



Detaljplan för del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje stad

START-PM

Ks 2019-1727



POSTADRESS

Box 800, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
plan@norrtaelje.se
www.norrtaelje.se



1. UPPDRAGSBESKRIVNING

En detaljplan ska upprättas för att pröva lämpligheten att uppföra ett nytt kombinerat föremålsmagasin och stadsarkiv inom del av fastigheten Tälje 4:62, väster om Kyrkogårdsgatan i Norrtälje stad. Planen prövar även möjligheten att bygga ett nytt kontorshus för Norrtälje Energi AB inom samma område samt att flytta delar av verksamheten söder om Regementsgatan i anslutning till Arsta kraftvärmeverk. Detaljplanen prövar även lämpligheten att uppföra cirka 100-150 bostäder längs Kyrkogårdsgatan samt utöka verksamhetsområde vid Arsta kraftvärmeverk. Planen prövar även möjligheten att ändra del av gällande detaljplan för Västra vägen för att bekräfta pågående markanvändning, gång- och cykelväg. För att få ihop planmosaikens tas ett litet område norr om gång- och cykelvägen som inte är planlagt med i detaljplan.

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

Fastigheten som omfattas av detaljplanen ägs av Norrtälje kommun. Kommunens inriktning är att de planerade bostäderna ska uppföras av en extern exploatör. Kommunen planerar därför att genomföra markanvisning under planarbetet efter genomfört samråd av detaljplanen.

2. 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.

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2020-10-14 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.

3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

3.1 ÖVERSIKTSPLAN OCH FÖRDJUPNINGAR

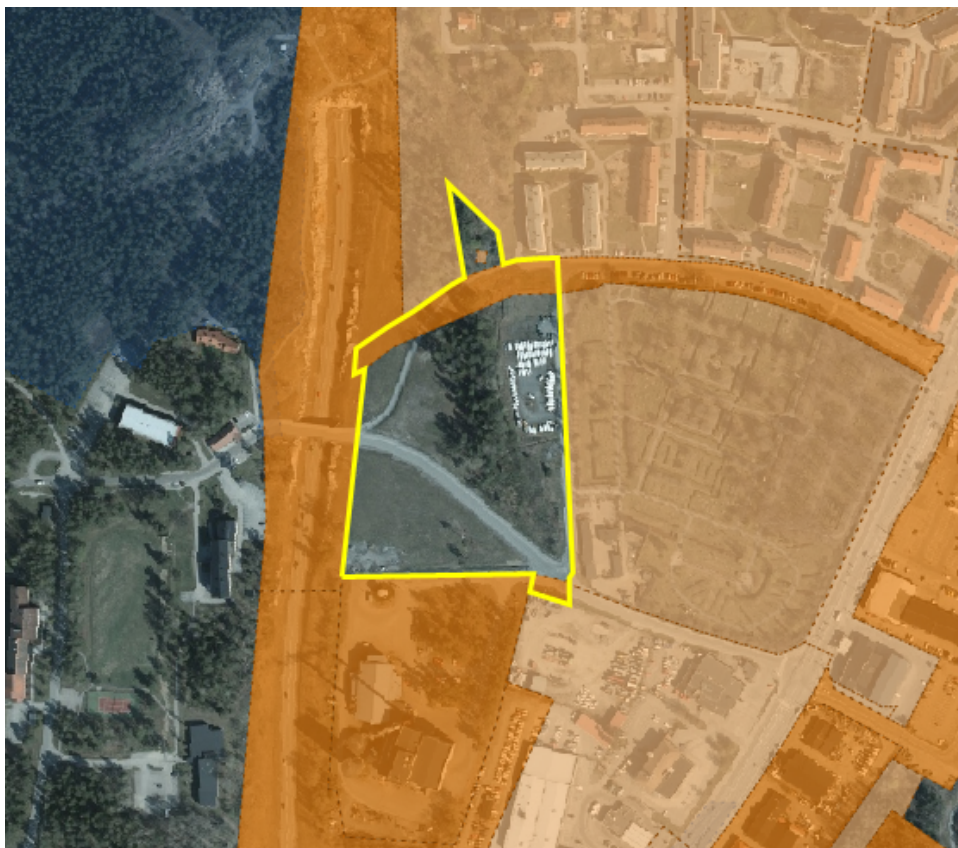
Utvecklingsplan för Norrtälje stad från 2004 anger att området i första hand avses för verksamheter. Förslaget går i linje med det pågående arbetet med framtagande av en ny fördjupad översiktsplan för Norrtälje stad.



