



Detaljplan för fastigheterna Stjärnan 8 och 24 i Norrtälje stad

START-PM

KS 20-93



© Lantmäteriet

POSTADRESS
Box 800, 761 28 Norrtälje
Kommunstyrelsekontoret

BESÖKSADRESS
Estunavägen 14

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



1. UPPDRAGSBESKRIVNING

En detaljplan ska upprättas för Stjärnan 8 och 24 i Norrtälje stad för att pröva möjligheten att utveckla småindustrifastigheter till bostäder i form av äldreboende. 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 Stjärnan 8 och 24 i Norrtälje stad i februari 2017.

Ansökan avser bostadsbebyggelse i enlighet med omgivande kvarter vad gäller höjd, täthet och utformning. Förslaget skulle medföra att befintlig småindustriverksamhet upphör. Byggnaden föreslås i fyra våningar med indragen vindsvåning. Det genererade parkeringsbehovet föreslås lösas inom kvartersmark. Bebyggelsens utformning är tänkt att få en varierad fasadgestaltning.

Ett positivt planbesked gavs av Kommunstyrelsekontoret på delegation den 2 juni 2017.

3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

3.1 ÖVERSIKTSPLAN OCH FÖRDJUPNINGAR

Exploateringen ligger i linje med Översiktsplan 2040 och enligt Utvecklingsplanen för Norrtälje stad (antagen 2004-03-29) ligger området inom utvecklingsrutan "Bebyggelseområde huvudsakligen bostäder".

3.2 REGIONALA INTRESSEN

Enligt RUF 2050 ska merparten av all nybyggnation av bostäder ske i centrala och kollektivtrafiknära lägen. Föreslagen exploatering är lokaliserad till ett centralt och kollektivtrafiknära område och överensstämmer därför med RUF. Här anges också riktlinjer som pekar på att framtidens stadsmiljöer ska vara blandande med både arbetsplatser, handel och bostäder.

3.3 GÄLLANDE DETALJPLAN

För området gäller *Stadsplan för del av kv Stjärna, kv Stormhatten och del av Tälje 4:60 (laga kraft 1981-08-17)* samt *Detaljplan för fastigheten Stjärnan 24 (laga kraft 2010-07-20)*. De medger småindustri, kontor och handelsträdgård. Genomförandetiden för detaljplanen Stjärnan 24 är 10 år från den dag planen vinner laga kraft och gick därmed ut 2020-07-20.



Stadsplan för del av kv Stjärnan, kv Stormhatten och del av Tälje 4:60.

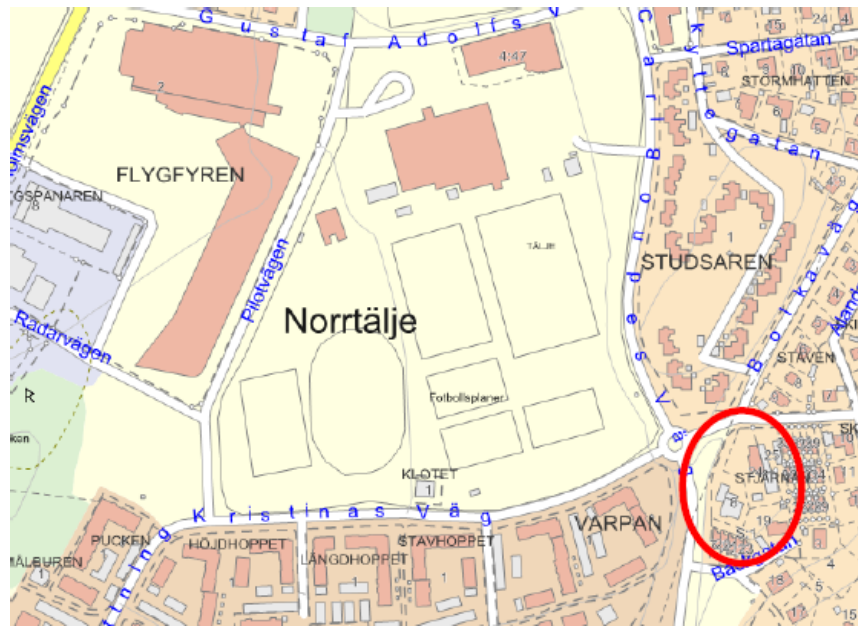


Detaljplan för fastigheten Stjärnan 24.



4. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN – FÖRUTSÄTTNINGAR

Ansökt område omfattar cirka 0,3 hektar mark och är beläget i området Flygfältet Norrtälje stad.



Ansökt planområdes lokalisering markerat i rött.

4.1 MARKENS ANVÄNDNING

Området är idag bebyggt med en kontorsbyggnad, lager och förrådsbyggnader.



Ortofoto över området.



4.2 VATTEN OCH AVLOPP

Båda fastigheterna ligger innanför verksamhetsområdet för kommunalt VA och är via varsin förbindelsepunkt för vatten och spillvatten ansluten till den allmänna anläggningen. Förbindelsepunkt för dagvatten är endast upprättad för Stjärnan 8.

