



Detaljplan för fastigheten Skärsta 1:189 med flera i Hallstavik

START-PM

Ks 20-685



© Lantmäteriet

POSTADRESS

Box 800, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
plan@norrtaelje.se
www.norrtaelje.se



1. UPPDRAGSBESKRIVNING

En detaljplan ska upprättas i Skärsta södra industriområde för fastigheterna Skärsta 1:112, 1:177, 1:189 och 1:204. På fastigheterna ska, förutom lättare industri och garageverksamhet, också möjligheten för handel prövas. Detaljplanen kommer att hanteras med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL i dess lydelse efter 1 januari 2015.

2. BAKGRUND

Kommunstyrelsekontoret fick in en ansökan om ändring av detaljplan för fastigheterna Skärsta 1:177 och 1:189 2017-10-23 och ett positivt planbesked gavs 2018-02-14.

Strategiskt vid infarten till Hallstavik ligger Skärsta södra industriområde. Gällande plan tillåter lättare industri och garageverksamhet. Lämpligt placerad och tillgänglig mark för handelsverksamhet saknas i Hallstavik

3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

3.1 ÖVERSIKTSPLAN OCH FÖRDJUPNINGAR

I gällande översiktsplan, ÖP 2040 som antogs av kommunfullmäktige 2013-12-09 konstateras att Hallstavik, som är Norrtälje kommuns tredje största ort med cirka 4 400 invånare, har en negativ befolkningsutveckling. Orten ligger i anslutning till utpekade utvecklingsstråk med goda pendlingsmöjligheter.

Nordväst om planområdet finns planer på verksamheter av skiftande karaktär såsom ny industrimark, fritidsverksamhet, vindkraftspark etc. Väster om planområdet finns en antagen detaljplan för verksamhetsområde.

Den föreslagna inriktningen på den nya detaljplanen skulle väsentligt bidra till en ökad attraktivitet genom ökade möjligheter för service och företagande.



3.2 GÄLLANDE DETALJPLAN

För området gäller *Stadsplan för Skärsta södra industriområde del 1* i Edebo socken, i Hallstavik, antagen 1988-01-28.



Stadsplan Skärsta södra industriområde

4. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN – FÖRUTSÄTTNINGAR

Det aktuella planområdet omfattar cirka 2,6 ha mark. Området ligger vid korsningen Norra Uppsalavägen, infartsväg till Hallstaviks centrum, och Lundåsvägen/ Kustvägen.

Vilka utredningar och inventeringar kan behöva göras?

- Dagvatten-/skyfallsinventering
- Bullerutredning
- Geoteknisk utredning
- Naturvärdesbedömning
- Förprojektering av väg
- Miljöteknisk markundersökning



4.1 MARKENS ANVÄNDNING

Norr om aktuellt planområde finns idag ett mindre handelsområde, flerbostadshus och villabebyggelse. Väster om området angränsar ett mindre antal villor och skogsmark. Öster om planområdet angränsar Skeboån och öster om Skeboån ligger Hallstaviks centrum. Söder om området finns naturmark, en golfbana samt ytor för andra typer av fritidsaktiviteter.

5. PRELIMINÄRA KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Områdets gatunät är idag anpassat för industriändamål. Om inriktningen ändras för att möjliggöra handel behöver gatusektioner och korsningar ses över. Framför allt Lundåsvägen samt korsningen mellan Lundåsvägen och Norra Uppsalavägen behöver anpassas till trafiksäkrare lösningar för oskyddade trafikanter.

5.1 UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Undersökning miljöpåverkan

När en ny detaljplan skapas eller en befintlig ändras så måste kommunen ta ställning till om genomförandet kan medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen är den process som ska komma fram till om en detaljplan medför en betydande miljöpåverkan eller inte. Om resultatet av undersökningen blir att detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska planen miljöbedömas.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer i nuläget att planens genomförande inte innebär risk för betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap. 34 § eller miljöbalken 6 kap. §§ 2-5 att en miljöbedömning behöver göras. Då detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Planförslaget innebär att genom ny detaljplan pröva möjligheten att tillåta en utveckling av handelsverksamhet i området.

