



InstanceName

§40

Dnr KS 2020-714

Förstudie planförutsättningar för del av fastigheten Tälje 4:62 Beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar:

1. Ge i uppdrag till samhällsbyggnadskontoret att påbörja en förstudie kring planförutsättningarna för del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje stad.
2. Ge i uppdrag åt kommunstyrelsekontoret att utreda nödvändig investering i lokaler för verksamheten Palettens fortsatta verksamhet

Sammanfattning av ärendet

Idag på aktuell plats finns en förskola med 67 inskrivna barn. Antalet platser uppgår idag till 60 utifrån att det finns paviljonger etablerade på platsen. Lokalerna är i synnerligen dåligt skick och det är kommunstyrelsekontoret som har bedömt att Fastighetsavdelningen inte bör renovera, utan istället undersöka möjlighet till etablering av fristående samhällsfastighet.

Planavdelningen har i samarbete med mark- och exploateringsavdelningen och kommunens fastighetsstrateg, tagit fram ett kvalificerings- PM för kommande planering för del av fastigheten Tälje 4:62.

Processen föreslås hanteras på så sätt att planavdelningen får ansvar för att ta fram en första analys (förstudie) kring hur kommunen kan nyttja aktuell fastighet på ett effektivt sätt med kombination av annat innehåll, exempelvis mindre skolverksamhet (F-3), äldreboende, bostäder. För att sedan arbeta fram ett planförslag med inriktningen att utreda och utveckla förutsättningarna fram till samrådet inom kommunen. Det vill säga att markanvisning sker därefter.

Beslutsunderlag

tjänsteutlåtande_ tälje_4_62
Kvalificerings PM_tälje 4_62 paletten

Beslutande sammanträde

Reservationer & protokollsanteckningar

Ulrika Falk (S) lämnar in följande protokollsanteckning:

"Socialdemokraterna ser positivt på att skapa planförutsättningar för att möjliggöra fler förskoleplatser på fastigheten Tälje 4:62, och hur dessa eventuellt skulle kunna kombineras med andra verksamheter. Paletten är en mycket uppskattad och välfungerande förskola, vars behov av kvalitativa lokaler med god lärmiljö behöver säkerställas långsiktigt i en växande stad.



Hur detta ska möjliggöras berörs dock inte i tjänsteutlåtandet, och vi Socialdemokrater är kritiska till den politiska inriktning som tjänsteutlåtandet baseras på. Nya förskoleplatser för fristående verksamheter ska inte skapas genom att kommunala förskolor avvecklas.

Socialdemokraterna föreslår därför att kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar att:

- Ge i uppdrag till samhällsbyggnadskontoret att påbörja en förstudie kring planförutsättningarna för del av fastigheten Tälje 4:62

- Ge i uppdrag till kommunstyrelsekontoret att påbörja en förstudie kring investering i lokaler för förskolan Palettens fortsatta verksamhet

För Socialdemokraterna,

Ulrika Falk"

Yrkanden

Ulrika Falk (S) yrkar att kommunstyrelsens arbetsutskott ska ge i uppdrag till kommunstyrelsekontoret att påbörja en förstudie kring investering i lokaler för förskolan Palettens fortsatta verksamhet.

Beslutsgång

Ordförande frågar om kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott kan besluta i enlighet med kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtandes förslag med Ulrika Falks (S) tilläggsyrkande att kommunstyrelsens arbetsutskott ska ge i uppdrag till kommunstyrelsekontoret att påbörja en förstudie kring investering i lokaler för förskolan Palettens fortsatta verksamhet, och finner att utskottet beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Planavdelningen

Fastighetsavdelningen



Planavdelningen

Handläggare: Helena Purmonen
Titel: Planchef
E-post: helena.purmonen@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Förstudie planförutsättningar för del av fastigheten Tälje 4:62

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar:

Ge i uppdrag till samhällsbyggnadskontoret att påbörja en förstudie kring planförutsättningarna för del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje stad.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Idag på aktuell plats finns en förskola med 67 inskrivna barn. Antalet platser uppgår idag till 60 utifrån att det finns paviljonger etablerade på platsen. Lokalerna är i synnerligen dåligt skick och det är kommunstyrelsekontoret som har bedömt att Fastighetsavdelningen inte bör renovera, utan istället undersöka möjlighet till etablering av fristående samhällsfastighet.

Planavdelningen har i samarbete med mark- och exploateringsavdelningen och kommunens fastighetsstrateg, tagit fram ett kvalificerings- PM för kommande planering för del av fastigheten Tälje 4:62.