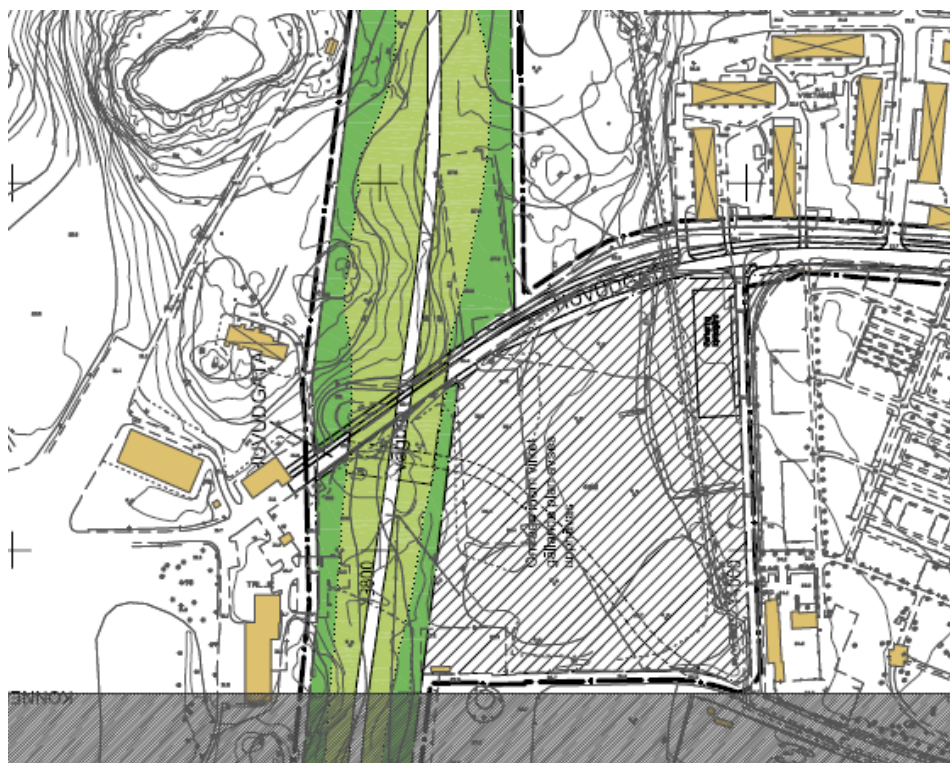
Planförslaget bidrar till att möjliggöra en ny ändamålsenlig byggnad för stadsarkivet och föremålsmagasinet i kombination med kontorshus. Omlokalisering av delar av Norrtälje Energi AB från fastigheten Nordkap 3 möjliggör exploatering av Övre Bryggårdsgärdet med bostäder. Planförslaget bidrar till att uppfylla målet om fler bostäder i befintliga tätorter.

3.2 DETALJPLANER

Det aktuella planområdet är i stort inte planlagt. Detaljplan för området upphävdes i samband med att detaljplanen för Västra vägen togs fram. Den norra delen av området är i gällande detaljplan avsedd för huvudgata, anslutning till Campus. Vid utbyggnaden av Västra vägen valde man dock att anslutning skulle ske via Regementsgatan. Den norra vägdragningen byggdes istället som cykelbana. Genomförandetiden för detaljplan går ut 2024-05-28. Bedömningen är dock att en ändring av detaljplanen är genomförbar i och med att planen inte genomförts som tänkt samt att det är ett mycket begränsat område som tas i anspråk. Om detaljplanen inte kan ändras på grund av genomförandetiden kommer inverkan på den övriga planen vara begränsad.



Figur 1. Del av Tälje 4:62, planområde – gul markering. Gällande detaljplaner – orange markering.



Figur 2. Gällande detaljplan för Västra vägen från 2009.

3.3 ÖVRIGT

Förstudie

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2019-11-20 att uppdra projekt Fördjupad översiktsplan för Norrtälje stad att utföra en förstudie för lokalisering av kombinerat föremålsmagasin och stadsarkiv. 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 föremålsmagasin 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 fokuserade förstudien på en nybyggnation. Två olika platser har studerats, ett förstahandsalternativ längs Kyrkogårdsgatan och ett andrahandsalternativ på Campusområdet. Utifrån de studerade kriterierna kom förstudien fram till att platsen längs Kyrkogårdsgatan var det bäst lämpade att arbeta vidare med.



Figur 6. Idéskiss, lokalisering av föremålsmagasin och stadsarkiv samt bostäder.

4. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN – FÖRUTSÄTTNINGAR

Det aktuella planområdet, del av fastigheten Tälje 4:62, omfattar cirka 3,7 ha mark och ägs av Norrtälje kommun. Området avgränsas av Kyrkogårdsgatan i öst och Västra vägen i väst. Norr om planområdet finns bostäder i flerbostadshus och söder om området finns Arsta kraftvärmeverk.

Västra vägen (riksväg 76) utgör farligt godsled. Bebyggelse nära riksväg innebär fara för både liv och hälsa. Länsstyrelsen anger att det bör vara 75 meter från farligt godsled till bostäder (Länsstyrelsen 2016-04-11 Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods). Att bygga närmare än 75 meter inskränker på väg 76, då det kan begränsa flödet av farligt gods i framtiden. En riskutredning behöver tas fram.

Arsta kraftvärmeverks cistern för eldningsolja är belägen i den norra delen av fastigheten, närmast planförslaget. Exakta avstånd till cisternen och eventuellt en strålningsberäkning av brand i cisterninvalningen behöver tas fram för att utreda huruvida det finns risk för brandspridning.



Inga kända fornlämningar finns inom området.

En naturvärdesinventering på kommunal mark i Norrtälje stad gjordes 2018. Större delen av området har ingen naturvärdesklass, medan område norr om gång- och cykelväg ingår i område klass 4. Barrträdsraden i området är ett potentiellt spridningsområde för barrskogsmesar (Grön infrastruktur, Calluna 2019). Det ligger i utkanten av ett spridningsområde. Enligt analysen och flygbildstolkning kan det finnas påtagliga naturvärden i området i form av gammal tall och gran och friställd sålg. En naturvärdesinventering behöver tas fram.

En återvinningsstation (FTI – Förpackning- och tidningsinsamlingen) finns i norra delen av området. En del av området är inhägnat och används som båtuppläggningsplats (Norrtälje Båt & Motor AB). Båda verksamheterna behöver omlokaliseras vid exploatering. Omlokaliseringsfrågan studeras inom arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Norrtälje stad.

Vattenfalls luftledning passerar genom området. För att kunna exploatera område är det nödvändigt att gräva ner ledningen. Vattenfall ser inga hinder till det, under förutsättning att kommunen står för kostnaderna.

Om exploatering görs enligt skiss behöver Kyrkogårdsgatan få en ny sektion, exempelvis med en gång- och cykelbana längs västra sidan. För detta behövs i planarbetet tas fram en förprojektering.

Regementsgatan, sträckan mellan Campus och Kyrkogårdsgatan, är idag byggd ”som en landsväg” med vägdiken och utan dagvattenstam. Antingen låter man gatan fortsatt vara så, men då måste gatemarken i planen inkludera vägdikena, eller så måste man bygga om gatan. I så fall behöver även Regementsgatan inom planområdet förprojekteras.

Möjligheten till utökning av verksamhetsområde vid Arsta kraftvärmeverk finns söder om Regementsgatan. Detta kan möjliggöra omlokalisering av befintliga lagerbyggnader från Norrtälje Energi AB:s nuvarande fastighet Nordkap 3 i framtiden. Omlokalisering är möjlig först efter 2028 då området kommer att arrenderas ut som parkering till de nya bostäderna som ska byggas i Lommarstranden.

Vilka utredningar och inventeringar kan behöva göras

- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Nedgrävning av Vattenfalls koncessionsledning och en ny linjekoncession
- Naturvärdesinventering
- Dagvatten och skyfall
- Förprojektering av gatan
- Buller, både trafik- och industribuller
- Natur
- Geoteknik
- Förorenad mark
- Risk, både till Västra vägen och kraftvärmeverkets cistern för eldningsolja
- Utbyggnad av kommunala anläggningar
- Utredda markanvisningsförfarande och ta fram underlag för markanvisning



5. PRELIMINÄRA KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

5.1 UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Undersökning miljöpåverkan

När en ny detaljplan skapas eller en befintlig ändras så måste kommunen ta ställning till om genomförandet kan medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen är den process som ska komma fram till om en detaljplan medför en betydande miljöpåverkan eller inte. Om resultatet av undersökningen blir att detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska planen miljöbedömas.

