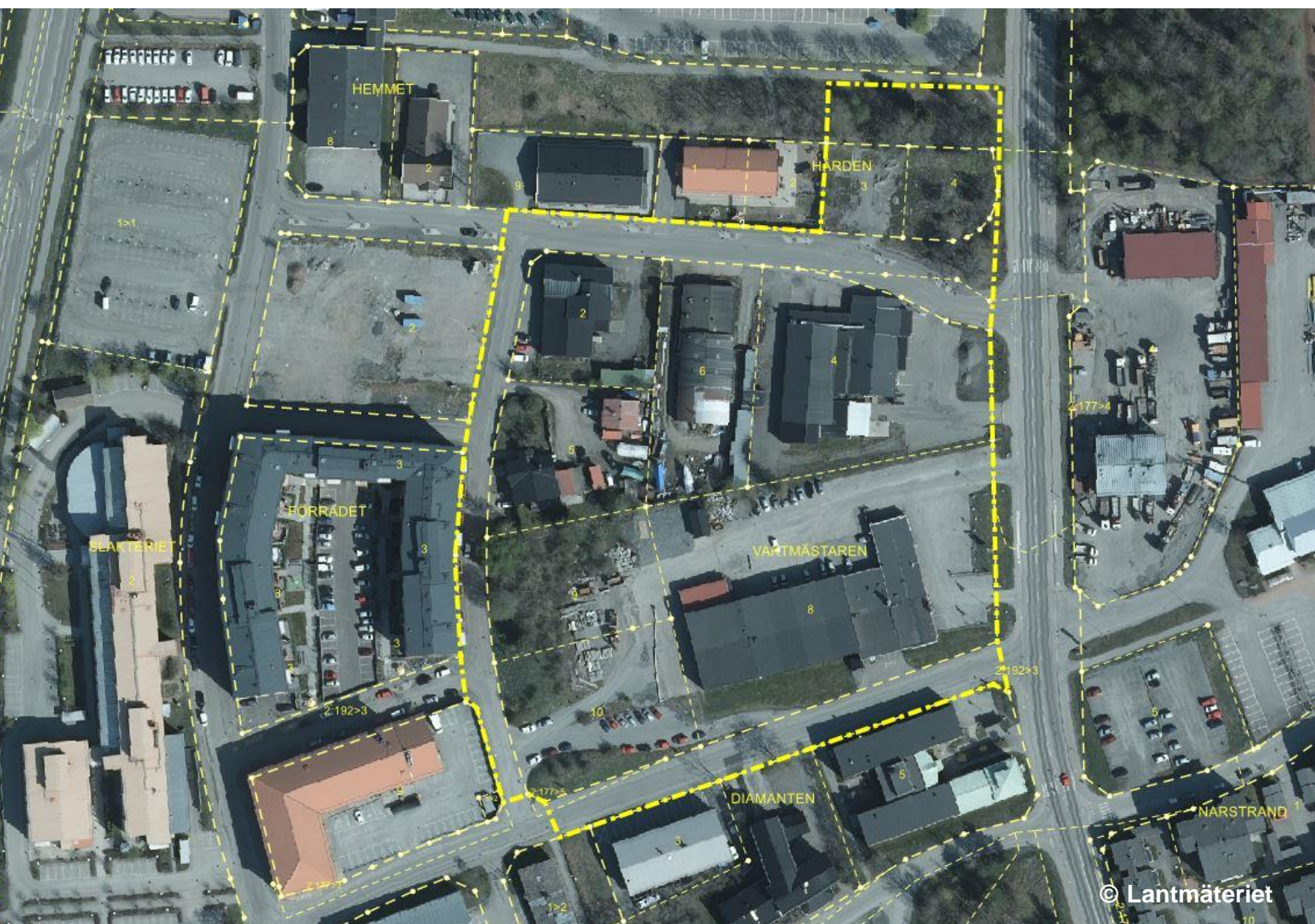




Detaljplan för kvarteret Vaktmästaren, fastigheten Vaktmästaren 8 med flera, i Norrtälje stad