Processen föreslås hanteras på så sätt att planavdelningen får ansvar för att ta fram en första analys (förstudie) kring hur kommunen kan nyttja aktuell fastighet på ett effektivt sätt med kombination av annat innehåll, exempelvis mindre skolverksamhet (F-3), äldreboende, bostäder. För att sedan arbeta fram ett planförslag med inriktningen att utreda och utveckla förutsättningarna fram till samrådet inom kommunen. Det vill säga att markanvisning sker därefter.

Ärendet

Beskrivning

Idag på aktuell plats finns en förskola med 67 inskrivna barn. Antalet platser uppgår idag till 60 utifrån att det finns paviljonger etablerade på platsen. Lokalerna är i synnerligen dåligt skick och det är kommunstyrelsekontoret som har bedömt att Fastighetsavdelningen inte bör renovera, utan istället undersöka möjlighet till etablering av fristående samhällsfastighet.

I och med fastighetens strategiska läge har kommunen blivit uppvaktad av flertalet intressenter som ser möjligheten att utveckla fastigheten med exempelvis en ny förskola tillsammans med ett äldreboende eller bostäder. Fastighetens geografiska läge i närhet av sjukhuset gör att nattomsorg bör vara ett krav på ny förskola.

Planavdelningen har i samarbete med mark- och exploateringsavdelningen och kommunens fastighetsstrateg tagit fram ett kvalificerings- PM för kommande planering för del av fastigheten Tälje 4:62.

Processen föreslås hanteras på så sätt att planavdelningen får ansvar för att ta fram en första analys (förstudie) kring hur kommunen kan nyttja aktuell fastighet på ett effektivt sätt med kombination av annat innehåll, exempelvis mindre skolverksamhet (F-3), äldreboende, bostäder. För att sedan arbeta fram ett planförslag med inriktningen att utreda och utveckla förutsättningarna fram till samrådet inom kommunen. Det vill säga att markanvisning sker därefter.

Lagkrav

Enligt PBL 4 kap 2§ ska kommunen med en detaljplan pröva ett markområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk.

Koppling till gällande styrdokument

Förslaget är förenligt med kommunens översiktsplan, ÖP 2040 och i linje med lokalförsörjningsplan 2019-2030.

Det övergripande målet enligt ÖP 2040 att utvecklas som en attraktiv del av Stockholmsregionen och i samband med att vi bygger fler bostäder ökar även efterfrågan på förskoleplatser. På detta sätt kan vi skapa förutsättningar för kommunen att fortsätta växa med attraktiva bostadsmiljöer.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Kommunen bekostar den initiala kostnaden av förstudien. Kostnaden ska sedan läggas till det fortsatta arbetet med en detaljplan för området.

Målsättningen är att finansiera utvecklingen av området med en acceptabel projektekonomi vilket innebär att intäkter från byggrätter, gatukostnader mm minst ska täcka kostnaderna för att förverkliga omvandlingen av området.

Intäkter och kostnader skall genom hela projektets skeden kalkyleras och bearbetas. Högre precision ska uppnås för varje skede.

Det är svårt att beräkna intäkter och kostnader i tidigt skede innan rimliga utredningar finns på plats. Det går endast att bedöma rimligheten. En uppskattning i detta skede är att intäkterna blir större än kostnaderna för projektet.

Kostnader för utredningar med mera kommer att täckas av framtida exploateringsintäkter.

Ekonomiska konsekvenser av uppdragets genomförande kommer även att redovisas i kommande start-PM som skrivs fram i samband start av detaljplanen.

Risker som hotar att effektmålen inte kan uppnås:

- Resultat i kommande utredningar som visar på att det inte är lönsamt/lämpligt att genomföra projektet.

Risker som hotar att effektmålen inte kan uppnås vid önskad tidpunkt:

- Att detaljplan överklagas.
- Resursbrist inom berörda delar av kommunens organisation
- Oförutsedda händelser som avgör när i tiden genomförande av detaljplanen kan vara färdigställd.

Förvaltningens analys och slutsatser

Processen föreslås hanteras på så sätt att planavdelningen får ansvar för att ta fram en första analys (förstudie) kring hur kommunen kan nyttja aktuell fastighet på ett effektivt sätt med kombination av annat innehåll, exempelvis mindre skolverksamhet (F-3), äldreboende, bostäder. För att sedan arbeta fram ett planförslag med inriktningen att utreda och utveckla förutsättningarna fram till samrådet inom kommunen. Det vill säga att markanvisning sker därefter.

Detta för att ha klargjort förutsättningarna tidigt och på så sätt kunna ange en mera exakt tidplan till eventuellt kommande aktörer.

Tidplaner

Förstudien beräknas vara klar under kvartal 4 2020. Beräknad start av detaljplan är kvartal 1 2021.
Preliminär tid för en antagen detaljplan är kvartal 1 2023.

