

Kommunstyrelsen

§219

Dnr KS 2015-1650

Antagande av detaljplan för Lommarstranden - etapp 1, del av fastigheten Tälje 4:62 med flera, i Norrtälje stad Beslut

Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar anta detaljplan för Lommarstranden - etapp 1, del av fastigheten Tälje 4:62 med flera, i Norrtälje stad.

Sammanfattning av ärendet

Planens syfte är att möjliggöra en ny stadsdel, Lommarstranden, i nordöstra delen av Nordrona i Norrtälje stad. Planförslaget innebär att cirka 480 bostäder kan byggas i direkt anslutning till Norrtälje stads befintliga innerstad. Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan, den fördjupade översiktsplanen för Nordrona och utvecklingsplanen för Norrtälje stad. Detaljplanen bidrar till kommunstyrelsens måluppfyllelse för antal planerade bostäder per år. Bebyggelsen i området är omsorgsfullt utformad och gestaltad för att knyta an till dels Norrtäljes bebyggelsetradition och dels platsens populära användning som friluftsområde idag.

Detaljplanen har inför antagandet kompletterats med fördjupade utredningar av olika slag samt reviderade bebyggelseförslag. Alla förändringar återfinns i granskningsutlåtandet.

Genomförandet av detaljplanen innebär både kostnader och intäkter för kommunen. Ett separat investeringsärende är upprättat och antas samtidigt som detta ärende.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande avseende Antagande av detaljplan för Lommarstranden - etapp 1, del av fastigheten Tälje 462 med flera, i Norrtälje stad

Beslutande sammanträde

Deltar ej i beslut

Jacob Heitmann (SD) meddelar att Sverigedemokraterna ej deltar i beslutet.

Protokollsanteckningar

Jacob Heitmann (SD) lämnar följande protokollsanteckning:

"Sverigedemokraterna är kritiska till den kraftiga expansionstakten i Norrtälje kommun. Vi motsätter oss de nuvarande planerna för expansion av Lommarstranden etapp 2 och Närheten. Eftersom vi inte tydligt kan bedöma om delar av ärendet har karaktären av förberedelser för dessa exploateringsprojekt avstår Sverigedemokraterna att delta i beslutet.



2020-11-30, Norrtälje
Jacob Heitmann, Sverigedemokraterna"

Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsen kan besluta i enlighet med kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtandes förslag, och finner att kommunstyrelsen beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Planavdelningen



Planavdelningen

Handläggare: Elisabeth Frostklinga
Titel: Planarkitekt
E-post: elisabeth.frostklinga@norrtalje.se

Till:
Kommunstyrelsen

Antagande av detaljplan för Lommarstranden - etapp 1, del av fastigheten Tälje 4:62 med flera, i Norrtälje stad

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar anta detaljplan för Lommarstranden - etapp 1, del av fastigheten Tälje 4:62 med flera, i Norrtälje stad.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Planens syfte är att möjliggöra en ny stadsdel, Lommarstranden, i nordöstra delen av Nordrona i Norrtälje stad. Planförslaget innebär att cirka 480 bostäder kan byggas i direkt anslutning till Norrtälje stads befintliga innerstad. Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan, den fördjupade översiktsplanen för Nordrona och utvecklingsplanen för Norrtälje stad. Detaljplanen bidrar till kommunstyrelsens måluppfyllelse för antal planerade bostäder per år. Bebyggelsen i området är omsorgsfullt utformad och gestaltad för att knyta an till dels Norrtäljes bebyggelsetradition och dels platsens populära användning som friluftsområde idag.

Detaljplanen har inför antagandet kompletterats med fördjupade utredningar av olika slag samt reviderade bebyggelseförslag. Alla förändringar återfinns i granskningsutlåtandet.

Genomförandet av detaljplanen innebär både kostnader och intäkter för kommunen. Ett separat investeringsärendet är upprättat och antas samtidigt som detta ärende.

