verksamhet och 360 elever i ÅK 7-9 i en 4-parallellig verksamhet. En anpassad grundskola för upp till ytterligare 120 elever ska integreras i byggnaden. Ombyggnationen av Norrgärdesskolan kommer frigöra mark inom området vilket möjliggör för nya bostadskvarter i cirka 4-6 våningar. I nordöstra kanten av gårdet görs plats för delvis nedsänkt grönstråk som kan leda bort vatten samt i öster kan en utökad lågpunkt ta hand om skyfall. Planförslaget bedöms vara i enlighet med gällande översiktsplan.

För att möjliggöra en utveckling enligt planbeskedsansökan behöver delar av Vätövägen byggas om, därav föreslås eventuellt en del av Vätövägen att inkluderas i detaljplanearbetet. Planområdets avgränsning kan komma att förändras under planarbetets gång, det kan även bli aktuellt att dela upp planområdet i flera olika detaljplaner framöver.

För att möjliggöra för en ombyggnation, delvis enligt tidigare gjord förstudie, finns det ett behov av att inkludera två privata fastigheter i projektet. En initial kontakt har tagits med dessa angående utvecklingen av deras fastigheter. Om och hur dessa fastigheter ska ingå i projektet samt planarbetet behöver hanteras och utredas vidare under arbetet gång.

I dagsläget har det identifierats ett behov av följande utredningar inom detaljplaneprojektet:

- Barnkonsekvensanalys
- Bedömning om fastighetsgränserna behöver säkerställas och i så fall kontakta Lantmäteriet för fastighetsbestämning.
- Bullerutredning (inkl. framtida trafiksiffror)
- Dagvatten- och skyfallsutredning
- Eventuell påverkan på befintlig dagvattenanläggning nedströms (Grinddammen)
- Geoteknisk utredning
- Kapaciteten i det kommunala VA-ledningsnätet behöver ses över
- Miljöteknisk markundersökning
- Socialkonsekvensanalys (inkl. planförslagets påverkan på spontanidrott)
- Trafik- och parkeringsutredning
- Utredning kring vatten- och spillvattenanslutning
- Utredning av eventuell flytt av VA-ledningar (inkl. lägningsdjup, utrymme och lutning)
- Förprojektering av allmän platsmark

Risker och beroenden

Föreslagen byggnation ligger i konflikt med kommunala VA-ledningar, det innebär att byggnationens läge kan komma att justeras alternativt att VA-ledningar behöver flyttas. Möjligheten till att flytta VA-ledningar kräver utredning gällande lägningsdjup, utrymme och lutning. Utbyggnad av området enligt planförslaget kommer inte kunna ske innan Lindholmens avloppsreningsverk är utbyggt.

Området är identifierat som ett riskområde med förhöjd översvämningsrisk för skyfall, vilket behöver studeras närmare och hanteras i detaljplaneprocessen. Området är idag även utsatt för trafikbuller och en ökad trafikbelastning på Vätövägen i framtiden bedöms påverka bullernivåer, vilket även det behöver beaktas i detaljplaneprocessen. Det finns även en bensinstation inom området, vilket innebär att en risk för markföroreningar finns.

Tidplan för detaljplanearbetet

Tidplanen är preliminär och kan komma att förändras beroende på flera faktorer, bland annat beroende på leverans av grundkarta, utredningar samt när och om markanvisning av bostäderna ska ske.

Godkännande av Start-PM
Samråd kvartal 4 2025
Granskning kvartal 3 2026
Antagande kvartal 2 2027

2024-11-20

Detaljplanen får laga kraft 3 veckor efter att protokollet anslagits på kommunens anslagstavla om den inte överklagas.

Tidplan för genomförandet

Efter att detaljplanen antagits bedöms det som att genomförande och färdigställandet av förskola tar cirka 1,5 år och för grundskolan cirka 2 år.

När detaljplanen fått laga kraft kommer en mer detaljerad tidplan för genomförande tas fram. Det bedöms idag som att byggtiden för förskola är cirka 1,5 år (6 månader projektering och 12 månader byggnation) samt för grundskola cirka 2,5 år (12 månader projektering och 18 månader byggnation).

Ärendets beredning

Inför beslut om positivt planbesked (våren 2024) lämnades följande enheter/avdelningar och förvaltningar möjlighet att lämna kommentarer på föreslagen utveckling:

- Flera kompetenser inom planenheten
- Mark- och exploateringsenheten
- Bygglövsenheten
- Gatu- och parkenheten
- Miljö- och hälsoskyddsenheten
- Geodataenheten
- Kultur- och fritidsförvaltningen
- Barn- och utbildningskontoret
- Räddningstjänsten
- Näringsliv och etablering
- Trafikstrateg
- Vattenstrateg
- Fastighetsstrateg
- Norrtälje vatten och avfall AB (NVAA)

Beredning av projektplanen har skett bland annat genom att projektplanen har redovisats för styrgruppen för samhällsbyggnadsprojekt. Deltagare i styrgruppen är: samhällsbyggnadsdirektör, planchef, mark- och exploateringschef, biträdande mark- och exploateringschef, gatu- och parkchef, fastighetschef, representant från NVAA, representant från Norrtälje energi AB och controller.