Planförslaget innebär att genom en ny detaljplan pröva möjligheten att utveckla området med bostäder och stadsarkivet/föremålsmagasinet samt ev. utöka område för ej störande industri söder om Regementsgatan. En gång- och cykelväg passerar inom norra delen av området. Planförslaget berör inte riksintresse för natur- eller kulturmiljövården. Området ligger i utkanten av ett spridningsområde för barrskogsmesar. Enligt analysen och flygbildstolkning kan det finnas påtagliga naturvärden i området i form av gammal tall och gran och friställd sälg. En naturvärdesinventering, dagvatten-, buller-, geoteknisk- och riskutredning kommer att tas under planprocessen.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer i nuläget att planens genomförande inte innebär risk för betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap. 34 § eller miljöbalken 6 kap. §§ 2-5 och att en miljöbedömning inte behöver göras. Då detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Specifik och strategisk miljöbedömning

Miljöbedömningar av planer och program kallas i miljöbalken för strategisk miljöbedömning och miljöbedömningar av verksamheter och åtgärder kallas i lagstiftningen för specifik miljöbedömning. Det är en strategisk miljöbedömning som under vissa förutsättningar ska göras för detaljplaner som upprättas enligt plan- och bygglagen, PBL. I vissa fall är även reglerna om specifika miljöbedömningar aktuella vid framtagande av en detaljplan.

Planförslaget stämmer inte med intentioner i Utvecklingsplan för Norrtälje stad. En ny fördjupade översiktsplan för Norrtälje stad är under framtagande och planförslaget har stämts av med projekt FÖP för Norrtälje stad. Planförslaget bedöms inte strida mot kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

6. GENOMFÖRANDE

6.1 AVTAL

Plankostnadsavtal och markanvisningsavtal kommer att upprättas med en eller flera exploatörer efter att kommunal mark har anvisats. Inför beslut om antagande av detaljplanen kommer kommunen och den exploatör som tilldelats markanvisning av kommunen att förhandla fram de avtal som behövs för genomförande av detaljplanen och överlåtelse av marken.



Inom området finns två befintliga verksamheter. Kommunen upplåter mark för återvinningsstation till FTI (FTI – Förpackning- och tidningsinsamlingen). För upplåtelsen saknas avtal. Vid en omlokalisering kommer avtal för upplåtelsen att upprättas för att säkerställa verksamhetens rätt att nyttja kommunal mark.

Kommunen upplåter även mark för båtuppställningsområde till Norrtälje Båt & Motor AB. Kommunen upplåter marken med arrende. Avtalet upprättades den 1 maj år 2020 och löper på i fem år och förlängs två år i taget om inte uppsägning sker. Förändring av avtalet bevakas under planprocessen för att möjliggöra planerad exploatering.

Området söder om Regementsgatan kommer att arrenderas ut som parkering till de nya bostäderna som ska byggas i Lommarstranden 2023-2028.

6.2 PLANFÖRFARANDE

Planprocessen kommer att hanteras med standardförfarande enligt PBL 2010:900. Planförslaget strider till viss del mot *Utvecklingsplan för Norrtälje stad* som anger verksamheter. Förslaget går i linje med det pågående arbetet med framtagande av en ny fördjupad översiktsplan för Norrtälje.

6.3 HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, som i detta fall berör gång- och cykelvägen, gatumark samt naturmark/parkmark i kommande plan.

6.4 BEHOV AV UPPHANDLING

Arkitekt.
Kommande utredningar.

7. EKONOMI

De kostnader som uppstår i projektet för Norrtälje kommun omfattar framtagande av detaljplan med tillhörande utredningar, genomförande av markanvisning, fastighetsrättsligt genomförande av detaljplanen och ut- eller ombyggnad av allmänna anläggningar, utbyggnad av det nya stadsarkivet och kontorslokaler samt tillståndsprövning och markförläggning av Vattenfalls befintliga luftledning. Framtida drift- och underhållskostnader för allmänna anläggningar belastar kommunens ekonomi. Intäkterna omfattar Norrtälje kommuns försäljning av bostäder, planintäkter och exploateringsbidrag. Projektet genererar också positiva värden för kommunen i samband med att ett nytt stadsarkiv uppförs och ny allmän plats anläggs.

7.1 PRELIMINÄRA KOSTNADER I PLANPROCESSEN

Planavdelningen bekostar framtagande av detaljplanen. Området som omfattar bostäderna kommer att markanvisas efter samrådet. Redan upparbetade kostnader och framtida kostnader för området som anvisas kommer att bekostas av den exploatör som tilldelas markanvisning av kommunen.