Ärendet

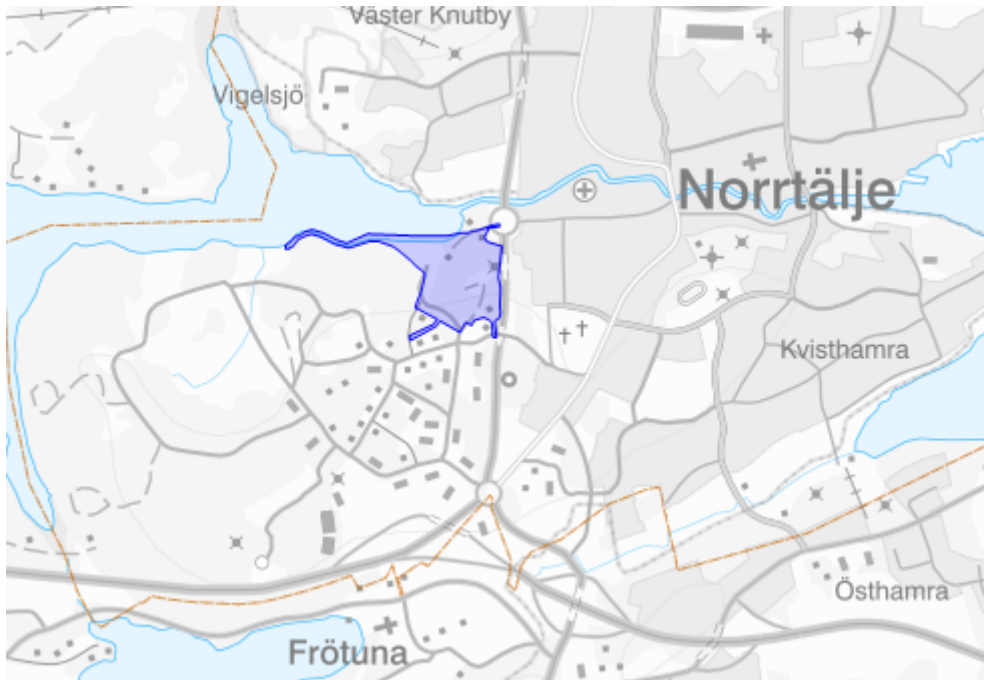
Beskrivning

Planens syfte är att möjliggöra en ny stadsdel, Lommarstranden, i nordöstra delen av Nordrona i Norrtälje stad. Området ska utvecklas till en barnvänlig och naturnära stadsdel med upp till 1200 bostäder. Denna detaljplan utgör etapp 1 av stadsdelsutvecklingen med plats för cirka 480 bostäder.

Visionen för projektet är att med så varsam hand som möjligt ta platsen i anspråk och skapa en tydlig identitet med höga sociala värden.

Projektets vision har sammanfattats med de tre övergripande ledstjärnorna Omtänksamhet, Naturen inpå knuten och Barnen och grannskapet.

Planområdet ligger inom Nordrona, cirka 1,5 – 2 km väster om Norrtälje stadskärna och används idag som stadsnära rekreativområde. Planområdet består främst av skog och ligger delvis inom det skyddade byggnadsminnet Luftvärnsflottillen LV3. Området avgränsas i norr av sjön Lommaren och Norrtäljeån och i öster av väg 76. Söder om planområdet fortsätter byggnadsminnet LV3 som idag delvis används av Campus Roslagen som driver vuxenutbildning samt diverse företag. Planområdets areal är cirka 18,6 hektar stort.



Översiktskarta, planområdet markerat med blått.

Lagkrav

Detaljplanen är upprättad med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse den 2 januari 2015.

Koppling till gällande styrdokument

Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan, den fördjupade översiktsplanen för Nordrona och utvecklingsplanen för Norrtälje stad. Detaljplanen bidrar till kommunstyrelsens måluppfyllelse för antal planerade bostäder per år.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

För planens genomförande uppstår kostnader för kommunen. Utgifterna uppskattas till cirka 148 miljoner kronor exklusive VA. Investeringen för den planerade kommunala förskolan ingår inte i denna beräkning. Genom intäkter från försäljningen av kvartersmark för bostäder beräknas kommunen kunna erhålla cirka 151 miljoner kronor. Försäljning av kvarteret där förskolan är planlagd kan antingen säljas som förskola eller som bostäder. Intäkten vid en framtida försäljning av detta kvarter är medräknad i intäkterna.

