



Planavdelningen

Handläggare: Johan Spåre
Titel: Planarkitekt
E-post: johan.spare@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Godkännande av Start-PM - Detaljplan för del av fastigheten Magasinet 19 med flera i Norrtälje stad

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar:
Godkänna Start-PM för Detaljplan för del av fastigheten Magasinet 19 med flera i Norrtälje stad

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

En ny detaljplan ska tas fram som kommer att pröva flerbostadsbebyggelse i två till fem våningar på del av fastigheten Magasinet 19 med flera. Detaljplanearbetet kommer ingå i det övergripande projektet Övre Bryggårdsgärdet. Planförslaget kommer genomgående ha sin utgångspunkt i Kvalitets- och Hållbarhetsprogrammet för Övre Bryggårdsgärdet. En ramöverenskommelse 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.

Ärendet

Beskrivning

Planområdet ingick tidigare i uppdraget för ny detaljplan för kvarteret Kungsängsiljan, 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 ett separat uppdrag för det södra området med del av Magasinet 19 med flera.

Enligt Kvalitets- och Hållbarhetsprogrammet för Övre Bryggårdsgärdet, med tillhörande masterplan, planeras tre kvarter med flerbostadshus i två till fem våningar med föreslagna lägen för lokaler i bottenvåningen. Gatornas utformning utgår från den trafikstruktur som tagits fram, med Estunavägen som huvudväg, Diamantgatan, Sandgatan och Ladugatan som lokalgator, och med gårdsgator mellan de planerade kvarteren.

17 olika projektmål har identifierats i Kvalitets- och hållbarhetsprogrammet för Övre Bryggårdsgärdet. Dessa mål ska följas upp och eftersträvas i planprocessen och genomförandet.

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.

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.

Kvalitet- och hållbarhetsprogrammet för Övre Bryggårdsgärdet, antaget av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2021-01-20, kommer vara vägledande för detaljplanens utformning och inriktning. Detta omfattar bland annat gestaltning, bebyggelsens höjder och volymer, gatornas utformning och 17 projektmål som ska följas upp i varje projekt.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Byggherren står för alla kostnader under framtagandet av detaljplanen.

En ramöverenskommelse för exploatering har tecknats med exploatören för fastigheten Magasinet 19. 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.

Förvaltningens analys och slutsatser

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

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.

En viktig fråga att utreda är in- och utflygningsområde för helikopter till Norrtälje sjukhus. Enligt dess utformning i dagsläget skulle det kunna begränsa höjden på bebyggelsen. Möjligheten att ändra in- och utflygningsområdet ska utredas. Minst en nätstation kommer även att behöva placeras inom planområdet för att kunna försörja den nya bebyggelsen med el. Genomgående kommer detaljplanens markanvändning och bebyggelse att utformas med utgångspunkt i Kvalitets- och hållbarhetsprogrammet för Övre Bryggårdsgärdet.

Tidplaner

Tidplanen är preliminär och kan komma att förändras beroende på leverans av grundkarta samt utredningar.

Godkännande av Start-PM 2021-04-21

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

Anna Kesitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Helena Purmonen
Planchef
Planavdelningen

Bilagor

Bilaga 1. Start-PM för del av fastigheten Magasinet 19 med flera i Norrtälje stad, 2021-04-09

Beslut skickas till

Planavdelningen

Mark- och exploateringsavdelningen