Tidplan för planprocessen kommer att redovisas närmare i kommande processen.

Anna Kesitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Helena Purmonen
Planchef
Planavdelningen

Bilagor

1. Kvalificerings-PM

Beslut skickas till

Planavdelningen



Begäran om uppdrag för förstudie samt kommande detaljplan för del av fastigheten Tälje 4:62

Kvalificerings-PM

Version: 1.0



Innehåll

1	Inledning	3
1.1	Dokumentets användning.....	3
1.2	Referenser	3
2	Bakgrund.....	3
3	Behov / idé	4
4	Effektmål.....	5
5	Ekonomi	5
6	Framgångsfaktorer	6
7	Risker	6

Revisionshistorik

Version	Beskrivning	Datum	Författare
0.1	Utkast	2020-02-03	Helena Purmonen
1.0	förslag	2020-04-27	Helena Purmonen
1.1	Revidering	2020-05-20	Helena Purmonen

1 Inledning

1.1 Dokumentets användning

Dokumentet är ett beslutsunderlag för att initiera projekt enligt kommunens projektmodell. Dokumentet ska ge en tillräcklig överblick av vad som är omfattning, grundläggande förutsättningar samt vilka övergripande mål som bedöms vara rimliga. Ett kvalificerings-PM avser att sammanfatta de övergripande och initiala förutsättningarna för att kvalificera en idé till ett projektarbete samt beskriva den huvudsakliga målsättningen med projektet.

Efter upprättandet av dokumentet ska det användas som underlag för politisk presentation och sedan för tjänstemannabeslut gällande huruvida ärendet ska tas vidare med eventuella förstudier.

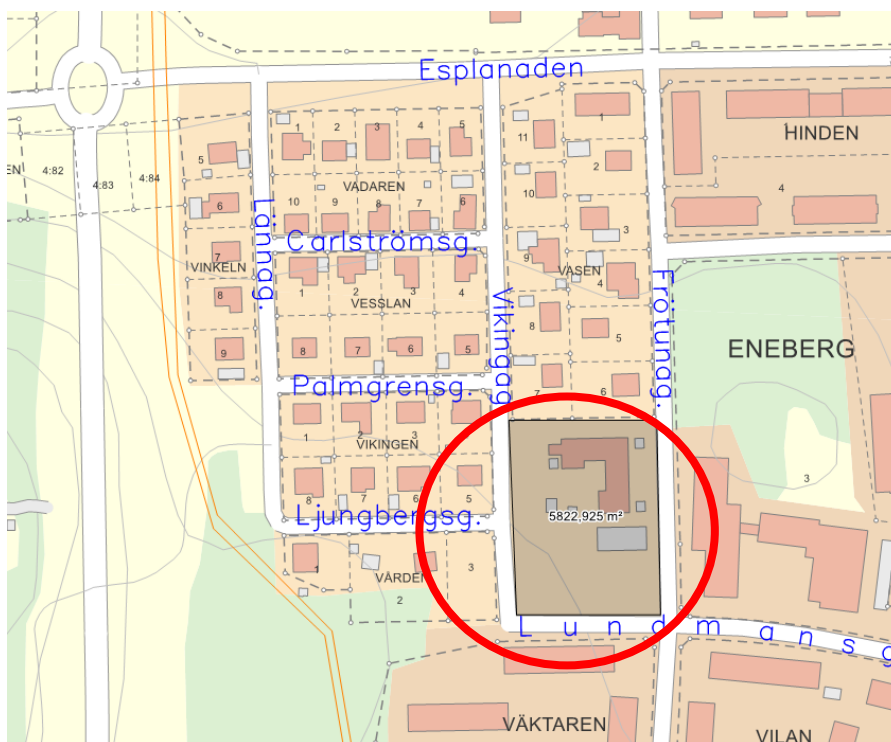
1.2 Referenser

Dokument	Version	Sökväg
Översiktsplan 2040		Under <i>Bo och miljö; Planering och samhällsutveckling</i> på kommunens hemsida
Utvecklingsplan Norrtälje stad		Under <i>Bygga bo och miljö; Planering och samhällsutveckling; Fördjupad översiktsplanering</i> på kommunens hemsida

2 Bakgrund

Idag på aktuell plats finns en förskola med 67 inskrivna barn. Antalet platser uppgår idag till 60 utifrån att det finns paviljonger etablerade på platsen. Lokalerna är i synnerligen dåligt skick och det är kommunstyrelsekontoret som har bedömt att Fastighetsavdelningen inte bör renovera, utan istället undersöka möjlighet till etablering av fristående samhällsfastighet.

