



Planavdelningen

Handläggare: Christofer Rosengren
Titel: Planarkitekt
E-post: christofer.rosengren@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Godkännande av start-PM - Detaljplan för del av fastigheten Görla 8:1 i Frötuna församling

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar att godkänna Start-PM för Detaljplan för del av fastigheten Görla 8:1 i Frötuna församling.

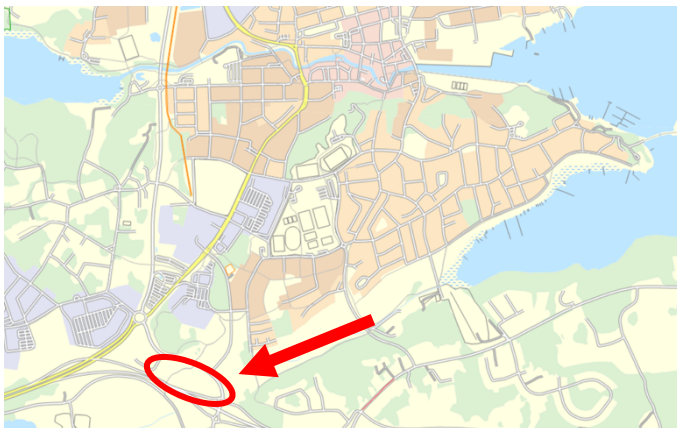
Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Syftet är att ta fram ett förslag till ny detaljplan för del fastigheten Görla 8:1 i Frötuna församling är att möjliggöra verksamhet för fordonsförsäljning, verkstad samt bränsleförsäljning.

Projektet överensstämmer med översiktsplanen vad gäller inriktning. I *Utvecklingsplan för Norrtälje stad* anges ingen specificerad utveckling för området – förslaget ligger dock i linje med det pågående arbetet med en ny fördjupad översiktsplan för Norrtälje stad. Den föreslagna inriktningen på den nya detaljplanen skulle bidra till att förbättra förutsättningarna för Norrtälje stads utveckling genom att placera verksamheter som inte är förenliga med tät kvartersstruktur i ett läge där de är mer passande.

Detaljplanen kommer att hanteras med standardförfarande och enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL i dess lydelse den 2 januari 2015.

Ärendet



Planområdets placering.

Beskrivning

En förstudie på platsen har genomförts under våren 2020 i syfte att översiktligt pröva lämpligheten för verksamhet för fordonsförsäljning, verkstad samt bränsleförsäljning på platsen. Förstudiens slutsatser visar på att det bedöms möjligt att placera avsedd verksamhet på platsen, men att ett antal utmaningar främst rörande trafik, dagvatten, arkeologi och geoteknik behöver studeras närmare.

Planområdet är idag i huvudsak ej detaljplanelagt. I planområdets nordvästra gräns ligger *Detaljplan för Görla 8:1 i Frötuna församling samt del av fastigheterna Tälje 4:45 och 4:62 i Norrtälje stad* med genomförandetid till och med 2021-12-20 samt i planområdets nordöstra gräns *Detaljplan för Väg 76, delen förbi Norrtälje* med genomförandetid till och med 2022-12-05.



Planområdet inritat med streckad linje. Gällande detaljplaner fyllda i orange.

Syftet är att ta fram ett förslag till ny detaljplan för del fastigheten Görla 8:1 i Frötuna församling är att möjliggöra verksamhet för fordonsförsäljning, verkstad samt bränsleförsäljning. Med den förtätning som sker i Norrtälje stad i nuläget behöver det beredas ytor för verksamheter som inte är förenliga med den täta stadsmiljön, men fortsatt i närhet till staden. Planområdets yta har identifierats som en plats där denna typ av verksamhet passar väl in i staden då platsens användbarhet för annat ändamål är begränsad.

Planen kommer drivas av planavdelningen med stöd av plankonsulter.

Lagkrav

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

Koppling till gällande styrdokument

Projektet överensstämmer med översiktsplanen vad gäller inriktning. I *Utvecklingsplan för Norrtälje stad* anges ingen specificerad utveckling för området – förslaget ligger dock i linje med det pågående arbetet med en ny fördjupad översiktsplan för Norrtälje stad. Den föreslagna inriktningen på den nya detaljplanen skulle bidra till att förbättra förutsättningarna för Norrtälje stads utveckling genom att placera verksamheter som inte är förenliga med tät kvartersstruktur i ett läge där de är mer passande.

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.

Ur ett kommunalt perspektiv är det önskvärt att ansluta verksamhetsområdet till väg 276. Trafikverket har dock indikerat att det ur deras perspektiv inte är önskvärt. I arbetet med detaljplanen avses denna fråga testas ytterligare. Om detta inte är möjligt kan åtgärder för anslutning till vägnätet komma att ske i nordvästlig riktning på ett mer komplicerat sätt, det bedöms dock möjligt enligt förstudien.

Planområdet ligger lågt och det kan komma att finnas utmaningar avseende hantering av dagvatten. I förstudien har en möjlig lösning avseende hantering av dagvatten varit att anlägga en dagvattendamm i områdets östra del.

Det föreligger risk för sulfidlera i området.

Området har kända fornlämningar. Det bedöms möjligt att exploatera området efter att dessa fornlämningar har undersökts. Det finns dock risk för förseningar i tidplanen på grund av långa handläggningstider avseende detta.

Exploatören bekostar planarbetet samt alla nödvändiga utredningar. Ett plankostnadsavtal kommer att upprättas.

Eventuellt kan kostnader kopplade till trafikanläggning uppstå.

Förvaltningens analys och slutsatser

Förvaltningen är positiv till en ny detaljplan som skulle bidra till att utveckla Norrtälje stad och möjliggöra verksamheter som inte är förenliga med den täta stadsstrukturen, men ändå i ett stadsnära läge.

Detaljplanen kommer att hanteras med standardförfarande och enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL i dess lydelse den 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 2020-10-14
Samråd	kvartal 2 2021
Granskning	kvartal 4 2021
Antagande	kvartal 2 2022

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

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Helena Purmonen
Planchef
Planavdelningen

Bilagor

Bilaga 1 - Start-PM Görla 8:1, 2020-09-25.

Beslut skickas till

Planavdelningen