



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Handläggare: Liv Braathen
Titel: Projektledare exploatering
E-post: liv.braathen@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Antagande av detaljplan för Björnö etapp 2 och 3, del av fastigheten Östhamra 1:15, i Frötuna församling

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:
Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar anta detaljplan för Björnö etapp 2 och 3, del av fastigheten Östhamra 1:15, i Frötuna församling

Sammanfattning

Detaljplanen för Björnö etapp 2 och 3 har tidigare antagits av kommunfullmäktige, 2022-09-26 §149, men överklagades och upphävdes under år 2023. Handlingarna har nu uppdaterats och arbetats om och de reviderade handlingarna har varit på förnyad granskning under sommaren 2024. Ett nytt exploateringsavtal har också tagits fram avseende kostnads- och ansvarsfördelning för genomförandet av detaljplanen.

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. Detaljplanen har som syfte att möjliggöra byggnation av cirka 600 bostäder, en privat skola (cirka 420 skolplatser) i en samlad småhusbebyggelse med inslag av mindre flerbostadshus. Detaljplanen möjliggör även för mindre centrumverksamhet, ny kommunal badplats med tillhörande servicebyggnad och parkering, kommunal lekplats samt utrymme för nödvändiga kommunala tekniska anläggningar så som dagvattendammar och pumpstationer.

Området kommer att byggas ut etappvis, i 3 etapper, med ett prognosticerat färdigställande år 2041.

Samtliga förändringar som gjorts när planhandlingarna har arbetats om finns i samrådsredogörelsen och i granskningsutlåtandet.

Ärendet

Program för detaljplanering av Björnö antogs av kommunfullmäktige 28 november 2005. I anslutning till programmet tecknade KB Björnö Mark och kommunen ett preliminärt avtal godkänt av kommunstyrelsen 10 november 2005.

Ett ramavtal tecknades 20 september 2007 mellan KB Björnö Mark och kommunen, avseende kommande detaljplanering och exploatering av området Björnö. Till grund för ramavtalet låg en tidigare framtagna strukturplan från år 2007. Planläggning av Björnö etapp 1 påbörjades och detaljplanen fick laga kraft 25 mars.

Aktuell detaljplan med tillhörande exploateringsavtal är en fortsättning på planläggning inom området Björnö. Detaljplanen för Björnö etapp 2 och 3 startades 5 mars genom beslut i tillväxtberedningen (TVB) om att godkänna start-PM för planuppdraget. Detaljplanen för Björnö etapp 2 och 3 har tidigare antagits av kommunfullmäktige, 2022-09-26 §149, men överklagades och upphävdes under år 2023.

Handlingarna har nu uppdaterats och arbetats om. Ett nytt exploateringsavtal har tagits fram avseende genomförandet av detaljplanen. Under omtaget med detaljplanearbetet har revideringar gjorts och planhandlingarna har omarbetats och genomgått en förnyad granskning under år 2024 innan detta antagande.

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap där gemensamma ytor inom detaljplanen kommer driftas och underhållas av kommunen. Detaljplanen har även kommunalt vatten och avlopp. Planområdet är beläget sydost om Norrtälje stad, cirka 3 km från centrala Norrtälje, och omfattar cirka 114 ha. Fastigheten Östhamra 1:15 är inom privat ägo. Detaljplanen har som syfte att möjliggöra byggnation av cirka 600 bostäder, en privat skola (cirka 420 skolplatser) i en samlad småhusbebyggelse med inslag av mindre flerbostadshus. Detaljplanen möjliggör även för mindre centrumverksamhet, ny kommunal badplats med tillhörande servicebyggnad och parkering, kommunal lekplats samt utrymme för nödvändiga kommunala tekniska anläggningar så som dagvattendammar och pumpstationer.

Området kommer att byggas ut etappvis, i 3 etapper, under en längre tid med ett prognosticerat färdigställande 2041. Planen strävar därför efter att vara flexibel men tydlig, så att man efterhand kan anpassa bostädernas utformning samtidigt som området upplevs som en sammanhållen helhet.