START-PM

Ks 2020-1492



POSTADRESS
Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS
Estunavägen 14

KONTAKT
0176-710 00
plan@norrtalje.se
www.norrtalje.se



1. UPPDRAGSBESKRIVNING

En detaljplan ska upprättas för att pröva möjligheten att uppföra bostäder, centrumverksamhet i utvalda lägen och en ny park (Diamantparken) inom kvarteret Vaktmästaren. Bebyggelsen inom kvarteren varierar mellan 3 och 5 våningar, lägre mot gårdsgator (inom kvarteren) och högre mot stadsgator (Baldersgatan) och lokalgator (Safirgatan, Hemvägen och Diamantgatan). Byggnader placeras med fasader och entréer längs gatorna vilket skapar tydliga stadsrum. Mot gårdsgatorna planeras inslag av trädgårdsvåningar. Alla kvarter har en egen grön gård för lek och samvaro. Längs Baldersgatan och Diamantparken planeras för butiker, restauranger och caféer. Parkering ska lösas inom den egna fastigheten, i garage under bostadsgårdarna.

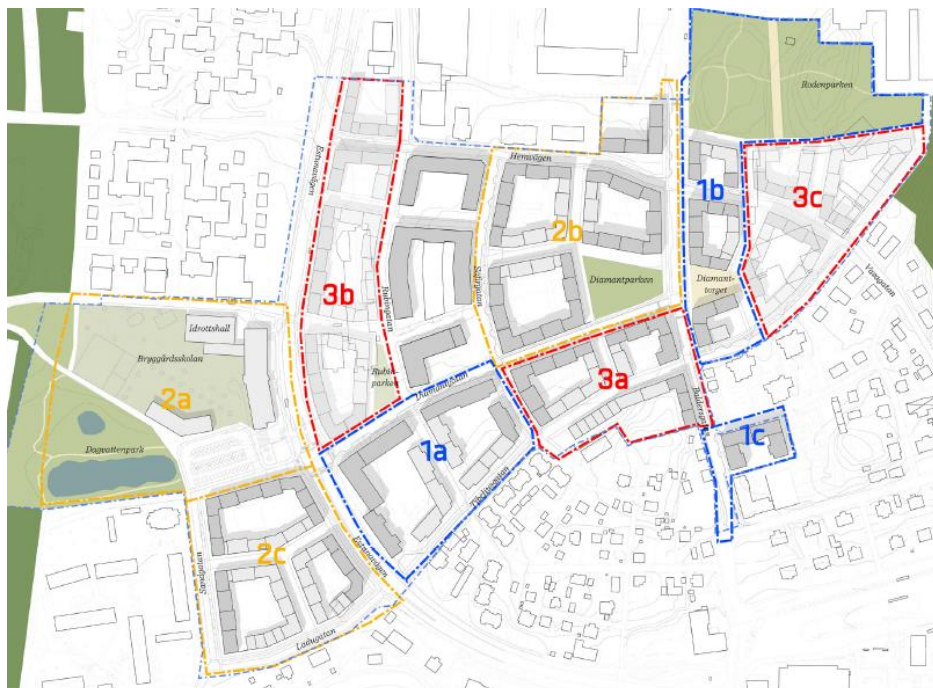
Detaljplanen kommer att utformats i linje med Kvalitets- och hållbarhetsprogram för Övre Bryggårdsgärdet, antaget av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2021-01-20.

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

2. BAKGRUND

I linje med Masterplan för Övre Bryggårdsgärdet (senast reviderad 2020-12-15), som beskriver markanvändningen och den bebyggda strukturen i området samt Kvalitets- och hållbarhetsprogram för Övre Bryggårdsgärdet, antaget av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2021-01-20, kommer Övre Bryggårdsgärdet på sikt att omvandlas från ett glest bebyggt industriområde till en livfull, lekfull och grön stadsdel med främst bostäder.

Kvarteret Vaktmästaren ingår i etapp 2B av området Övre Bryggårdsgärdet där förutsättningar skapas för nya bostäder och en ny park (Diamantparken).





För fastigheterna Vaktmästaren 4 och 8 finns beslut om positiva planbesked från 2013 respektive 2015.

Tidigare avsiktsförklaring med Credentia för kvarter 10 (Vaktmästaren 2, 5, 6) och markanvisningsavtal med Roslagsbostäder för kvarter 9 (Härden 3, 4 samt del av Tälje 2:187) har gått ut. Ett markanvisningsavtal för framtida kvarter 11 inom Övre Bryggårdsgärdet, som reglerar markbyte mellan Norrtälje kommun (fastigheterna Vaktmästaren 9 och 10) och Carwald Företagskonsult AB (fastigheten Vaktmästaren 8) godkändes av kommunfullmäktige 2021-04-26. Avtalets syfte är att möjliggöra den kvartersstruktur för bostäder samt park som masterplan för Övre Bryggårdsgärdet fastställer. Genom markbyte blir Carwald Företagskonsult AB ägare av hela kvarter 11 medan resterande del av Vaktmästaren 8 som i masterplanen utgör del av kvarter 12 och park kommer att ägas av kommunen.

