



Planavdelningen

Handläggare Isabell Eberkvist
Titel: Planarkitekt
E-post: isabell.eberkvist@norrtalje.se

Till
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Antagande av detaljplan för fastigheten Karljohansvampen 1 och del av fastigheten Tälje 3:1 i Norrtälje stad

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:
Kommunstyrelsen beslutar:

Anta detaljplan för fastigheten Karljohansvampen 1 och del av fastigheten Tälje 3:1 i Norrtälje stad med stöd av 5 kap 27 § PBL (2010:900).

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Planområdet som ligger i Solbacka består av två fastigheter, Karljohansvampen 1 och del av Tälje 3:1. På Karljohansvampen 1 står idag en restaurangbyggnad som upptar i stort sett hela fastigheten, befintlig detaljplan anger handelsändamål. Den del av Tälje 3:1 (Tälje GA:5) som finns inom planområdet används idag som parkeringsyta och förser grannfastigheten Kantarellen 1 (förskola) med parkeringsplatser. Tälje GA:5 kommer att upphävas och överförs till fastigheten Kantarellen 1. Detaljplanen föreslår bostadsändamål och en byggnad med 25 lägenheter, vilket möjliggör för yngre människor att komma in på bostadsmarknaden. Parkering förläggs på fastigheten och dagvatten fördröjs inom fastigheten.

Bakgrund

Detaljplanen syftar till att pröva bostäder på fastigheten Karljohansvampen 1 samt parkeringsplatser på del av fastigheten Tälje 3:1. Planen möjliggör för 25 smålägenheter som gör det möjligt för att bland annat yngre människor ska kunna komma in på bostadsmarknaden. Kommunstyrelsekontoret beslutade 2016-09-17 att sökande på egen bekostnad i samråd med kontoret får pröva en ny detaljplan för fastigheterna Karljohansvampen 1 och del av fastigheten Tälje 3:1. Detaljplanen har mellan 2018-01-11 – 2018-02-09 varit ute på samråd och mellan 2019-01-30 – 2019-02-13 varit ute på granskning.

Koppling till gällande styrdokument

Enligt Norrtälje kommuns översiktsplan, ÖP 2040 (antagen 2013-12-09), ska invånarantalet öka. För att nå kommunens befolkningsmål krävs en nyproduktion av bostäder. I Utvecklingsplanen för Norrtälje stad (antagen 2004-03-29) tillhör fastigheten Karljohansvampen 1 ett bebyggelseområde huvudsakligen avsett för bostäder. Kompletteringar och förnyelse av redan befintliga områden ska göras med kvaliteter som är specifika för respektive område.

Planförslaget bidrar till att uppfylla målet om fler bostäder samt karaktären av bostäder.



Lagkrav

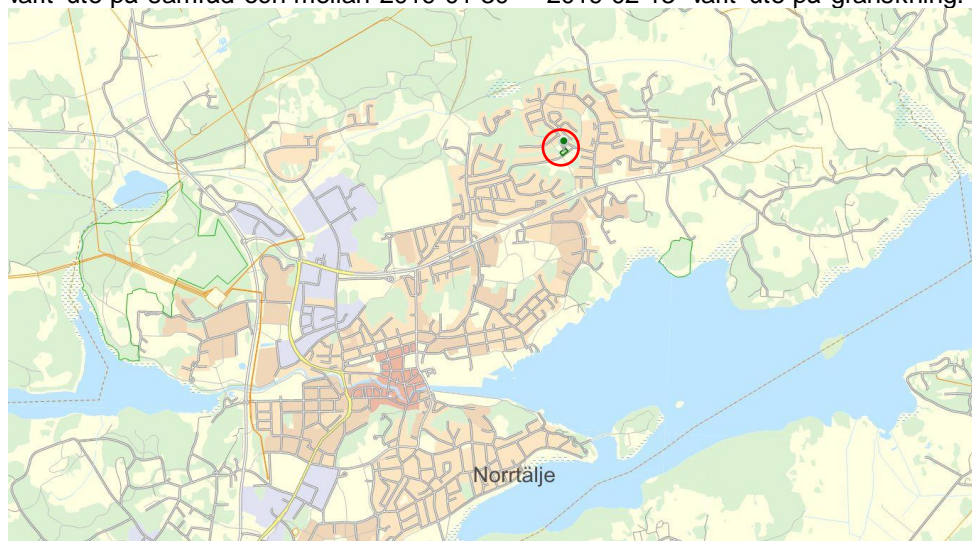
Detaljplanen är upprättad med standardförfarande enligt PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Samberedning