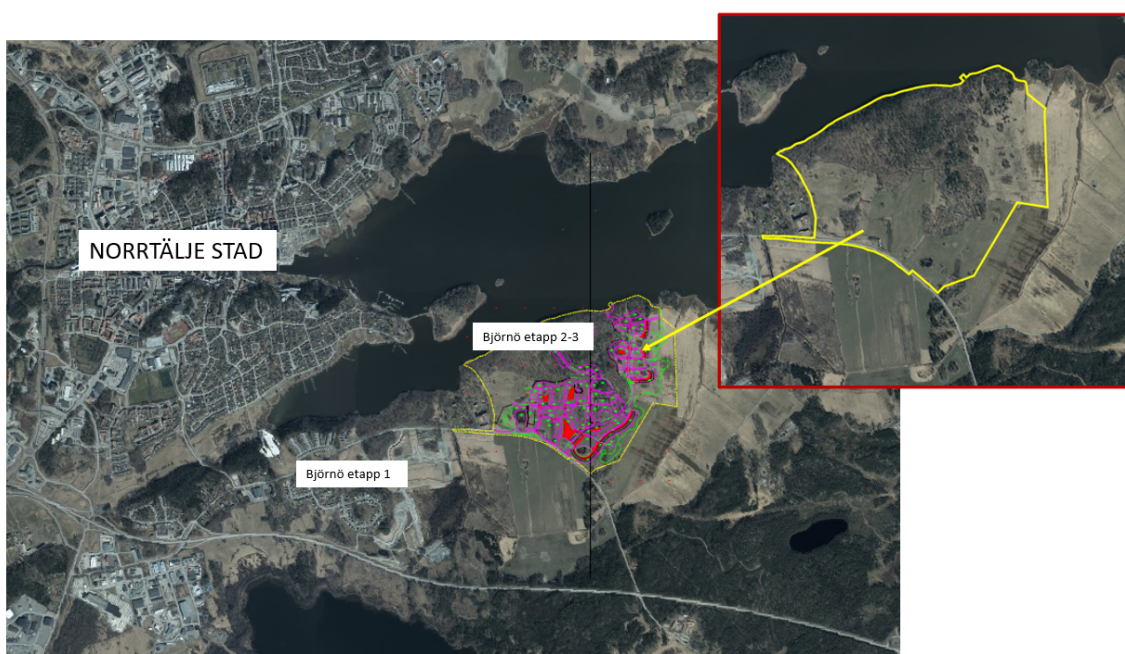


Bild 1 Bild på gulmarkerad områdesgräns för detaljplanen Björnö etapp 2 och 3, del av fastigheten Östhamra 1:15

För varje byggrätt regleras hur stor del av tomten som får bebyggas, höjd och placering på tomten. På vissa ställen är det viktigt att ha särskilda bestämmelser om hur tomten möter allmänt tillgängliga ytor, så att de gemensamma ytorna upplevs som trivsamma och trygga för alla. Bebyggelsen förläggs i huvudsak på de öppna ytorna runt skogshöjden och bebyggelsen är företrädesvis småhusbebyggelse i en till tre våningar. Gatorna följer så långt som möjligt befintliga vägsträckningar och element i landskapsrummet. Till exempel används åkerholmar för att stödja den nya bebyggelsens placering.

Lagkrav

Planarbetet har genomförts med normalt förfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse före den 2 januari 2015.

Koppling till gällande styrdokument

I kommunens Översiktsplan 2040, antagen av kommunfullmäktige 9 december 2013, utpekas de stråk som är bäst lämpade för bebyggelseutveckling och Björnö ingår i ett av dessa stråk. I Utvecklingsplan för Norrtälje, antagen av kommunfullmäktige 29 mars 2004., nämns Björnö som ett område för att utveckla bostäder och verksamheter som utgör ett komplement till staden.

I övrigt bidrar ärendet till följande övergripande mål i Översiktsplan 2040:

- Norrtälje kommun ska integreras med och utvecklas i takt med övriga kommuner i Stockholmsregionen.
- Hela kommunen ska växa och nyproduktion av bostäder ska öka i attraktiva livsmiljöer med goda pendlingsmöjligheter.
- Lokala kvaliteter ska tydliggöras och konkurrera genom att erbjuda olika typer av boenden i:
 - Levande skärgård med storslagen natur och närhet till vatten.

Arbete pågår med att ta fram ny översiktsplan och fördjupad översiktsplan för Norrtälje stad. Båda ställdes ut på granskning tidigare under år 2024. Planerna säger i huvudsak samma som gällande angående utveckling av aktuellt område.

Möjliggörandet av exploatering inom området kopplar till kommunfullmäktiges långsiktiga mål i *Mål & budget 2025–2027*; Målområde 1 – *Norrtälje kommun ska ha en sund och hållbar ekonomi i balans där kostnaderna inte ska överstiga intäkterna*.

