



**Samhällsbyggnadskontoret
Planavdelningen**

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

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Planuppdrag – upprätta ny detaljplan för del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje stad

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar att ge i uppdrag till samhällsbyggnadskontoret att ta fram en ny detaljplan för del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje stad i enlighet med *Förstudie för lokalisering av kombinerat föremålsmagasin och stadsarkiv i Norrtälje stad*, upprättad den 6 juli 2020.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Syftet med planen är att pröva lämpligheten att uppföra ett nytt kombinerat föremålsmagasin och stadsarkiv inom del av fastigheten Tälje 4:62. Längs Kyrkogårdsgatan prövas lämpligheten att uppföra cirka 100-150 bostäder i flerbostadshus med inslag av verksamheter i bottenvåningarna. Söder om Regementsgatan prövas lämpligheten att utöka verksamhetsområde vid Arsta kraftvärmeverk för att i framtiden möjliggöra omplacering av befintliga lagerbyggnader från Norrtälje Energi AB:s nuvarande fastighet Nordkap 3. Planen prövar även möjligheten att ändra del av gällande detaljplan för Västra vägen för att bekräfta pågående markanvändning, gång- och cykelväg. Genomförandet av planen är beroende av nedgrävning av Vattenfalls kraftledning.

Ärendet

Bakgrund

Kommunen har behov av ett nytt stadsarkiv och föremålsmagasin då nuvarande lokaler börjar bli för trånga och olämpliga för sin funktion. Kommunstyrelsen beslutade 2018-05-21 att ge i uppdrag till Kommunstyrelsekontoret att utreda förutsättningar för ett nytt kombinerat föremålsmagasin och stadsarkiv, genom inventering av både befintliga fastigheter i kommunkoncernens bestånd och genom eventuell nybyggnation.

Som underlag till beslutet hade en rapport, *Framtida förvaring av museisamlingar och konstbestånd i Norrtälje kommun*, tagits fram av Kultur- och fritidskontoret 2017-07-14 som redovisar en långsiktig ekonomisk och ändamålsenligt förvaring av Roslagsmuseets samt övriga museers samlingar och konstbestånd i kommunen. Rapporten rekommenderade att se över en samlokalisering med stadsarkivet samt att en nybyggnation är att föredra.

Kommunstyrelsen samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2019-11-20 att uppdra projekt Fördjupad översiktsplan för Norrtälje stad att utföra en förstudie för lokalisering av kombinerat föremålsmagasin och stadsarkiv.

Beskrivning av ärendet

Planavdelning har tillsammans med kommunens fastighetsstrateg och i samråd med Samhällsbyggnadskontoret, Tekniska kontoret och Kultur- och fritidskontoret tittat på möjliga platser för lokalisering av ett kombinerat föremålmagasin och stadsarkiv samt sett över möjlighet till övrig exploatering. Kommunkoncernens fastighetsbestånd har setts över för att eventuellt identifiera en lämplig lokal. Ingen sådan lokal har hittats och därför fokuserar förstudien på en nybyggnation.

Två olika platser har studerats, ett förstahandsalternativ *längs Kyrkogårdsgatan* och ett andrahandsalternativ på *Campusområdet*. Utifrån de studerade kriterierna hade platsen *längs Kyrkogårdsgatan* bästa förutsättningar. Området ligger sydväst om Norrtäljes centrala delar, mellan Västra vägen och Kyrkogårdsgatan. Norr om området ligger bostäder och söder om det ligger Arsta kraftvärmeverk.

Längs Kyrkogårdsgatan finns möjligheten att uppföra flerbostadshus i 3-4 våningar (100-150 lägenheter) med verksamheter i bottenvåningarna. Exploatering är positivt för stadsdelens helhet och ökad trygghet i området. Platsen är bra ur tillgänglighetssynpunkt för stadsarkivets forskare och besökare och lokalisering i anslutning till bostäder med verksamheter i bottenvåningarna bidrar till att området kan bli mer välbesökt. Den befintliga gång- och cykelvägen mellan Campus och Stegelbäcksgatan kan bibehållas så som den är idag. Angöring kan ske via Kyrkogårdsgatan/ Regementsgatan. Söder om Regementsgatan finns möjligheten att utöka verksamhetsområde vid Arsta kraftvärmeverk för att i framtiden möjliggöra omlokalisering av befintliga lagerbyggnader från Norrtälje Energi AB:s fastighet Nordkap 3.

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.

Utvecklingsplan för Norrtälje stad från 2004 anger att området i första hand avses för verksamheter. Initiativet till förslaget har stämmts av med gruppen som arbetar med den kommande fördjupade översiktsplanen som kommer att ersätta utvecklingsplanen.

