



Planavdelningen

Handläggare: Eva Strömbäck
Titel: Planarkitekt
E-post: eva.stromback@norrtalje.se

Till:
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Återremiss: Antagande av detaljplan för del av fastigheterna Niord 1 och Tälje 3:1, i Norrtälje stad

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:
Kommunstyrelsen beslutar anta detaljplan för del av fastigheterna Niord 1 och Tälje 3:1, i Norrtälje stad.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Planen för fastigheten Niord 1 är en del i omvandlingen av Övre Bryggårdsgärdet och följer därmed riktlinjerna i översiktsplanen, ÖP 2040 och utvecklingsplanen för Norrtälje stad. Övre Bryggårdsgärdet är ett innerstadsområde som ska utvecklas på ett sätt som stärker den befintliga stadskärnan och ge Norrtälje ett större utbud av miljöer med starka stadskvaliteter. Fastigheten Niord 1 ingår i etapp 1 av 3 där området på sikt ska omvandlas från ett glest bebyggt industriområde till en livfull, lekfull och grön stadsdel med främst bostäder.

Syftet med detaljplanen är att i en planprocess pröva möjligheten att ändra nuvarande användning från lätt industri till bostadsändamål och centrumverksamheter. Bebyggelsen i form av flerbostadshus i 4-5 våningar med möjlighet att inreda vind förläggs i korsningen Baldersgatan och Odengatan och innesluter på tre sidor en innergård.

Kommunen har kostnader för anläggande av allmän platsmark vilket finansieras av exploitören. Ombyggnad av delar Odengatan kommer delvis att finansieras med kommunens egna medel. Anläggandet av VA kommer att finansieras med anslutningsavgifter.

Ärendet återremitterades på kommunstyrelsen den 28 september 2020.

Ärendet

Ärendets beredning

Detaljplan för del av fastigheterna Niord 1 och Tälje 3:1, i Norrtälje stad, togs upp för beslut om antagande i kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott den 5 september 2020, (§55). Utskottet beslöt föreslå kommunstyrelsen att anta detaljplanen.

Kommunstyrelsen fattade vid sitt sammanträde den 28 september 2020 beslut om att återremittera ärendet (§141) i enlighet med (MP):s yrkande och ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att redovisa ett nytt förslag där hushöjder anpassas till omgivningen.

Byggherren Credentia AB önskade som svar på beslutet få motivet till beslutet redovisat och att detaljplanen på nytt skulle tas upp för antagande.

Planärendet togs upp på kommunalrådsberedningen 12 oktober 2020. På beredningen redovisade samhällsbyggnadskontoret en sammanfattning av ärendet, planprocessen samt byggprojektets

utveckling över tid från planbesked till antagande. Kontoret redovisade även de konsekvenser som återremissen ger för projektets ekonomi både för byggherren och för kommunen, se redovisning under rubriken "Ekonomiska konsekvenser och riskanalys". Om detaljplanen inte längre ses som en del av Övre Bryggårdsgärdet måste ett nytt exploateringsavtal mellan kommunen och Credentia upprättas. Detta innebär även att det inte finns samma möjlighet att kontrollera den slutgiltiga gestaltningen av kvarteret i bygglovsskedet, då kommunen saknar möjligheten att förbinda exploatören till gestaltungsprinciperna i Kvalitets- och hållbarhetsprogrammet. Ett omarbetat förslag med en lägre exploatering medför även en ny granskning och därmed förskjutningar i tidplanen.

På kommunalrådsberedningen gavs beskedet att planärendet, daterad 2020-08-14 återigen skulle tas upp för antagande i kommunstyrelsen.

Beskrivning

Planområdet ligger i korsningen Baldersgatan – Odengatan. Syftet med detaljplanen är ändra nuvarande användning från lätt industri till bostadsändamål och centrumverksamheter. Planförslaget innehåller ny bebyggelse i 4-5 våningar med möjlighet att inreda vinden. Fyra trapphus bildar sammanställda volymer i olika höjd som gestaltas och utformas utifrån de framtagna gestaltungsprinciper som föreslås för den nya stadsdelen. Bebyggelsen omsluter på tre sidor en innergård som vänder sig mot söder. Projektet innehåller 52 bostäder. I bottenvåningarna föreslås centrumverksamhet. Som en del i omvandlingen av stadsdelen ingår ombyggnad av Baldersgatan och Odengatan till mer attraktiva och trygga stadsgator. Mindre delar av gatorna ingår i planförslaget.



Illustrationer: Bild till vänster: Vy i korsningen Baldersgatan-Odengatan. Bild till höger: Vy från innergården. Källa: Arkipol AB.

