



Planavdelningen

Handläggare: Joakim Westin
Titel: Planarkitekt
E-post: Joakim.westin@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Godkännande av start-PM - Detaljplan för fastigheten Skärsta 1:189 med flera i Hallstavik

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar att godkänna Start-PM för Detaljplan för fastigheten Skärsta 1:189 med flera i Hallstavik.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Syftet är att ta fram ett förslag till ny detaljplan för fastigheterna Skärsta 1:112, 1:177, 1:189 och 1:204 i Hallstavik med utökande av dagens gällande tillåtna verksamhet som är lätt industri och garageverksamhet till att också omfatta handelsverksamhet.

Projektet överensstämmer med översiktsplanen vad gäller inriktning. I fördjupad översiktsplan och översiktsplan konstateras att befolkningsunderlaget i Hallstavik är vikande. Den föreslagna inriktningen på den nya detaljplanen skulle bidra väsentligt till att öka ortens attraktivitet genom ökande möjligheter för service och företagande.

Planen kommer drivas som en exploatörsdriven detaljplan.

Detaljplanen kommer att hanteras med standardförfarande och enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Ärendet

Beskrivning

En ansökan om att upprätta en detaljplan för fastigheterna Skärsta 1:177 och 1:189 inkom 2017-10-23 och ett positivt planbesked gavs 2018-02-14. Sedan dess har även fastigheterna Skärsta 1:112 och 1:204 tillkommit.

Planområdet regleras idag av detaljplanen "Skärsta Södra Industriområde" som tillåter lättare industri och garage samt bilanknuten verksamhet.

Syftet med den nya planen är att dessa verksamhetsgrenar fortsatt skall kunna tillåtas utökat med handel av dagligvaror och sällanköpsvaror. Planlagd mark för volymhandel är idag begränsad i Hallstavik. För att ge utrymme för näringslivet i Hallstavik att expandera och attrahera nya kundgrupper krävs planlagd mark som tillåter handel. När planen har vunnit laga kraft har exploatören för avsikt att etappvis uppföra byggnader för handelsverksamhet.

Planen kommer drivas som en exploatörsdriven detaljplan.



Planområdet markerat med rött

Lagkrav

Planprocessen följer de krav som finns i Plan- och bygglagen (2010:900) samt Miljöbalk (1998:808).

Koppling till gällande styrdokument

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 ett av de utpekade kommunikationsstråken. Det finns långtgående planer på verksamheter av skiftande karaktär såsom ny industrimark, fritidsverksamhet vindkraftpark etc. nordväst om planområdet. Väster om planområdet finns en antagen detaljplan för verksamhetsområde.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Samhällsbyggnadskontoret bedömer i nuläget att planens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsytas i PBL 4 kap 34 § eller Miljöbalken 6 kap §§ 2-5 att en strategisk miljöbedömning innefattande en miljökonsekvensbeskrivning, därför behöver upprättas.

I området finns en stor risk för översvämning, eftersom området ligger under + 2,6 m över nollplanet vilket är den gräns där översvämningsrisk föreligger. I planarbetet kommer översvämningsrisken utredas.

Fastigheten Skärsta 1:189 är idag inte ansluten till kommunalt VA. I samband med planens genomförande kommer detta krävas liksom införande av lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Dessa åtgärder kommer på sikt att säkerställa att Skeboåns vattentäkt inte riskerar att kontamineras av det dagvatten som kommer från de fastigheter som ingår i planen.

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. Finansiering av detta utreds under planprocessen.

Utöver de kostnader som projektet innebär så kan fotgängare och cyklisters möjligheter att passera över Norra Uppsalavägen behöva utredas och åtgärdas.

Beställaren av planläggningen bekostar planarbetet samt alla nödvändiga utredningar.

Förvaltningens analys och slutsatser

Förvaltningen är positiv till en ny detaljplan som skulle bidra väsentligt till att öka Hallstaviks attraktivitet genom ökande möjligheter för service och företagande. Genom detta skulle även nya arbetsplatser skapas.

Detaljplanen kommer att hanteras med standardförfarande och enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Ärendet har beretts av samhällsbyggnadskontorets planavdelning. Start-PM har skickats för synpunkter till Mark- och exploateringsavdelningen, Gatu- och parkavdelningen, VA-avdelningen, Fastighetsavdelningen, Miljö- och hälsoskyddsavdelningen, Räddningstjänsten, Renhållningsavdelningen, Bygglövsavdelningen, översiktsplanerare samt Kultur- och fritidskontoret.

Förvaltningens slutsats är att start-PM kan godkännas.

Tidplaner

Om beslutet fattas kan planarbetet fortsätta.

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

Tidplanen är preliminär och kan komma att förändras bland annat beroende på leverans av utredningar.

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Helena Purmonen
Planchef
Planavdelningen

Bilagor

1. Start-PM Skärsta 1_189 m.fl. 2020-08-18.

Beslut skickas till

Planavdelningen