



Förvaltning och avdelning

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

Till: kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Godkännande av start-PM - Detaljplan för fastigheten Stjärnan 8 och 24 i Norrtälje stad

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar att godkänna Start-PM för Detaljplan för fastigheten Stjärnan 8 och 24 i Norrtälje stad.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

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.

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 2 januari 2015.

Ärendet

Beskrivning

Kommunstyrelsekontoret fick in en ansökan om ändring av detaljplan för fastigheterna Stjärnan 8 och 24 i Norrtälje stad i februari 2017.

Ett positivt planbesked gavs av Kommunstyrelsekontoret på delegation den 2 juni 2017. I planbeskedet var syftet att anlägga vanliga bostäder, men exploatör har en ny önskan om att pröva området för bostäder i form av äldreboende.

Planen kommer drivas som en exploatörsdriven detaljplan.

Ansökt område omfattar cirka 0,3 hektar mark och är beläget i området Flygfältet Norrtälje stad. Ansökan avser bostadsbebyggelse i enlighet med omgivande kvarter vad gäller höjd, täthet och utformning. Förslaget skulle medföra att befintlig småindustriverksamhet upphör och ersätts av bostäder i form av äldreboende. Byggnaden föreslås i fyra våningar med indragen vindsvåning. Det genererade parkeringsbehovet föreslås lösas inom kvartersmark. Bebyggelsens utformning är tänkt att få en varierad fasadgestaltning.



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

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

Enligt RUF 2050 ska merparten av all nybyggnation av bostäder ske i centrala och kollektivtrafikhäna lägen. Föreslagna exploatering är lokaliserad till ett centralt och kollektivtrafikhäna område och överensstämmer därför med RUF 2050.

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.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Fastigheterna har inte MIFO-klassats men är identifierade som potentiellt förorenade områden. I samband med planarbetet måste därför miljötekniska markundersökningar utföras så att föroreningsituationen kartläggs.

Fastigheterna ligger innanför verksamhetsområdet för kommunalt VA. Om fastigheterna planläggs enligt planansökan kommer det bli aktuellt med en gemensam förbindelsepunkt för de berörda 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.

Fastigheternas befintliga utfarter mot gatan är undermåliga ur ett trafiksäkerhetsperspektiv. I planprocessen ses utfartsfrågan och eventuella behov av förändringar på intilliggande allmän platsmark över. Finansiering av åtgärder utreds också under planprocessen. Det kan bli aktuellt att bygga om korsningen Arstabacken/Drottning Kristinas väg som en indirekt konsekvens och kommunal finansiering kan komma att behövas vid en sådan ombyggnation. Närmare analys ska ske i planprocessen.

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

Beställaren av planläggningen bekostar planarbetet samt alla nödvändiga utredningar.

Förvaltningens analys och slutsatser

Förvaltningen är positiv till en ökad mängd bostäder i centrala och kollektivtrafiknära lägen. Under uppstartsskedet av planärendet har syftet med planen delvis ändrats mot bostäder i form av äldreboende istället för vanliga bostäder. Behovet av äldreboende idag ses inte som påtagligt men ska utredas närmare under planprocessens gång.

Detaljplanen kommer att hanteras med standardförfarande och enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL i dess lydelse efter 2 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, Bygglovsavdelningen, 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 Stjärnan 8 och 24, 2020-08-18.

Beslut skickas till

SBK, Planavdelningen