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

Beskrivning av ärendet

Planområdet är beläget i utkanten av Norrtälje stad, i det villa och radhusdominerande området Solbacka. Den gällande detaljplanen anger handelsändamål och planområdet är idag bebyggt med en restaurangbyggnad. Syftet med detaljplanen är att pröva bostadsändamål då det finns ett behov av bostäder. Planförslaget möjliggör en byggnad med 25 mindre lägenheter. Parkering förläggs på fastigheten och dagvatten fördröjs inom fastigheten. Planförslaget har mellan 2018-01-11 – 2018-02-09 varit ute på samråd och mellan 2019-01-30 – 2019-02-13 varit ute på granskning.



Karta över planområdets läge.

Konsekvensanalys/riskanalys

En behovsbedömning har upprättats och bedömningen är att planens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. Planförslaget innebär dels ett positivt inslag med en byggnad med 25 lägenheter i ett annars småhusdominerande område. Dels innebär planförslaget en ökad andel grönyta och en ökad möjlighet att fördröja dagvatten inom fastigheten. Planförslaget utgör ingen risk för människors hälsa.

Om beslutet inte kan fattas kan planförslaget inte genomföras.

Jämställdhetsanalys

Då planförslaget innebär ett tillskott på 25 stycken mindre lägenheter i bostadsområdet bedöms de sociala konsekvenserna som positiva utifrån ett socialt- och jämställdhetsperspektiv. Yngre människor får möjlighet att komma in på bostadsmarknaden och en förtätning av bostadsområdet kan öka den



upplevda tryggheten. Detta tack vare det större antalet människor som rör sig i stadsrummet. Det ökade underlaget ger även bättre förutsättningar för service- och kollektivtrafikmöjligheter. Exploateringsförslaget skapar, enligt Norrtäljes parkeringsstrategi, ett behov av 18 parkeringsplatser. I och med att det endast finns plats för 16 parkeringsplatser på fastigheten krävs mobilitetslösningar från exploatörens sida, så kallade mobilitetslösningar. Med hjälp av dessa mobilitetslösningar, exempelvis genom att tillgängliggöra bilpoolsbil, gratis busskort första året samt låncyklar för de boende. Detta möjliggöra för fler boende att ta sig runt i staden på olika sätt och efter möjlighet.

Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvenserna är positiva då en av grannfastigheterna är en förskola. Närmaste grundskola ligger drygt 1 kilometer bort i bostadsområdet Grind. Det finns möjlighet att säkert ta sig fram via gång- och cykelvägar samt närhet till kollektivtrafik. Den närmaste busshållplatsen ligger i anslutning till planområdet med hög turtäthet till grundskolan i Grind och Norrtälje busstation. Fastigheten ligger intill en större grönyta tillgänglig för möten och lek. Nordväst om planområdet finns elljusspår med möjlighet till motion och rekreation.

Ekonomisk analys

Fastighetsägaren till Karljohansvampen 1 bekostar planens framtagande och genomförande. Fastighetsägaren bekostar även bland annat lantmäterikostnaderna för fastighetsregleringen, bygglovs kostnader samt anslutningskostnader. Kommunen fastighetsavdelning står för kostnaden för att anpassa del av fastigheten Tälje 3:1 (parkeringsyta) så att omhändertagandet av dagvatten kan se inom den egna fastigheten. Kommunen genomför de åtgärder som planen kräver på allmän platsmark. Vissa av de dagvattenåtgärder som ligger inom planområdet innebär kostnader för kommunen, liksom åtgärder som görs på angränsande planområde (anpassningar av grönyta för omhändertagande av dagvatten vid skyfall) bekostas av kommunen.

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
Förvaltningsdirektör
Kommunstyrelsekontoret

Helena Purmonen
Avdelningschef
Planavdelningen

Bilagor

1. Planbeskrivning 2019-08-30
2. Plankarta med bestämmelser 2019-08-30
3. Granskningsutlåtande 2019-05-20

Beslut skickas till

Planavdelningen