



Detaljplan för del av fastigheten Magasinet 19 med flera i Norrtälje stad

START-PM

Ks 21-289



POSTADRESS

Box 800, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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



1. UPPDRAGSBESKRIVNING

En ny detaljplan ska tas fram som kommer att pröva flerbostadsbebyggelse på del av fastigheten Magasinet 19 med flera. Detaljplanearbetet kommer ingå i det övergripande projektet Övre Bryggårdsgärdet.

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

2. BAKGRUND

Planområdet ingick tidigare i uppdraget för ny detaljplan för kvarteret Kungsängsliljan, del av fastigheten Tälje 2:195 med flera, Ks 2019–2027. Den 3 juli 2020 beslutades dock att planområdet skulle delas i två uppdrag; det ursprungliga uppdraget för skoltomten samt förlängning av Diamantgatan; och det södra området med Magasinet 19 med flera. Detta innebär att den norra delen av fastigheten Magasinet 19 ingår i planuppdraget för kvarteret Kungsängsliljan, del av fastigheten Tälje 2:195 med flera.

3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

3.1 ÖVERSIKTSPLAN OCH FÖRDJUPNINGAR

I kommunens översiktsplan, ÖP 2040, är det en tydlig målsättning att Norrtälje stad ska utvecklas och bli en levande och attraktiv stad. Intentionen är att utbudet av bostäder ska öka för att locka nya inflyttande för att ge förutsättningar för att Norrtälje kommun att fortsätta växa.

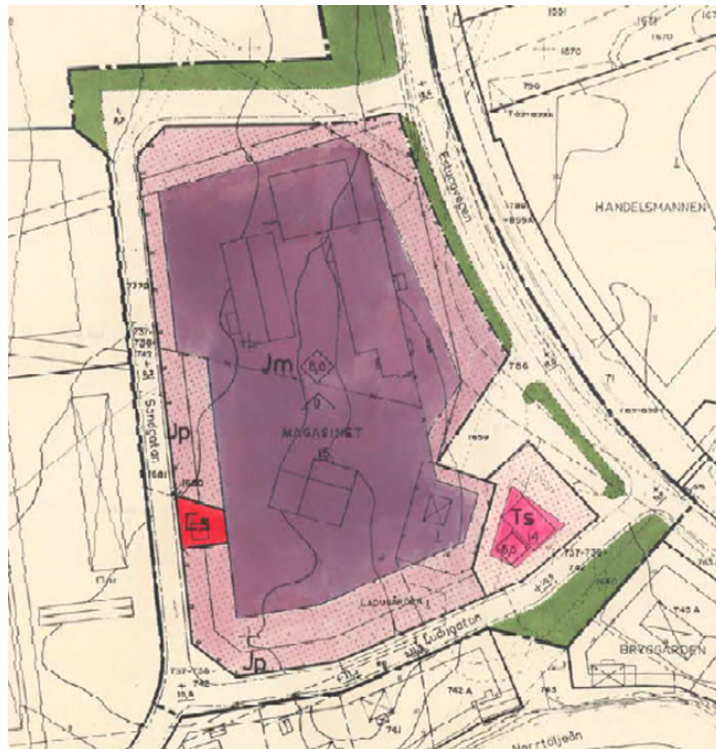
I Utvecklingsplan för Norrtälje stad, antagen av fullmäktige 2004-03-29, ligger planområde inom ett område som är betecknat som område med bebyggelse med i huvudsak bostäder och i detta ska, enligt Utvecklingsplanen, kompletteringar och förnyelse av befintliga områden göras med hänsyn till de kvaliteter som är specifika för respektive område. Bostadsområdenas kontakt med stadskärnan, innerstaden och omgivande grönområden ska på olika sätt stimuleras.

3.2 DETALJPLANER

För planområdet finns två gällande detaljplaner. För den större delen av fastigheten Magasinet 19 gäller *Ändring av detaljplan för kv Magasinet samt del av Estunavägen (0188-P90/1080)*. Enligt denna tillåts *småindustri* med en högsta byggnadshöjd på 8,0 meter. Planområdet omfattar även nästan hela Estunavägens bredd, gällande planbestämmelse är *allmän plats, genomfartstrafik*. Intill Sandgatan finns även ett E-område för *transformatorstation*. Delar av planområdet omfattas av prickmark, *marken får inte bebyggas*. För delar av Sandgatan samt en liten rest av ett parkområde i den södra delen av planområdet gäller *Förslag till ändring av stadsplanen för kv Magasinet mm (0188-B117)*. Enligt denna tillåts *allmän plats, gata*, samt en liten del *park* på de berörda ytorna.



Urklipp ur Ändring av detaljplan för kv Magasinet samt del av Estunavägen.



Urklipp ur Förslag till ändring av stadsplanen för kv Magasinet mm



Planmosaik med planområdets gränser i blått.

3.3 ÖVRIGT

Övre Bryggårdsgärdet

Arbetet med Övre Bryggårdsgärdet är ett omfattande stadsbyggnadsprojekt där verksamheter successivt omvandlas till en ny stadsdel med bostäder och centrumfunktioner. 2021-01-20 antogs i kommunens samhällsbyggnadsutskott ett kvalitets- och hållbarhetsprogram för Övre Bryggårdsgärdet som syftar till att konkretisera översiktsplanen och utvecklingsplanen för Norrtälje stad samt att beskriva och visualisera visionen och målsättningarna för området.