Framtida drift och förvaltning av den allmänna platsen samt kommunens andel i den sociala noden, i samband med markägandet av kvarteret där förskolan är planerad, kommer innebära kostnader för kommunen. I samband med framtida försäljning av kvarteret där förskolan är planerad kommer driftkostnaderna som kommunen har i samband med den sociala Noden att försvinna. Framtida drift och förvaltning av förskolan i området kan komma att innebära en kostnad för kommunen om förskolan drivs i kommunal regi.

VA-kollektivet kommer få kostnader avseende ny dagvattendamm, ledningar, pumpstation, vattentorn, överföringsledning samt drift- och förvaltningskostnader för VA-kollektivets anläggningar. VA-kollektivet kommer få en intäkt via anläggningsavgifter samt bruksavgifter.

Ett separat investeringsärende är upprättat och antas samtidigt som detta ärende.

Om ett antagandebeslut inte fattas kan planförslaget inte genomföras. Sanering av markföroreningar görs inte.

Förvaltningens analys och slutsatser

Planförslaget tillför bostäder i direkt anslutning till Norrtälje stads befintliga innerstad. Utveckling av området med bostäder går i linje med kommunens översiktsplan (ÖP 2040) med bostäder i nära anslutning till stadskärnan och i bra kollektivtrafiklägen. Detaljplanen omfattar ett stort antal nya bostäder och bidrar därför starkt till översiktsplanens mål att kommunen ska integreras med och utvecklas i takt med övriga Stockholmsregionen.

Bebyggelsen i området är omsorgsfullt utformad och gestaltad för att knyta an till dels Norrtäljes bebyggelsetradition och dels platsens populära användning som friluftsområde idag. Bebyggelsen följer framtagna *Struktur & Riktlinjer* som även följer med in i genomförandefasen. Planförslaget går även i linje med strategier och riktlinjer som finns i kommunens styrdokument.

Under samråd och granskning har synpunkter kring främst ökad trafik, behovet av kompletteringar kring markföreningar, markförhållanden och naturvärden i hela Lommarstranden framförts.

Kompletterande utredningar har utförts i den utsträckning som bedömts nödvändigt och planförslaget har reviderats därefter. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) finns upprättad för planen som även den är uppdaterad med senaste utredningar, planförslag och bedömningar. Bland de utredningar som utförts finns ett förtydligande trafik-PM som redovisar gjorda simuleringar och resonemang kring planförslagets påverkan på det statliga trafiknätet. Den visar på en obetydlig ökning som är avstämd med Trafikverket.

Kompletterande utredningar för sulfidberg har utförts och resultatet visar på att berget i området inte har en sådan försurande förmåga att det kan anses föreligga någon risk. Detta kommer ändå att hanteras med försiktighet under genomförandet och byggskedet för att ha frågan under kontroll hela vägen.

Föreningssituationen i området där en dagvattendamm planeras har utretts mer fördjupat och på platsen har tidigare en militär deponi funnits. Området är förorenat och behöver hanteras oavsett anläggande av damm eller inte. Utredningarna har översiktligt klarlagt föreningssituationen och ger vägledning för hur dammen bör anläggas, vilket är tillräckligt i detaljplaneskedet. Arbetet kommer att fortsätta under genomförandet.

Efter granskningen av planen har alla bebyggelseförslag reviderats och jobbats in i både plan och avtal. Bebyggelseförslagen är framtagna av respektive byggherre och avstämda med projektet. Avvägningar har gjorts mellan detaljplan och avtal, vad som bör regleras var.

Samtliga förändringar som gjorts inför antagandet återfinns i granskningsutlåtandet. Kontoret anser nu att planförslaget är genomförbart och föreslår att planen antas.

Tidplaner

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande anslagits, förutsatt att detaljplanen inte överklagas.

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Helena Purmonen
Planchef
Planavdelningen

Bilagor

1. Planbeskrivning (Bifogas senare)
2. Plankarta (Bifogas senare)
3. Granskningsutlåtande 2020-11-23
4. Särskild sammanställning miljöbedömning 2020-11-23

Beslut skickas till

Planavdelningen