I med fastighetens strategiska läge har kommunen blivit uppvaktad av flertalet intressenter som ser möjligheten att utveckla fastigheten med exempelvis en ny förskola tillsammans med ett äldreboende eller bostäder. I och med placeringen i geografisk närhet till sjukhuset bör nattomsorg vara ett krav på ny förskola.



3 Behov / idé

På sikt behöver antalet förskoleplatser bli fler inom Norrtälje stad och enligt kommunens lokalförsörjningsplan behöver Norrtälje kommun drygt 600 nya förskoleplatser i kommunen t.o.m. år 2030, varav ungefär 500 i centralorten Norrtälje. På aktuell plats finns redan idag en förskola och aktuell plats ligger på en strategisk lämplig plats för att även i framtiden inneha en förskola. Storleken på nuvarande "tomt" är cirka 6000 kvm vilket bör kunna skapa möjlighet för att titta på att möjliggöra ca 100 förskoleplatser och kanske även 150-200 skolplatser. I en kommande planprocess kan även frågan gällande förutsättningarna för att starta en verksamhet som sträcker sig från förskola till grundskola F-3 studeras. Sådan verksamhet kan med fördel kombineras med äldreboende eller trygghetsboende (ej biståndsbedömt i dagsläget), särskilt utifrån ett krav om nattomsorg inom förskolan.

I uppdraget bör det ingå en analys kring hur kommunen kan nyttja aktuell fastighet på ett effektivt sätt med kombination av annat innehåll, exempelvis äldreboende. Att få igång detta projekt snart med möjlighet att uppföra en ny förskola i centralt läge vore mycket positivt.

Processen föreslås hanteras på så sätt att planavdelningen får ansvar för att ta fram en första analys (förstudie) kring hur kommunen kan nyttja aktuell fastighet på ett effektivt sätt med kombination av annat innehåll, exempelvis mindre skolverksamhet (F-3), äldreboende, bostäder.



Och att därefter utreda och utveckla förutsättningarna fram till samrådet inom kommunen. Det vill säga att markanvisning sker därefter. Detta för att ha klargjort förutsättningarna tidigt och på så sätt kunna ange en mera exakt tidplan till eventuellt kommande aktörer.

Ett sätt att utveckla kommunen är att genom beslut om uppdrag att genomföra markanvisning möjliggöra för intresserade byggherrar att utveckla den mark som kommunen äger och därmed bidra till ett långsiktigt hållbart och attraktivt Norrtälje kommun. Kommunen värdesätter en variationsrik bebyggelse. Det innebär att det är önskvärt med variation vad gäller till exempel upplåtelseformer, arkitektur och markanvändning.

4 Effektmål

Det övergripande målet enligt ÖP2040 att utvecklas som en attraktiv del av Stockholmsregionen och i samband med att vi bygger fler bostäder ökar även efterfrågan på förskoleplatser. På detta sätt kan vi skapa förutsättningar för kommunen att fortsätta växa med attraktiva bostadsmiljöer.

5 Ekonomi

Målsättningen är att finansiera utvecklingen av området med en acceptabel projektekonomi vilket innebär att intäkter från byggrätter, gatukostnader mm minst ska täcka kostnaderna för att förverkliga omvandlingen av området.

Intäkter vid en försäljning bedöms i vart fall kunna nå +25 mnkr men volymer och disp. behöver utredas vidare fram till samrådet.

Intäkter och kostnader skall genom hela projektets skeden kalkyleras och bearbetas. Högre precision ska uppnås för varje skede.

Det är svårt att beräkna intäkter och kostnader i tidigt skede innan rimliga utredningar finns på plats. Det går endast att bedöma rimligheten. En uppskattning i detta skede är att intäkterna blir större än kostnaderna för projektet.

Kostnader för utredningar mm kommer att täckas av framtida exploateringsintäkter.



6 Framgångsfaktorer

Utreda och utveckla förutsättningarna fram till samrådet inom kommunen. Det vill säga att markanvisning sker därefter. Detta för att ha klargjort förutsättningarna tidigt och på så sätt kunna ange en mera exakt tidplan till eventuellt kommande aktörer.

Öppen dialog och transparens mellan intressenter under hela projektet.

Bred politisk förankring

Aktiv samverkan med nyckelaktörer

Dialogprocess med närboende för att minska risken för överklagande

Långsiktighet i upprättandet av planbestämmelser

7 Risker

Risker som hotar att effektmålen inte kan uppnås:

- Resultat i kommande utredningar som visar på att det inte är lönsamt/lämpligt att genomföra projektet.

Risker som hotar att effektmålen inte kan uppnås vid önskad tidpunkt:

- Att detaljplan överklagas.
- Resursbrist inom berörda delar av kommunens organisation
- Oförutsedda händelser som avgör när i tiden genomförande av detaljplanen kan vara färdigställd.