



### Planavdelningen

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

Till:  
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

## Godkännande av Start-PM - Detaljplan för del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje stad

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar godkänna Start-PM för Detaljplan för del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje stad

### Sammanfattning av tjänsteutlåtande

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. Detaljplanen prövar även lämpligheten att uppföra cirka 100-150 bostäder längst Kyrkogårdsgatan och att bygga ett nytt kontorshus för Norrtälje energi samt att utöka verksamhetsområde vid Arsta värmeverket för att möjliggöra omlokalisering av delar av verksamheten från 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. För att få ihop planmosaikens tas ett litet område norr om gång- och cykelvägen som inte är planlagt med i detaljplan.

Genomförandet av planen är beroende av nedgrävning av Vattenfalls kraftledning.

Detaljplanen kommer att hanteras med standardplanförfarande och enligt plan- och bygglagen(2010:900).

### Ärendet

#### Beskrivning

Kommunen har behov av ett nytt stadsarkiv och föremålsmagasin då nuvarande lokaler börjar bli för trånga och olämpliga för sin funktion. 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.

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 och ett nytt kontorshus för Norrtälje energi. Söder om Regementsgatan prövas lämpligheten att utöka verksamhetsområde vid Arsta kraftvärmeverk för att möjliggöra omlokalisering 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. För att få ihop planmosaikens tas ett litet område norr om gång-

och cykelvägen som inte är planlagt med i detaljplan. Genomförandet av planen är beroende av nedgrävning av Vattenfalls kraftledning.

### **Lagkrav**

Enligt Plan- och bygglagen 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.

Planförslaget strider till viss del mot utvecklingsplan för Norrtälje stad från 2004 som anger verksamheter. Förslaget går i linje med det pågående arbetet med framtagande av en ny fördjupad översiktsplan för Norrtälje.

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

### **Ekonomiska konsekvenser och riskanalys**

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. Om exploateringen uteblir kommer kostnaderna belasta kommunens resultat.

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. 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.

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.

## **Förvaltningens analys och slutsatser**

Detaljplanen kommer att hanteras med standardplanförfarande och enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

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 barrskogsmesar 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.

Område 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 cisterninvallningen behöver utredas för att bedöma om det finns risk för brandspridning.

I dagsläget pågår diskussioner om omlokalisering av Norrtälje energi från fastigheten Nordkap 3 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.

Ärendet har beretts av samhällsbyggnadskontorets planavdelning. Start-PM har samberetts tillsammans med Mark- och exploateringsavdelningen, Gatu- och parkavdelningen, VA-avdelningen, Miljö- och hälsoskyddsavdelningen, Kultur- och fritidskontoret, Räddningstjänsten samt stadsarkitekten och fastighetsstrateg.

## Tidplaner

Tidplanen är preliminär och kan komma att förändras beroende på leverans av grundkarta samt utredningar. Nedgrävning av Vattenfalls koncessionsledning 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 förskjutras vid förseningar som kan uppkomma pga. tillståndsarbete.

Godkännande av Start-PM 2021-03-24

Samråd	kvartal 1 2022
Granskning	kvartal 3 2022
Antagande	kvartal 1 2023

Anna Keskitalo  
Samhällsbyggnadsdirektör  
Samhällsbyggnadskontoret

Helena Purmonen  
Planchef  
Samhällsbyggnadskontoret

## Bilagor

Bilaga 1 - Start-PM för Detaljplan för del av fastigheten Tälje 4:62 i Norrtälje stad, 2021-03-04

## Beslut skickas till

Planavdelningen  
Kultur- och fritidskontoret  
Fastighetsavdelningen