



Förvaltning och avdelning

Handläggare: Camilla Mole Björk
Titel: Planarkitekt
E-post: camilla.mole-bjork@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Antagande av Detaljplan för kvarteret Fartyget, del av fastigheten Tälje 3:1 med flera, i Norrtälje stad

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:
Kommunstyrelsen beslutar:

Anta detaljplan för kvarteret Fartyget, del av fastigheten Tälje 3:1 med flera, i Norrtälje stad.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Planen är en del av projektet Norrtälje hamn som går ut på att omvandla nuvarande industrifastigheter i Norrtälje hamn till en ny stadsdel med bostäder, verksamheter och mötesplatser. Syftet med detaljplanen är att i en planprocess pröva möjligheten att ändra nuvarande användning till bostadsändamål och centrumverksamheter som del av den fortsatta utvecklingen av Norrtälje hamn. Detaljplanen har föregåtts av en markanvisningstävling. Den föreslagna bebyggelsen utgörs av ett kringbyggt kvarter med cirka 140 nya bostäder i fyra till sju våningar.

Ärendet

Beskrivning

Planen är en del av projektet Norrtälje hamn som går ut på att omvandla nuvarande industrifastigheter i Norrtälje hamn till en ny stadsdel med bostäder, verksamheter och mötesplatser. Syftet med detaljplanen är att i en planprocess pröva möjligheten att ändra nuvarande användning till bostadsändamål, centrumverksamheter samt ytor för allmän plats som del av den fortsatta utvecklingen av Norrtälje hamn. Detaljplanen har föregåtts av en markanvisningstävling och markanvisningsavtal har tecknats med koppling till ett projektförslag. Projektförslaget genomgick förändringar efter granskningen 2018 och en ny granskning genomfördes 2021. Ändringarna handlar framförallt om att taklandskapets volymer och funktioner arbetats om.

Den föreslagna bebyggelsen utgörs av ett kringbyggt kvarter med cirka 140 nya bostäder i fyra till sju våningar. Detaljplanen föreslår också lokaler för restaurang, café och annat kommersiellt bruk. Den kringbyggda gården utformas med goda förutsättningar för plantering och vegetation, lek, rekreation och hantering av dagvatten. Gården kompletteras med en gemensam takterrass med tillhörande orangeri/växthus för odling och sociala begivenheter. Takterrassen är placerad i söder med goda odlings- och utsiktsförhållanden samtidigt som gården får goda solförhållanden. Ett gemensamt parkeringsgarage föreslås i en källarvåning under kvartersmarken.

Lagkrav

Detaljplanen är upprättad med ett standardförfarande enligt PBL 2010:900, i dess lydelse den 1 januari 2015.

Koppling till gällande styrdokument

Målet enligt Norrtälje kommuns översiktsplan 2040, antagen av kommunfullmäktige den 9 december 2013, 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.

I Utvecklingsplan för Norrtälje stad, antagen av fullmäktige den 29 mars 2004, ligger planområdet inom ett område som är betecknat som innerstadsområde. Innerstadsområden ska, enligt utvecklingsplanen, utvecklas på ett sätt som stärker den befintliga stadskärnan och så att Norrtälje får ett större utbud av miljöer med starka stadskvaliteter.

I Norrtälje kommuns översiktsplan 2040 (antogs 2013 och vann laga kraft 2014) pekas Norrtälje hamn ut som ett av kommunens strategiskt viktigaste utvecklingsområden. I hamnen ska cirka 1500 bostäder samsas med handel, rekreation och mötesplatser. Genom en förnyelse av hamnområdet kan hela staden få en tydligare kontakt med Östersjön, och med ett väl avvägt innehåll komplettera och stärka stadskärnans attraktivitet. I ett sådant innehåll ingår anläggningar för kultur och besöksnäring i kombination med handel och bostäder.

Planförslaget bedöms vara i linje med kommunens översiktsplan samt utvecklingsplan för Norrtälje stad.

Ett handlingsprogram för utvecklingen av stadsdelen Norrtälje hamn har tagits fram, Utbyggnadsstrategi för Norrtälje hamn, daterad 2016-05-13 och reviderad 2018-05-30. Utbyggnadsstrategin syftar till att vara ett styrdokument som beskriver hur utbyggnaden av den nya stadsdelen Norrtälje Hamn ska ske. Strategin ska utgöra en handbok för projektet genom att samla och tydliggöra mål och principer för medverkande aktörer i utvecklingen av stadsdelen Norrtälje Hamn. Planförslaget uppfyller utbyggnadsstrategins mål och principer som helhet.

