



Planavdelningen

Handläggare: Olivera Boljanovic
Titel: 1:e Planarkitekt
E-post: olivera.boljanovic@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Planuppdrag – upprätta ny detaljplan för kvarteret Vaktmästaren, fastigheten Vaktmästaren 8 med flera i Norrtälje stad

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar
Ge i uppdrag till samhällsbyggnadskontoret att ta fram en ny detaljplan för kvarteret Vaktmästaren, fastigheten Vaktmästaren 8 med flera i Norrtälje stad.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Syfte med planen är att pröva lämpligheten att uppföra bostäder och en ny park (Diamantparken) inom kvarteret Vaktmästaren. Planförslaget föreslår flerbostadshus i 2-5 våningar med underbyggt garage. Detaljplanen kommer att utformas i linje med Kvalitetsprogram för övre Bryggårdsgärdet 2020-05-28.

Ärendet

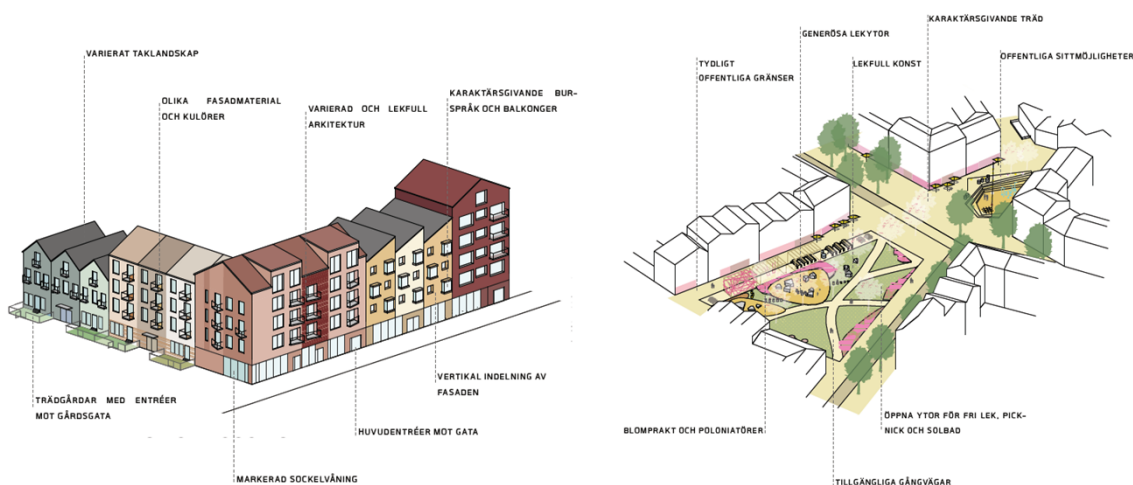
Beskrivning

Övre Bryggårdsgärdet kommer på sikt att omvandlas från ett glest bebyggt industriområde till en livfull, lekfull och grön stadsdel med främst bostäder. Kvarteret Vaktmästaren ingår i etapp 2B av området Övre Bryggårdsgärdet där förutsättningar skapas för nya bostäder och en ny park (Diamantparken).



Detaljplanen kommer att utformas i linje med Kvalitetsprogram för övre Bryggårdsgärdet 2020-05-28. Gestaltningen av bostadskvarteret ska präglas av grönska och lekfullhet. Arkitekturen ska vara upplevelserik och relatera till Norrtäljes befintliga småskaliga bebyggelsekaraktär. En variation i kulör, material och våningshöjder ska bidra till att arkitekturen får en vertikalitet i sitt uttryck. En tydlig sockelvåning mot gata samt balkonger ger också fasaderna liv och karaktär. Lokaler planeras i

bottenvåningen utmed Baldersgatan och Diamantparken som blir en stadsdelspark med en stor lekplats, öppna gräsytor för picknick, lek och solbad.



Planförslaget föreslår flerbostadshus i 2-5 våningar med underbyggt garage. Gårdarna är gröna med ytor för lek, rekreation och granngemenskap. Mot gårdsgatan föreslås trädgårdsvåningar, uteplatser i marknivå för de boende i markplan. Dessa ska bidra till ett grönt och lekfullt stadsrum samt liv och rörelse i området. Fasad ska ligga i fastighetsgräns mot allmänplats/gata.

Lagkrav

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

Koppling till gällande styrdokument

Enligt Norrtälje kommuns översiktsplan, ÖP 2040 som vann laga kraft den 14 januari 2014, ska invånarantalet i Norrtälje kommun öka. För att nå kommunens befolkningsmål krävs en nyproduktion av bostäder.

I Utvecklingsplan för Norrtälje stad, antagen av fullmäktige 2004-03-29, ligger planområde inom ett område som är betecknat som *innerstadsområde*. Innerstadsområden ska, enligt Utvecklingsplanen, utvecklas på ett sätt som stärker den befintliga stadskärnan och så att Norrtälje får ett större utbud av miljöer med starka stadskvaliteter.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Ett plankostnadsavtal kommer att upprättas där kostnader för att upprätta detaljplan regleras. Ekonomiska konsekvenser av uppdragets genomförande kommer att redovisas i kommande start-PM.

Förvaltningens analys och slutsatser

Området är cirka 3 ha stort och omfattar fastigheterna Vaktmästaren 2,4-6 och 8-10, fastigheterna Härden 3 och 4 och del av fastigheten Tälje 2:187. Fastigheterna Vaktmästaren 2, 4, 6 och 8 är i privat ägo. Fastigheterna Vaktmästaren 5, 9 och 10, Härden 3 och 4 och del av Tälje 2:187 ägs av Norrtälje kommun.

För fastigheterna Vaktmästaren 4 och 8 finns beviljade planbesked från 2013 respektive 2015.

Det finns gällande avsiktsförklaringar med Credentia för Vaktmästaren 2, 5, 6 och 8. Med Vaktmästaren 8 kommer ett byte av mark ske (Vaktmästaren 9 och 10) för att möjliggöra Diamantparken. Inom kort kommer ett markanvisningsavtal gällande detta.

Masterplanen beskriver markanvändningen och den bebyggda strukturen i området. Inom kvarteren Vaktmästaren planeras tre bostadskvarter och en park. Kvarteren varierar mellan 3 och 5 våningar, lägre mot gårdsgator (inom kvarteren) och högre mot stadsgator (Baldersgatan). Byggnader placeras med fasader och entréer längs gatorna vilket skapar tydliga stadsrum. Alla kvarter har en egen grön gård för lek och samvaro. Längs Baldersgatan och Diamantparken planeras för butiker, restauranger och caféer.

Det gamla industriområdet innehåller föroreningar, vilka behöver saneras innan nya bostäder byggs. Området ligger inom verksamhetsområdet för spill-, dricks- och dagvatten. Detaljplanen föreslås hanteras med standardförfarande.

Tidplaner

Övre Bryggårdsgärdet kommer att byggas etappvis. Kvarteret Vaktmästaren ingår i etapp 2B som berör ett stort planområde med flera komplexa utmaningar som behöver utredas. Nedan angivna tidplan är en grov uppskattning av tiderna för detaljplan. I start-PM bedöms en mer korrekt tidplan kunna presenteras.

Planuppdrag	Q4 2020
Start-PM	Q4 2020
Samråd	Q3 2021
Granskning	Q2 2022
Antagande	Q4 2022

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Helena Purmonen
Planchef
Planavdelningen

Bilagor

Beslut skickas till

Planavdelningen
MEX