Utvecklingen av området bidrar även till Målområde 4 – *Norrtälje ska vara en kunskapsinriktad skolkommun, där barn och unga rustas väl för framtiden och ges möjlighet att nå sin fulla potential*.

Förvaltningens analys och slutsatser

Planförslaget tillför bostäder i nära anslutning till Norrtälje stad och är en fortsatt utveckling av en tidigare planering. Förslaget är i linje med kommunens gällande översiktsplan.

Kompletterande utredningar har utförts i den utsträckning som bedömts nödvändigt och planförslaget har omarbetats och reviderats därefter. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) finns upprättad för detaljplanen som även den är uppdaterad med senaste utredningar, planförslag och bedömningar.

Samtliga förändringar som gjorts när planhandlingarna har arbetats om finns i samrådsredogörelsen och i granskningsutlåtandet.

Samhällsbyggnadskontoret anser nu att planförslaget är genomförbart och föreslår att planen antas.

Tidplan

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

Följande bedömning görs i dagsläget avseende tidplan:

Godkännande av exploateringsavtal	Q4 2024
Antagande av detaljplan	Q4 2024
Detaljplanen får laga kraft	Q4 2024

Tidplanen ovan förutsätter att inte detaljplanen överklagas och att inga övriga oförutsedda hinder uppkommer.

I övrigt hänvisas till bifogade handlingar.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av samhällsbyggnadskontoret genom beredning i projektgrupp innehållande bland annat resurser från planenheten, mark- och exploateringsenheten, gatu- och parkenheten, miljö- och hälsoskyddsenheten, kultur- och fritidsförvaltningen, Norrtälje vatten och avfall AB (NVAA) och Norrtälje energi AB (NEAB). Ärendet är också berett enligt projektmodellen för samhällsbyggnadsprojekt.

Ärendet kopplar till godkännande av exploateringsavtal för genomförandet av detaljplanen. Ärendets ekonomiska konsekvenser för kommunen är avstämt med berörd controller.

Ekonomiska konsekvenser

Avseende genomförandet av detaljplanen har ett exploateringsavtal tecknats mellan KB Björnö Mark och kommunen. I exploateringsavtalet regleras överenskommelser mellan KB Björnö Mark och kommunen avseende ansvars- och kostnadsfördelning av åtgärder som fordras för detaljplanens genomförande. Avtalet innebär bland annat att KB Björnö Mark bygger ut allmän plats och överlämnar mark och anläggningar etappvis till kommunen. Detta sker utan uppkommen kostnad för kommunen.

Kommunen har inga åtaganden avseende investeringar inom området men kommunen kommer att stå för framtida kostnader avseende drift för den allmänna platsen inom detaljplanen. Kostnader avseende drift kommer att tillfalla kommunens gatu- och parkavdelning och ansvarig för allmän plats samt kommunens kultur- och fritidsförvaltning som ansvarig för drift avseende kommunal badplats. Kostnaderna specificeras närmare i tjänsteutlåtande för godkännande av exploateringsavtal i anslutning till detaljplanen.

De kommunala bolagen tecknar egna genomförandeavtal kopplat till genomförandet av VA, el-, fiber och fjärrvärme.

Genomförandet av detaljplanen är avhängt på att NVAA ansvarar för utbyggnaden av och står för kostnader avseende projektering och byggnation av en större pumpstation inom planområdet. Detta avser själva pumpstationen, tryckledningar, överföringsledning (över Kvisthamraviken till Lindholmens reningsverk), anslutningspunkter med mera. Exakt vilka anläggningar som avses framkommer i avtal tecknat mellan KB Björnö Mark och NVAA. Beslut avseende finansiering av denna tas av NVAA:s styrelse den 5 november 2024.

Om ett antagandebeslut inte fattas kan planförslaget inte genomföras.

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Annika Andersson
Planchef
Planenheten

Bilaga/Bilagor

1. Planbeskrivning, 2024-09-03
2. Plankarta del 1, 2024-09-03
3. Plankarta del 2, 2024-09-03
4. Granskningsutlåtande 2, 2024-09-03

Beslut skickas till

Fastighetsägare
Samhällsbyggnadsdirektör
Planchef
Mark- och exploateringschef
Biträdande mark- och exploateringschef
Gatu- och parkchef
Förvaltningsdirektör kultur- och fritidsförvaltningen
VD NVAA
VD NEAB
Huvudprojektleddare Anna Olsson