Hållbarhetsprogram för stadsutvecklingsprojekt Norrtälje Hamn antogs av kommunstyrelsen i november 2017. Hållbarhetsprogrammet är ett av de huvudsakliga strategiska styrdokumenterna tillsammans med utbyggnadsstrategin. Processer, mål och åtgärder i programmet har till syfte att skapa ett ramverk för styrningen mot hållbar stadsutveckling inom Norrtälje Hamn. Hållbarhetsprogrammet är en vägledning för kommunens arbete men ska också ge en grund, kontext, inspiration och konkret styrning för andra aktörer för att skapa en gemensam målbild. Planförslaget följer hållbarhetsprogrammet genom att reglera de krav som ställs enligt utbyggnadsstrategin samt att erforderliga utredningar tagits fram såsom bullerutredning, dagvattenutredning och grönytefaktor.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Kommunen får intäkter från försäljning av mark för bostadsbyggnation, gatukostnadsersättning samt intäkter i form av anslutningsavgifter för vatten och avlopp.

I projektet finns kommunala kostnader för anläggande av de allmänna platserna, efterbehandling av marken som erfordras för att markanvändningen för bostadsändamål ska godkännas av tillsynsmyndighet samt utbyggnad av det befintliga VA-nätet för att kunna ansluta detaljplaneområdet till det kommunala VA-nätet.

Drift och underhåll av allmänna platser bekostas med skattemedel.

Byggherren bekostar och kommunen ansvar för åtgärder inom allmän plats. Kostnader tas ut i form av gatukostnadsersättning. Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga för

bygglovsprövningen. Byggherren får vidare utgifter för markförvärv, erforderlig fastighetsbildning. Byggherren får erlägga anslutningsavgifter för VA, el, tele och fjärrvärme.

En behovsbedömning har upprättats och bifogas planhandlingarna. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap. 34 § eller miljöbalken 6 kap. 11 § att en miljöbedömning behöver göras.

Förvaltningens analys och slutsatser

Norrtälje Hamns kärnvärden är "barn, båtar och bad" och stadsdelen strävar att bli en inkluderande och levande stadskärna. Syftet med stadsdelen är att skapa bra förutsättningar och ramar för människors liv och inrymma människor i olika skeden i livet och med olika bakgrund och livsstilar. Aktuellt planförslag är en del i att uppnå detta.

Omvandlingen från en industritomt till levande stadsbebyggelse innebär en positiv utveckling för stadens stadsrum och gatuliv avseende estetisk upplevelse, trygghet, hållbarhet och tillgänglighet till service, rekreation och kollektivtrafik. Socialt säkra gångstråk uppnås med entréer vända ut mot gatan samt genom att människor genomströmmar området.

Området innehåller i dagsläget ingen värdefull naturmiljö enligt naturvärdesinventeringen. I och med genomförandet av planen skapas nya naturvärden och ekosystemtjänster då en grön innergård skapas på mark som idag är helt hårdgjord. Innergården, som är anlagd på ett planterbart bjälklag, är en viktig plats för rekreation och möten i en utemiljö för de boende. Innergården kompletteras med gröna tak och fasader, orangeri/växthus och takterrass som skapar en grönskande utemiljö och bidrar till biologisk mångfald. Detaljplanen reglerar GYF, grönytefaktor, vilken säkerställs i marköverlåtelseavtalet.

En ökad bebyggelse gör att trafikrörelser kommer att öka och därmed även trafikbuller. Detta får ställas i relation till de verksamheter som tidigare bedrevs i hamnen med tung trafik och industribuller. Buller beräknas inte överskrida tillåtna värden vid fasad.

Förbättring av vattenkvaliteten kan förväntas i och med marksanering av området och den förbättrade dagvattenhanteringen. Detaljplanen reglerar att marken måste ha efterbehandlats eller skyddsåtgärder utförts innan nya bostäder får byggas. Dagvattenhanteringen kommer stärkas genom att rening genomförs innan utsläpp i viken och infiltrationsytor kommer att öka.

Geoteknisk förstärkning av marken kommer att utföras för att stabilisera marken och minska sättningar.

Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande meddelat att de inte finner skäl att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen.

Samtliga förändringar som gjorts inför antagandet återfinns i granskningsutlåtandet. Samhällsbyggnadskontoret anser att planförslaget är genomförbart och föreslår att planen antas.

Tidplaner

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

Anna Kesitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Helena Purmonen
Planchef
Planavdelningen

Bilagor

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning
3. Projektförslag
4. Granskningsutlåtande

Beslut skickas till

Planavdelningen