3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

3.1 ÖVERSIKTSPLAN OCH FÖRDJUPNINGAR

Enligt Norrtälje kommuns översiktsplan, ÖP 2040, som vann laga kraft den 14 januari 2014, ska invånarantalet i Norrtälje kommun öka. Planförslaget bidrar till att uppfylla målet om fler bostäder i befintliga tätorter.

I *Utvecklingsplan för Norrtälje stad*, antagen av kommunfullmäktige 2004-03-29, ligger planområdet inom ett område som är betecknat som innerstadsområde. Innerstadsområden ska, enligt utvecklingsplanen, utvecklas på ett sätt som stärker den befintliga stadskärnan så att Norrtälje får ett större utbud av miljöer med starka stadskvaliteter. Förslaget går i linje med det pågående arbetet med framtagande av en ny fördjupad översiktsplan för Norrtälje stad.

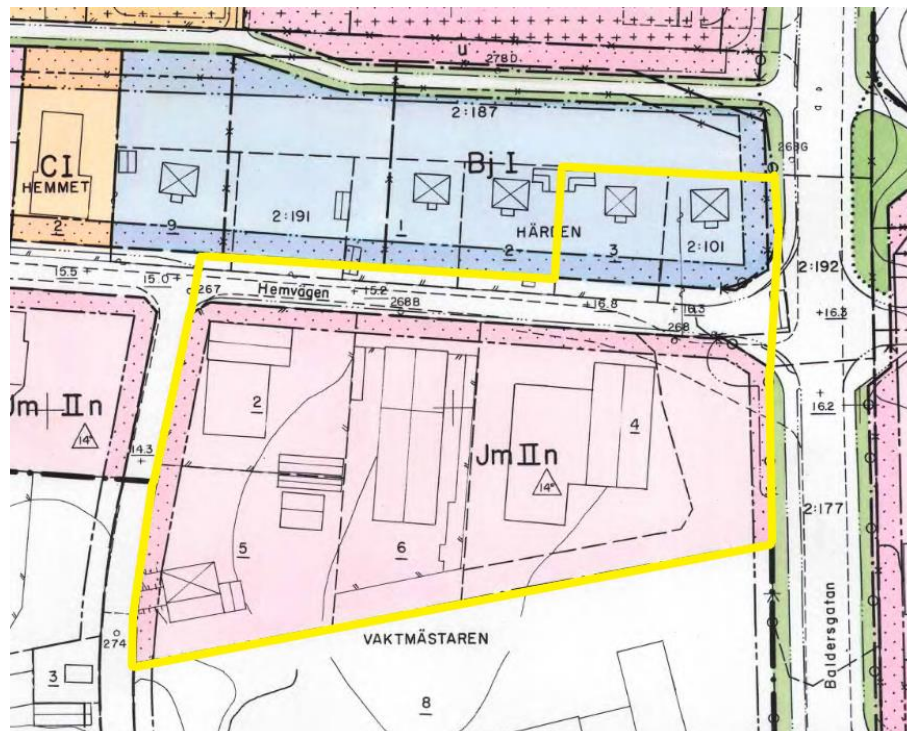
3.2 DETALJPLANER

Det aktuella planområdet är planlagt. För södra delen av planområdet (fastigheterna Vaktmästaren 8-10) gäller stadsplan för Norra Bryggårdsgärdet från 1957. Planen anger J (industri). Tomtindelning för Vaktmästaren från 1957 gäller.



Stadsplan för Norra Bryggårdsgården från 1957.