- Grundkarta
- Utredning och tillståndsarbete för att möjliggöra att Vattenfalls befintliga luftledning markförläggs. Ny linjekoncession krävs. Tidig bedömning av kostnaden för tillståndsarbetet är 400 tkr.
- Dagvattenutredning inkl. VA-utredning
- Bullerutredning, både trafik- och industribuller
- Naturinventering
- Geoteknisk utredning
- Miljöteknisk markundersökning
- Riskutredning, både till Västra vägen och kraftvärmeverkets cistern för eldningsolja
- Utbyggnad av kommunala anläggningar
- Förprojektering av gata

Utöver ovanstående finns följande kostnader:

- Kommunala resurskostnader
- Arkitekt som stöttar upp med volymstudier etc.
- Fastighetsförteckning

7.2 PRELIMINÄRA KOSTNADER VID GENOMFÖRANDE

- Markförläggning av Vattenfalls befintliga luftledning. Ny linjekoncession krävs. Tidig bedömning av kostnaden för genomförandet är 1 mkr.
- De lantmäteriförrättningar som följer av detaljplanens fastighetsrättsliga genomförande.
- Uppskattade byggkostnader för stadsarkivet/föremålsmagasinet är 75 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.
- Eftersom planen ser föreslås omfatta bostäder kommer Regementsgatan, sträckan längs med Kyrkogården, att behöva uppgraderas för oskyddade trafikanter. Kostnader för en sektionsförändring av denna sträcka, förslagsvis genom att gångbanan på norra sidan av vägen breddas till gång- och cykelstandard tillkommer.
- Utbyggnad av VA
- Utbyggnad av gata
- Utbyggnad av el och tele

8. TIDPLAN

Godkännande av Start PM
Samråd
Granskning
Antagande

2021-03-24
kvartal 1 2022
kvartal 3 2022
kvartal 1 2023

Detaljplanen vinner laga kraft 3 veckor efter att protokollet anslagits på kommunens anslagstavla om den inte överklagas.



Tidplanen är preliminär och kan komma att förändras beroende på leverans av grundkarta samt utredningar. Nedgrävning av Vattenfalls koncessions ledning är en förutsättning för planens genomförande. Tillståndsarbete för Vattenfalls koncessionsledning kan ta upp till 24 månader och ska påbörjas och drivas parallellt med planprocessen. Genomförandetiden för detaljplan kan ev. behöva förskjutas vid förseningar som kan uppkomma pga. tillståndsarbete.

9. ARBETSSÄTT OCH RESURSER

9.1 ARBETSSÄTT

Planarbetet inleds formellt med ett startmöte med projektgruppen.

Planarkitekt är projektledare och ansvarar för framtagande av planhandlingar i samråd med en arbetsgrupp bestående av kompetensen från exploateringsingenjör, miljöplanerare, VA-ingenjör, översiktsplanerare, miljö- och hälsoskyddsinspektör samt representant från Gatu- och parkavdelningen. Referenspersoner från Renhållning, Räddningstjänsten och Kultur- och fritid kommer att bistå planprocessen.

Marken som är aktuell för de nya bostäderna ägs av Norrtälje kommun. Kommunens inriktning är att bostäderna ska uppföras av en extern exploatör. Kommunen planerar därför att överlåta marken till denna exploatör, och avser att anvisa marken under planarbetet. Inriktningen är att markanvisning genomförs efter att detaljplanen varit på samråd. Vidare är kommunens inriktning att anvisa bostäder genom ett tävlingsförfarande.

9.2 RESURSER

Tiden beräknas utifrån behovet att delta på planmöten, upprätta, granska och uppdatera handlingar samt upphandla utredningar.

Roll/funktion	Resurs/person	Tid (timmar)
Projektledare/ Planarkitekt	Olivera Boljanovic	520
Karritare	Lotta Lagergren	40
Stadsarkitekt	Charlotte Köhler	75
Ekolog	Frida Skagerberg	5
Miljöplanerare	Magdalena Nilsson	85
Plankoordinator	Lotta Lagergren	60



Exploateringsingenjör	Sandra Henze	525
Bygglovhandläggare		10
Miljö- och hälsoskyddsinspektör	Maria Resman	20
Gata/Park	Peter Sartorius	100
VA-utredare	Svante Dagarsson	150
Brandingenjör		10
Renhållning		3
Fastighetsstrateg	Carl-Olof Olsson	5
Kultur- och fritid	André Enkler	10
Summa deb. h:		1618

10. PLANKOSTNADER

Uppskattat antal debiterbara timmar för kommunens arbete uppgår till 1 618 timmar. Enligt interntaxa är timpriset är 700 kr /tim. Kostnader för kommunens handläggning av detaljplan uppskattas till 1 130 000 kr.

Planavdelningen står för kostnader för framtagande av detaljplan. Om exploateringen uteblir kommer kostnaderna belasta kommunens resultat.

Utöver kostnaderna ovan tillkommer kostnader för utredningar som är nödvändiga för framtagande av detaljplanen samt arbetet med att utreda och genomföra markförläggning av Vattenfalls befintliga luftledning, se under 7:1.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Helena Purmonen
Planchef

Olivera Boljanovic
1:e planarkitekt