Urklipp ur Masterplan för Övre Bryggårdsgärdet



4. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN – FÖRUTSÄTTNINGAR

Det aktuella planområdet omfattar cirka 2,4 hektar mark. Befintlig användning är bilverkstad, bilhandel och bränsleförsäljning. Norr om aktuellt planområde finns idag en skoltomt som omfattas i arbetet för en ny detaljplan för en större skola. Väster om området finns flerbostadshusbebyggelse i Sandkilen. Öster om planområdet, på andra sidan Estunavägen, pågår genomförandet av ny bebyggelse bestående av vårdboende, förskola och bostäder. Söder om området finns småhusbebyggelse och Norrtäljeån, och på andra sidan den ligger Norrtälje sjukhus.

Preliminärt utredningsbehov:

In- och utflygningsyta för helikopter till sjukhuset
Undersökning om betydande miljöpåverkan
Dagvatten inklusive skyfallshantering
Buller
Naturinventering (eventuellt)
Socialkonsekvensanalys (kompletterande)
Geoteknik
Förorenad mark (om kompletterande behov återstår)
Förprojektering av gator
Utbyggnad av kommunala anläggningar

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.

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 att en miljöbedömning 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 bedöms inte strida mot gällande översiktsplan eller andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.



6. GENOMFÖRANDE

6.1 AVTAL

Plankostnadsavtal ska tecknas med exploatören. Ramöverenskommelse för exploatering har tecknats av exploatören för fastigheten Magasinet 19 och ska upp för beslut i kommunfullmäktige den 26 april 2021. Ramöverenskommelsen har upprättats i syfte att säkerställa genomförandet av detaljplanen för skoländamål inom norra området av fastigheten Magasinet 19 samt för att sätta grunden för kommande exploatering för bostäder inom södra området av fastigheten. I samband med slutligt förslag till detaljplan (antagandehandling) ska kommunen och exploatören teckna ett exploateringsavtal som ska godkännas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar ansvar, tidplan, viten och andra åtgärder som kan uppkomma i samband med byggnationen. Exploateringsavtalet ersätter då ramöverenskommelsen.

6.2 PLANFÖRFARANDE

Planprocessen kommer att hanteras med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

6.3 HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

6.4 BEHOV AV UPPHANDLING

Byggherren upphandlar samtliga utredningar om ingen annan överenskommelse görs under planprocessen.

7. EKONOMI

7.1 PRELIMINÄRA KOSTNADER I PLANPROCESSEN

Byggherren står för alla kostnader under framtagandet av detaljplanen. Detta omfattar även kostnader för redan genomförda utredningar som berör detaljplanen. Utöver utredningar finns följande kostnader:

- Kommunala resurskostnader
- Grundkarta
- Förprojektering av gata
- Fastighetsförteckning

7.2 PRELIMINÄRA KOSTNADER VID GENOMFÖRANDE

Utbyggnad av VA

Utbyggnad av el och tele

8. TIDPLAN

Godkännande av Start-PM

Samråd

Granskning

Antagande

2021-04-21

kvartal Q1 2022

kvartal Q3 2022

kvartal Q1 2023

Detaljplanen får 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.



9. ARBETSSÄTT OCH RESURSER

9.1 ARBETSSÄTT

Planarbetet inleds formellt med tecknande av ett plankostnadsavtal och ett startmöte där sökanden får information om planeringsarbetet.

Planarkitekt är projektledare och ansvarar för framtagande av planhandlingar i samråd med en arbetsgrupp bestående av exploateringsingenjör, VA-ingenjör, bygglovhandläggare, Gata/Park och miljöplanerare. Referenspersoner från bland annat Renhållning, Räddningstjänsten, Barn- och skola och Kultur- och fritid kommer att bistå planprocessen utifrån behov.

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)
Planarkitekt (ansvarig handläggare)	Johan Spåre	800
Planarkitekt/Gestalt ningsstöd	Olivera Boljanovic	100
Projektledare Hållbarhet	Carolina Sahlén	100
Översiktsplanerare	Johan Mattsson	15
Ekolog	Konsult	10
Miljöplanerare	Magdalena Nilsson	50
Infrastrukturplanerare	Erik L'Estrade	10
Plankoordinator	Lotta Lagergren	60
Exploateringsingenjör	Sofia Besson	200
Bygglovhandläggare	Magnus Åhfeldt	10
Miljö- och hälsoskyddsinspektör	Malin Olofsson	30
Gatu- och park	Per Öhgren	40



Gatu- och park	Jannica Lindén	40
VA-samordnare	Svante Dagarsson	100
Brandingenjör	Malin Carlsson	15
Renhållning	Lars Ekman	5
Fastighetsstrateg	Carl-Olof Olsson	5
Barn och utbildning	Therésa Hammarberg	5
Kultur och fritid	Alicia Sjögren	5
Summa deb. h:		1 600

10. PLANKOSTNADSAVTAL

Plankostnaden ska bekostas av den som har nytta av planen. Ett plankostnadsavtal ska tecknas med fastighetsägaren till Magasinet 19 gällande den debiterbara tiden samt kostnader för grundkarta, kungörelse, utskick och utredningar.

Uppskattat antal debiterbara timmar för kommunens arbete uppgår till 1 600 timmar. Enligt kommunens taxa, beslutad av kommunfullmäktige är timavgiften 1 290 kr. För kommunens handläggning uppskattas kostnaden uppgå till 2 064 000 kr. Om denna tid är underskattad och kan motiveras kan ett tilläggsavtal tecknas. Myndighetsutövning är momsbefriad.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Helena Purmonen
Planchef

Johan Spåre
Planarkitekt