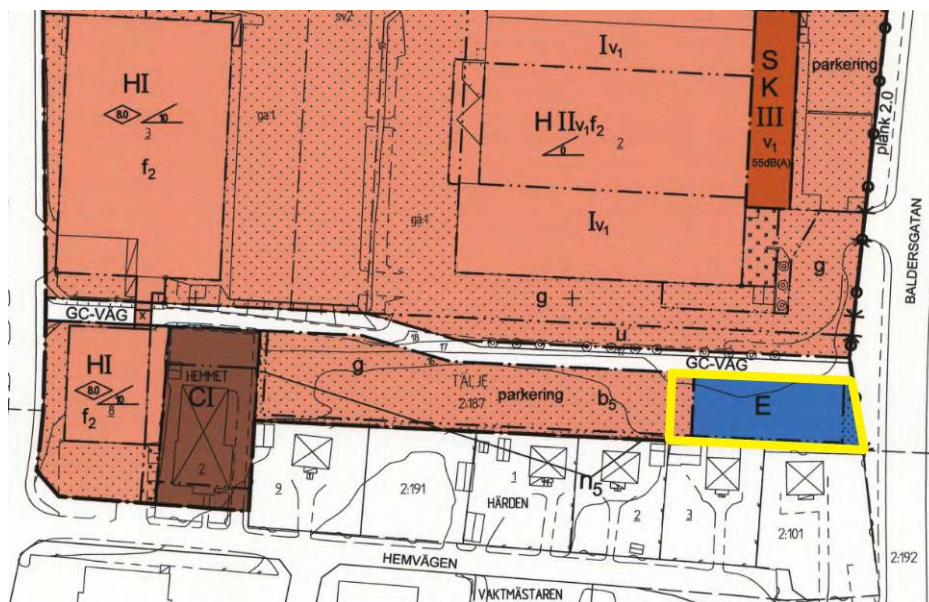
För norra delen av planområdet (fastigheterna Vaktmästaren 2, 4-6 samt Härden 3 och 4) gäller stadsplan för Gördelmakaren, Hemmet och Härden från 1985. Tomtindelning för Vaktmästaren från 1957 gäller. Planen anger Jm (småindustri) för fastigheterna Vaktmästaren 2, 4-6 och Bj (bostäder och småindustri) för fastigheterna Härden 3, 4 samt del av Tälje 2:187.



Stadsplan för Gördelmakaren, Hemmet och Härden från 1985.



För fastigheten Tälje 2:197 gäller detaljplan för Gördelmakaren 2-5 och Tälje 2:108 med flera från 2008. Genomförandetiden har gått ut. Den berörda delen av fastigheten Tälje 2:187 är avsedd för återvinningsstation (E) och parkering.



Detaljplan för Gördelmakaren 2-5 och Tälje 2:108 med flera från 2008.

3.3 ÖVRIGT

Inom projektet Övre Bryggårdsgärdet har följande övergripande utredningar tagits fram:

- Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys av Kvalitetsprogrammet Övre Bryggårdsgärdet har gjorts av SpaceScape 2018-08-16.
- Naturvärdesinventering (NVI) inom stadsutvecklingsprojekt Övre Bryggårdsgärdet, Greensway, december 2019.
- Övergripande Miljöteknisk markundersökning inom allmän plats och kommunal kvartersmark inom Övre Bryggårdsgärdet, WSP 2020-08-11.
- Förprojektering av VA och gata inom Övre Bryggårdsgärdet, levererad 2018-10-03, med tillkommande revideringar, av Atkins.
- Dagvattenutredning inom Övre Bryggårdsgärdet, slutleverans 2018-06-21 av Norconsult.

4. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN – FÖRUTSÄTTNINGAR

Det aktuella planområdet omfattar cirka 3 ha mark och omfattar fastigheterna Vaktmästaren 2, 4-6 och 8-10, fastigheterna Härden 3 och 4 och del av fastigheterna Tälje 2:177, 2:187 och 2:192. Fastigheten Vaktmästaren 4 ägs av Bokbacken fastigheter AB och Fastigheten Vaktmästaren 8 ägs i dagläget av Carwald företagskonsult AB. Vaktmästaren 2 och 6 har av kommunen förvärvats genom bolagsköp och ägs av kommunala bolagen Markros Fastighets AB respektive Norrtälje Vaktmästaren 6 AB.



Området är beläget väster om Baldersgatan. Området avgränsas i norr av fastigheterna Tälje 2:187, Härden 1 och 2 samt Hemmet 9, i väst av fastigheterna Förråder 2, 3 och i söder av fastigheterna Diamanten 3-5.

Utanför planområdet finns idag olika verksamheter. Inom fastigheterna Härden 1 och 2 bedrivs förskoleverksamhet (Montessoriförskolan Bambino). Hemvägens gruppboende bedrivs inom fastigheten Hemmet 9. Handelsområdet Knutby torg ligger norr om planområdet, bostäder och kontor (Lantmäteriet) väster om planområdet och söder om planområdet finns kontor och försäljning av bildelar, biltillbehör och bilverkstad. På andra sidan Baldersgatan planeras för nya bostäder, vårdboende och ett nytt torg (fastigheterna Nordkap 4 med flera).