Om fastigheterna planläggs enligt planansökan kommer det bli aktuellt med en gemensam förbindelsepunkt för de båda fastigheterna. För att fastigheterna även i fortsättningen ska kunna försörjas med kommunalt VA behöver förbindelsepunkterna ses över med avseende på dimension. En VA- utredning måste göras i detaljplanearbetet för att säkerställa kapaciteten i ledningsnätet för vatten- och spillvatten.

Området är till stor del hårdgjort i dagsläget och enligt skisserna i planansökan kommer andelen gröna och genomsläppliga ytor att öka efter exploateringen. Detta är positivt då det ökar möjligheterna att omhänderta dagvattnet lokalt inom de egna fastigheterna. Det är inte utrett hur dagvattnet avleds från fastigheterna idag, men sannolikt kommer en ny förbindelsepunkt för dagvatten behöva upprättas. En dagvattenutredning måste utföras under detaljplanearbetet. Dagvattenutredningen ska beskriva på vilket sätt dagvattnet mest lämpligt hanteras inom fastigheten för att uppnå de krav kommunen har med tanke på rening, fördröjning och skyfallshantering.

4.3 ALLMÄNNA INTRESSEN

NATUR

Föreslaget område ligger vid gränsen för en skoglig värdetrakt – Norrtälje – Roslagsbro.

På fastigheterna har det tidigare bedrivits plantskola/handelsträdgård. Eventuella bekämpningsmedel kopplade till dessa verksamheter är inte ovanligt. Efter att denna verksamhet avvecklades har bilverkstad bedrivits inom fastigheten Stjärnan 8. Fastigheterna har inte MIFO-klassats men är identifierade som potentiellt förorenade områden. I samband med planarbetet måste därför miljötekniska markundersökningar utföras så att föroreningssituationen kartläggs.

BULLER

Området ligger intill en rondell med bland annat Carl Bondes väg, Drottning Kristinas väg och Bolkavägen i närområdet och är därför utsatt för vägtrafikbuller. En bullerutredning måste tas fram under detaljplanearbetet.

ÖVRIGT

Inga kända fornlämningar finns inom området och det omfattas inte av strandskydd.

Området är relativt väl försörjt avseende gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik. Den föreslagna ändringen av planen, från verksamhet till bostäder, bedöms inte nämnvärt öka trafikmängden till fastigheterna.



Fastigheternas befintliga utfarter mot gatan är undermåliga ur ett trafiksäkerhetsperspektiv. I planprocessen ses utfartsfrågan över, och eventuella behov av förändringar på intilliggande allmän platsmark finansieras av exploateringen via gatukostnadsersättning.

Lekplatser saknas i den föreslagna exploateringenens närområde och möjligheten till att anordna en lekplats bör därför studeras under detaljplanearbete.

Vilka utredningar och inventeringar kan behöva göras?

- VA-utredning
- Dagvatten-/skyfallsinventering
- Geoteknisk utredning
- Miljöteknisk markundersökning (MUT)
- Bullerutredning

5. PRELIMINÄRA KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

5.1 UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN

När en ny detaljplan skapas eller en befintlig ändras så måste kommunen ta ställning till om genomförandet kan antas 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 inte behöver göras. Då detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

SPECIFIK OCH STRATEGISK MILJÖBEDÖMNING

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

Motivering enligt nedan:

- Ansökan är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande av översiktsplanen.
- Detaljplanen är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.
- Detaljplanen antas inte medföra betydande miljöpåverkan.

6.3 HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

6.4 BEHOV AV UPPHANDLING

Kommande utredningar, så som:

- VA – utredning
- Dagvattenutredning
- Miljöteknisk markundersökning (MUR)
- Bullerutredning

7. EKONOMI

7.1 PRELIMINÄRA KOSTNADER I PLANPROCESSEN

- Kommunala resurskostnader
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Annonskostnad
- Kostnader för utredningar

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 tecknandet av ett plankostnadsavtal och ett startmöte där sökanden får information om planeringsarbetet.

Planarkitekt är projektledare och ansvarar 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

Roll/funktion	Resurs/person	Tid (timmar)
Planarkitekt	Joakim Westin	220
Gestaltningsstöd	Olivera Boljanovic	15
Ekolog	Frida Skagerberg	20
Miljöplanerare	Elin Andersson (konsult)	50
Infrastrukturplanerare		10
Projektledare gata/park	Peter Sartorius	40
Plankoordinator	Lotta Lagergren	45
Exploateringsingenjör	Oskar Rosell (konsult)	45
Bygglovhandläggare	Daniela Nylander	20
Miljö- och hälsoskyddsinspektör	Maria Resman	40
VA-samordnare	Johanna Tengdelius Brunell	85
Brandingenjör	Isac Herlowsson	10
Renhållning	Lars Ekman	10
Geodata		5



Övrigt		10
Summa deb. h:		625

10. PLANKOSTNADSAVTAL

Plankostnaden ska bekostas av den som har nytta av planen. Ett plankostnadsavtal har tecknats med fastighetsägaren till Stjärnan 8 och 24, gällande den debiterbara tiden samt kostnader för grundkarta, kungörelse, utskick och utredningar med mera.

Uppskattat antal debiterbara timmar för kommunens arbete uppgår till 625 timmar.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Helena Purmonen
Planchef

Joakim Westin
Planarkitekt