Lagkrav

Detaljplanen är upprättad med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse efter den 2 januari 2015.

Koppling till gällande styrdokument

Målet enligt Norrtälje kommuns *översiktsplan ÖP 2040*, (antagen av kommunfullmäktige den 9 december 2013, laga kraft 2014) är att Norrtälje kommun ska integreras med, och utvecklas i takt med övriga Stockholmsregionen. Hela kommunen ska växa och nyproduktion av bostäder ska öka i attraktiva livsmiljöer med goda pendlingsmöjligheter. Norrtälje stad ska stimulera tillväxt och bidra ytterligare till den positiva utvecklingen i hela kommunen. Norrtälje kommuns invånarantal ska öka från 57 000 till 77 000, och för att nå detta resultat behövs det byggas fler bostäder. Norrtälje stads centrala delar ska utvecklas med bostäder och centrumverksamheter.

Enligt den fördjupade översiktsplanen *Utvecklingsplan för Norrtälje stad*, antagen av fullmäktige den 29 mars 2004, ligger planområdet i ett innerstadsområde, Övre Bryggårdsgärdet som ska omvandlas från ett industriområde till en kvartersstad på ett sätt som stärker den befintliga stadskärnan och ge Norrtälje ett större utbud av miljöer med starka stadskvaliteter.



Masterplan från kvalitetsprogrammet med kvarteret Niord 1 inringat.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Planen förväntas innebära ekonomiska konsekvenser för kommunen vad gäller: VA- anläggning samt anläggande av allmän platsmark. Kommunen kommer att ha full finansiering för anläggandet av allmän platsmark inom detaljplanen från exploatören i form av exploateringsbidrag som regleras i det slutgiltiga Mark- och exploateringsavtalet. Detaljplanen innebär dock ett behov av ombyggnad av hela sträckan av Odengatan från Baldersgatan till korsningen vid Torsgatan, vilket delvis kommer finansieras med kommunens egna medel.

Anläggandet av VA kommer att finansieras av anslutningsavgifter.

Exploatören bekostar planarbetet, utredningar, åtgärder i samband med genomförandet samt lantmäterikostnader. Exploatören bekostar även sanering av markföroreningar.

En förändring av planförslaget där projektet inte längre ska ses som en första etapp i omvandlingen av Övre Bryggårdsgärdet innebär att exploateringsavtalet inte längre gäller och att Credentia inte bidrar till gemensamma exploateringskostnader. Beräknade till cirka 3,7 mkr. Kommunen får i så fall stå för kostnaderna.

För ett genomförande av detaljplanen krävs vissa åtgärder som berör fastigheter och rättigheter. Förändringarna framgår av tabellen nedan.

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Niord 1	Fastighetsreglering
Tälje 3:1	Fastighetsreglering

Fastigheterna Niord 1 och Tälje 3:1 kommer att behöva ombildas till följd av detaljplanens ändring genom en ansökan om fastighetsreglering hos Lantmäteriet. Del av fastigheten Niord 1 kommer att planläggas som allmän plats (GATA), och överförs till Norrtälje kommuns gatufastighet Tälje 3:1.

Om ett antagandebeslut inte fattas kan planförslaget inte genomföras. Ett 50-tal bostäder och centrumverksamheter kan inte uppföras och den viktiga länken mellan Norrtäljes stadskärna och Övre Bryggårdsgärdet blir inte av. Sanering av markföroreningar görs inte.

Förvaltningens analys och slutsatser

Planförslaget tillför bostäder i ett centralt läge i Norrtälje. Kvartersstrukturen med en blandning i volymer och utformning med bostäder och centrumverksamhet bidrar till den stadsmässiga omvandling som eftersträvas för Övre Bryggårdsgärdet och ligger i linje med de strategier och riktlinjer som presenteras i kommunens styrdokument. Att Bokaler föreslås i projektet ger en möjlighet att erbjuda en boendeform som kombinerar bostad och lokal för en mindre verksamhet.

Under samråd och granskning har närboende framfört kritik mot byggnadshöjden som de anser inte passar in i området. Även oro för ökad skuggbildning framförs.