Planförslaget bidrar till att möjliggöra en ny ändamålsenlig byggnad för stadsarkivet och föremålmagasinet men även till att uppfylla målet om fler bostäder i befintliga tätorter.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Tillståndsarbete för Vattenfalls koncessionsledning (tillstånd och genomförande) beräknas till 1,4 MSK. Uppskattade byggkostnader för stadsarkivet/föremålmagasinet är 75 MSEK och för bostäder 50 MSEK. Bidrag för icke-statliga kulturlokaler kan sökas hos Boverket som kan ge bidrag för upp till 30% av den godkända kostnaden för ett nybygge. Ett projekt får inte vara påbörjat innan Boverket beslutar om bidrag, dvs. åtgärderna som man söker bidraget för får inte påbörjats. Däremot går det bra att ha kostnader för projektplanering, detaljplan etc. innan beslut fattas. Bidrag söks genom Fastighetsavdelning.

Plankostnader beräknas till 3-4 MSEK. Finansiering av detaljplanen sker med framtida exploateringsintäkter samt inom ramen för kommunens investeringsprojekt. Om exploateringen uteblir kommer kostnaderna belasta kommunens resultat. Mera detaljerade ekonomiska konsekvenser av uppdragets genomförande kommer att redovisas i start-PM. Nedgrävning av Vattenfalls koncessionsledning är en förutsättning för planens genomförande.

Förvaltningens analys och slutsatser

Den föreslagna exploateringen längs Kyrkogårdsgatan kan använda befintlig gatustruktur. Det är viktigt att gång- och cykelvägen mellan Campus och Stegelbäcksgatan behåller den gena form som den har idag. Exploateringen bidrar till ökat behov av en gångbana eller GC-bana på västra sidan av Kyrkogårdsgatan.

Barrträdsraden i området är ett potentiellt spridningsområde för barrskogsmeslar och behöver utredas. Mark inom området består av moränlera. Den västra delen av området är uppfyllt med fyllnadsmassor från Västra vägen projektet. Det är viktigt att man med en geoteknisk undersökning analyserar massornas beskaffenhet för att säkerställa markens bärighet. Området är utsatt för trafikbuller från Västra vägen, vilket dock inte är ett problem för förmålmagasinet eller stadsarkivet. Om det ska byggas bostäder krävs skyddsåtgärder. Industribuller från Arsta kraftvärmeverk behöver utredas vidare under planprocessen. Riksväg 76 (Västra vägen) är transportväg för farligt gods. Bebyggelse nära farligt gods-led innebär fara för både liv och hälsa. Länsstyrelsen anger att det bör vara 75 meter från farligt gods-led till bostäder. Riskutredning krävs om avståndet är mindre än 75 meter. Bebyggelse närmare än 75 meter från väg 76 kan innebära begränsningar av farligt gods flödet i framtiden. Arsta kraftvärmeverks cistern för eldningsolja är belägen i den norra delen av fastigheten, söder om Regementsgatan. Exakta avstånd till cisternen och en eventuell strålningsberäkning av brand i cisterninivån behöver utredas för att bedöma om det finns risk för brandspridning. I dagsläget är det oklart kring Norrtälje energis eventuella omlokalisering för att möjliggöra utbyggnad av Övre Bryggårdsgärdet. Om störande verksamhet flyttas till Regementsgatan kan störning i form av buller uppkomma för eventuellt planerade bostäder.

Området ligger utanför verksamhetsområdet för spill-, dricks- och dagvatten. Kommunala spill-, dricks- och dagvattenledningar finns i nära anslutning till området. En vattenledning ligger längs med cykelbanan och kan påverka placering av bebyggelse. Ledningarnas kapacitet behöver utredas i ett senare skede. Inom området finns befintliga diken för bortledning av dagvatten vars funktion måste säkerställas vid en planläggning.

Inom området finns en båtuppläggningsplats och en återvinningsstation (förpackning- och tidningsinsamling). Både båtuppläggningsområdet och återvinningsstationen kommer att behöva omlokaliseras vid exploatering av området.

En ledningsrätt för Vattenfalls kraftledning belastar området. Nedgrävning av Vattenfalls koncessionsledning är en förutsättning för planens genomförande, vilket kan ta både tid och vara en kostsam åtgärd.

Tidplaner

Detaljplanering omfattas inte sällan av stor osäkerhet och det är därför svårt att göra en tidplan i ett tidigt skede. Tidplan är beroende av tidplan för nedgrävning av kraftledningen. Nedan angivna tidplan är en grov uppskattning. I start-PM bedöms en mer korrekt tidplan kunna presenteras.

Planuppdrag	Q4 2020
Start-PM	Q4 2020
Samråd	Q3 2021
Granskning	Q1 2022
Antagande	Q2 2022

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Helena Purmonen
Planchef
Planavdelningen

Bilagor

1. Förstudie för lokalisering av kombinerat föremålsmagasin och stadsarkiv i Norrtälje stad, 2020-07-06
2. Framtida förvaring av museisamlingar och konstbestånd i Norrtälje kommun, 2017-07-14
Kultur- och fritidskontoret.

Beslut skickas till

Planavdelningen
Kultur- och fritidskontoret
Fastighetsavdelningen