Beredning av start-PM har utgått från de kommentarer som lämnades vid planbeskedsansökan, samt kompletterats med information från bland annat gatu- och parkenheten, mark- och exploateringsenheten samt fastighetsenheten. Samtliga deltagare i projektgruppen har även haft möjlighet att bedöma vilka utredningar som kan komma att behövas samt uppskatta hur mycket tid respektive projektgruppsmedlem bedöms behöva lägga ner i planarbetet.

Ekonomiska konsekvenser

Planenheten kommer i dagsläget stå för kostnaderna för framdrift av detaljplanen. Preliminära kostnader är kommunen nedlagda tid för handläggning av detaljplanen, framtagande av grundkarta, utredningar och förprojekteringar. Fastighetsenheten bekostar framtagandet av handlingar som visar gestaltning, utformning och volymstudier (gällande förskola, skola och dess utemiljö) och mark- och exploateringsenheten (gällande bostäder).

I dagsläget är det uppskattat att kommunens arbete för framtagande av detaljplanen uppgår till 4546 timmar. Enligt interntaxa är timpriset 450 kr, kostnader för kommunens handläggning inklusive kostnader för plankonsult (ca 1000 kr/h) uppskattas till 2 808 100 kr. Utöver det tillkommer kostnader för framtagande av utredningar. Om andra aktörer (exempelvis privata fastighetsägare eller andra intressenter) involveras i planarbetet behöver budgeten att uppdateras.

Genomförandet av bebyggelseförslaget kommer innebära kostnader för flera delar av kommunen. Kostnaden för nybyggnation och ombyggnation (inklusive drift) av skola, förskola, sporthall, bostäder samt omkringliggande park och dagvatten- och skyfallshantering kommer beröra flera enheter inom samhällsbyggnadskontoret (bland annat fastighetsenheten, gatu- och parkenheten, mark- och exploateringsenheten) men även av barn- och utbildningskontoret, kultur- och fritidskontoret samt NVAA. Dessa kostnader måste studeras vidare men i tidigare förstudie uppskattades byggkostnader för sporthall, förskola, skola samt kostnader för rivning av byggnader med kapitalskuld till ca 460 mkr. Intäkterna för de planerade bostäderna uppskattas till ca 40-80 mkr.

De ekonomiska konsekvenserna av ombyggnation av Vätövägen, lokalgatorna, gång- och cykelvägarna samt inom parkområdet behöver studeras närmare under planarbetet och är beroende av vilka åtgärder som föreslås genomföras. En ombyggnation av korsningen vid Vätövägen bedöms initialt kosta runt 10-12 mkr, närmre kostnadsberäkning kan göra när utformningen av ombyggnationen är utredd.

De ekonomiska konsekvenserna av bland annat flytt av VA- ledningar som står i konflikt med föreslagen bebyggelse samt yta för skyfallshantering behöver studeras vidare under detaljplaneprocessen.

Konsekvenser för barn

Genomförandet av en eventuell detaljplan kommer ha konsekvenser för barn, därav föreslås en barnkonsekvensanalys att genomföras för att belysa konsekvenserna (både positiva och negativa) för att hantera dessa. Ny- och ombyggnation av skola och sporthall kan komma att bidra till bättre undervisningslokaler som medför en bättre vistelse- och lärandemiljö för elever. Genom nybyggnation av förskola som uppnår Boverkets och kommunens Riktlinje för friytor vid förskolor och grundskolor i Norrtälje kommun säkerställs att barnen får en god utemiljö som bland annat möjliggöra för trivsel, rörelse och utveckling. Även utredningar kommer att ske kopplade till exempelvis bullernivåer kommer göras för att säkerställa en god ljudmiljö.

Landsbygds- och skärgårdsperspektiv

Förslaget medför inte några konsekvenser för landsbygds- och skärgårdsperspektivet.

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Johan Andersson
T.f. Planchef
Planenheten

Bilagor

Bilaga 1. Projektplan för samhällsbyggnadsprojekt Grindskolan 1 och Folkparken 2 med flera
Bilaga 2. Start-PM för detaljplan för fastigheterna Grindskolan 1 och Folkparken 2 med flera

Beslut skickas till

Planenheten
Mark- och exploateringsenheten
Fastighetsenheten
Information till Kommunstyrelsen