Fastigheten Niord 1 utgör en viktig plats för att stärka Baldersgatan som en stadsgata och länka ihop stadskärnan med Övre Bryggårdsgärdet. I enlighet med översiktsplanen bör förtätning med bostäder och centrumverksamheter ske i stadens centrala delar och kontoret har tillsammans med exploatören tagit fram ett förslag som följer riktlinjerna för Övre Bryggårdsgärdet. Ett förslag med ett högre våningstal, 4-5 våningar med möjlighet att inreda vind togs fram och prövades i samrådet. Byggnaderna i 4 våningar placeras mot den lägre befintliga bebyggelsen i 2-4 våningar. Ett förslag som enligt kontoret ligger i linje med översiktsplanens intentioner och med utvecklingen i Övre Bryggårdsgärdet och som fungerar väl på platsen.

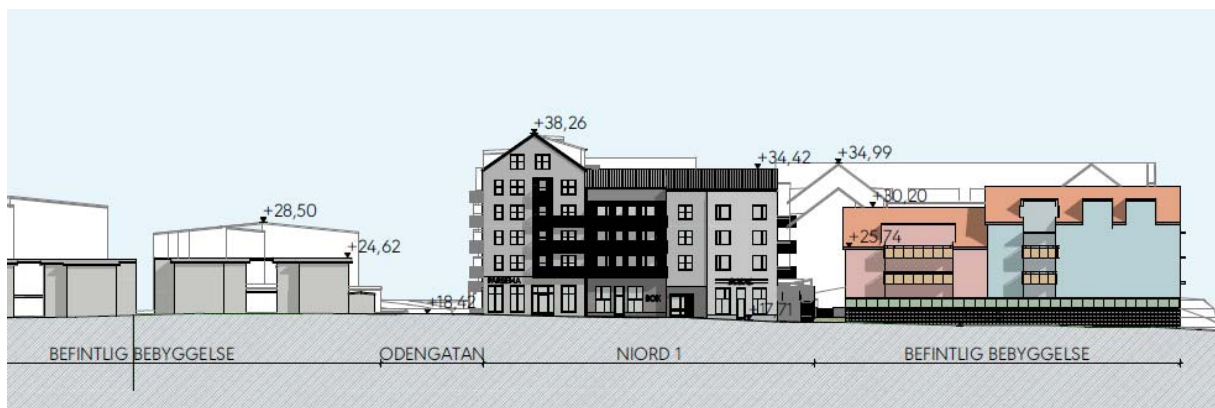


Illustration: Vy längs Baldersgatan. Ny bebyggelse i mitten i grått. Befintlig bebyggelse i vitt och färglagd. Källa: Arkipol AB.

Bebyggelseförslagets höjder är till stor del anpassade mot det befintliga bebyggelsekvarteret som finns i området. I hörnet mot Baldersgatan går volymen upp något för att förstärka orienterbarheten och tydliggöra gatan och som även bidrar till att markera gränsen mot den mer varierade och småskaliga bebyggelsen innanför.

En solstudie visar att bebyggelsen vid vår- och höstdagjämning under endast någon timme på morgonen påverkar solförhållandena på intilliggande fastigheter. Kontorets bedömning är att det enskilda intresset, i det här fallet skuggfri fastighet, inte väger tyngre än det allmänna intresset av att bygga bostäder. Enligt riktlinjerna i översiktsplanen ska Norrtälje stadskärna förtätas. Det är då svårt att undvika att närliggande fastigheter tidvis kan komma att skuggas. Att fastigheter skuggas några timmar vissa tider på året får anses som acceptabelt.

Planområdet är bullerutsatt vilket länsstyrelsen påpekar. Gällande riktvärden i trafikbullerförordningen klaras för alla lägenheter. För ett par lägenheter behöver åtgärder vidtas. Större lägenheter ges en planlösning där hälften av bostadsrummen anordnas mot den tysta gården. För vissa lägenheter glasas balkongen delvis in. Plankartan förses med bestämmelse om att trafikbullerförordningen ska klaras.

Länsstyrelsen har även önskat kompletteringar och förtydliganden i hantering av dagvatten och skyfall. Inför antagandet har plankartan försetts med en bestämmelse om att gården ska utformas så att

dagvatten avleds från gården och ut på Baldersgatan. Uppföljning av dagvattenhanteringen sker sedan i ett tekniskt samråd i bygglovsskedet.

Med föreslagna förändringar inför antagandet anser kontoret att planförslaget är genomförbart och föreslår att planen antas.

Tidplaner

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande anslagits, förutsatt att detaljplanen inte överklagas.

Anna Kesitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Kommunstyrelsekontoret

Helena Purmonen
Planchef
Planavdelningen

Bilagor

1. Plankarta med bestämmelser, daterad 2020-08-14
2. Planbeskrivning, daterad 2020-08-14
3. Granskningsutlåtande, daterad 2020-08-14

Beslut skickas till

Planavdelningen