Specifik och strategisk miljöbedömning

Miljöbedömningar av planer och program kallas i miljöbalken för strategisk miljöbedömning och miljöbedömningar av verksamheter och åtgärder kallas i lagstiftningen för specifik miljöbedömning. Det är en strategisk miljöbedömning som under vissa förutsättningar ska göras för detaljplaner som upprättas enligt plan- och bygglagen, PBL. I vissa fall är även reglerna om specifika miljöbedömningar aktuella vid framtagande av en detaljplan.

Planförslaget bedöms inte strida mot gällande översiktsplan eller andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

6. GENOMFÖRANDE

6.1 AVTAL

Plankostnadsavtal har tecknats.



6.2 PLANFÖRFARANDE

Planprocessen kommer att hanteras med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

6.3 HUVUDMANNASKAP

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

Exploatören är huvudman för kvartersmark.

6.4 BEHOV AV UPPHANDLING

Exploatören handlar upp och bekostar kommande utredningar.

7. EKONOMI

7.1 PRELIMINÄRA KOSTNADER I PLANPROCESSEN

Ombyggnad av berörda gatusektioner och korsningspunkter. Finansiering av detta utreds under planprocessen.

Grundkarta, dagvattenutredning inkl. VA-utredning, bullerutredning, geoteknisk utredning, utredning om förorenad mark och förprojektering av gata bekostas av exploatören.

7.2 PRELIMINÄRA KOSTNADER VID GENOMFÖRANDE

Utbyggnad av VA och utbyggnad av el och tele bekostas av exploatören.

8. TIDPLAN

Godkännande av Start PM	SBU 2020-09-09
Samråd	kvartal 1 2021
Granskning	kvartal 3 2021
Antagande	kvartal 4 2021

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

Tidplanen är preliminär och kan komma att förändras beroende på leverans av grundkarta samt utredningar.

9. ARBETSSÄTT OCH RESURSER

9.1 ARBETSSÄTT

Planarbetet inleds formellt med tecknande av ett plankostnadsavtal och ett startmöte där sökanden får information om planeringsarbetet.

Planarkitekt är projektledare. Exploatören ansvarar genom sin konsult för framtagande av planhandlingar i samråd med en arbetsgrupp bestående av exploateringsingenjör, VA-ingenjör, bygglovshandläggare, Gata/Park- och miljöplanerare. Referenspersoner från, Renhållning, Räddningstjänsten, Barn- och skola och Kultur- och fritid kommer att bistå planprocessen.



9.2 RESURSER

Tiden beräknas utifrån behovet att delta på planmöten, upprätta, granska och uppdatera handlingar.

Roll/funktion	Resurs/Person	Tid (timmar)
Planarkitekt	Joakim Westin	225
Gestaltningsstöd	Olivera Boljanovic	10
Ekolog	Frida Skagerberg	20
Miljöplanerare	Elin Andersson	50
Infrastrukturplanerare		10
Plankoordinator	Lotta Lagergren	60
Exploateringsingenjör	Oskar Rosell (konsult)	60
Bygglovhandläggare	Daniela Nylander	20
Miljö- och hälsoskyddsinspektör	Maria Resman	40
Gata/park	Peter Sartorius	100
VA-samordnare	Svante Dagarsson	75
Brandingenjör	Johan Paulström	10
Renhållning	Lars Ekman	10
Geodata		5
Summa deb. h:		695

10. PLANKOSTNADSAVTAL

Plankostnaden ska bekostas av den som har nytta av planen. Ett plankostnadsavtal har tecknats med fastighetsägaren till fastigheterna Skärsta 1:112, 1:177, 1:189 och 1:204 gällande den debiterbara tiden samt kostnader för grundkarta, kungörelse, utskick och utredningar.

Uppskattat antal debiterbara timmar för kommunens arbete uppgår till 695 timmar. Enligt kommunens taxa, beslutad av kommunfullmäktige, är timavgiften 1270 kr. För



NORRTÄLJE
KOMMUN

kommunens handläggning uppskattas kostnaden uppgå till 882 650 kr. Om denna tid är underskattad och kan motiveras kan ett tilläggsavtal tecknas. Myndighetsutövning är momsbefriad.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Helena Purmonen
Planchef

Joakim Westin
Planarkitekt