Marken inom planområdet är till stora delar ianspråktagen/bebyggd för både småindustri, parkering och kontor/handel. Inom fastigheten Vaktmästaren 2 finns kontor och en mindre verkstad, fastigheten Vaktmästaren 5 är bebyggd med ett bostadshus, på fastigheten Vaktmästaren 6 finns ett plåtslageri och en verkstad. Fastigheterna Vaktmästaren 9 och 10 är ett grusat och asfalterat område som används för bilparkering/lager. Inom fastigheten Vaktmästaren 8 bedrivs bilverkstad, affär för kontorsmaterial, markentreprenad med mera. Alla befintliga bostads, industri- och kontorsbyggnader inom fastigheterna Vaktmästaren 2, 4-6 och 8 kommer att rivas. Fastigheterna Härden 3 och 4 är inte bebyggda.

Marken inom planområdet är plan med undantag i de västra delarna där marken sluttar från 16 till 14 meter vid Safirgatan. Vegetation finns delvis inom fastigheterna Härden 4 och Vaktmästaren 9 och 10. Inom fastigheten Härden 4 finns ett område med visst naturvärde, klass 4 enligt Naturvärdesinventering från 2019. Värdet består av flera grova lövträd: oxel, sälg, ask och lönn, som alla är runt 50 cm i diameter. Även äppelträd och syren- och rosenbuskar växer på platsen. Objektets naturvärde utgörs av de gamla och grova lövträden som förutom att utgöra en del av grönstrukturen i området har potential att utgöra substrat för exempelvis vedlevande svampar.

Inom fastigheterna Härden 4 och Tälje 2:192 finns områden som riskerar att översvämmas vid skyfall/kraftiga regn samt befintliga diken för bortledning av dagvatten vars funktion måste säkerställas vid en planläggning. Lämplig höjdsättning av områdets kvarter samt allmän platsmark kommer att utredas.

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Området utgörs av småindustriverksamheter där det är sannolikt att markföroreningar förekommer. Föroreningar kan också förekomma kopplat till fyllnadsmassor som använts. Delar av området har provtagits inom den översiktliga markundersökning som genomförts och föroreningar som kan behöva åtgärdas har konstaterats i vissa delar av området. Kompletterande undersökningar kommer att behövas utföras.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten och spillvatten. En förutsättning för att kvarteren ska kunna ansluta till allmänt spillvatten är att Lindholmens reningsverk har byggts ut och har tillgänglig kapacitet. Detta bedöms i dagsläget kunna ske tidigast 2027. Detta blir styrande för när inflyttning tidigast kan ske i kvarteren inom planområdet.

Erforderlig parkering för bil och cykel ska anordnas inom kvartersmark. Parkering anordnas enligt *Parkeringsstrategi för Norrtälje stad*, antagen av kommunfullmäktige 2016-12-19.



Sophanteringens ska ordnas i enlighet med kommunens avfallsföreskrifter.

Vilka utredningar och inventeringar kan behöva göras?

- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Övergripande analys med Stödverktyg för identifiering och bedömning av samhällsliga aspekter i planer, program och samhällsbyggnadsprojekt (SKA-verktyget)
- Barnkonsekvensanalys (BKA)
- Eventuell trygghetsanalys
- Dagvatten och skyfall
- Buller
- Geoteknik
- Kompletterande miljötekniska markundersökningar
- Förprojektering av gator inklusive höjdsättning
- Behov av utbyggnad av kommunala anläggningar

Utöver utredningarna behöver även bebyggelseförslag för kvarteren tas arbetas fram samt gestaltningskoncept för parken.

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 sådan 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.

Planförslaget innebär att genom en ny detaljplan pröva möjligheten att omvandla område från småindustri till bostäder.

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 överens med intentioner i *Utvecklingsplan för Norrtälje stad*. Planförslaget bedöms inte strida mot kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.



6. GENOMFÖRANDE

6.1 AVTAL

Plankostnadsavtal ska tecknas mellan Norrtälje kommun och berörda exploatörer för att fastställa kostnadsfördelningen för framtagandet av detaljplanen. Berörda exploatörer ska i enlighet med plankostnadsavtalet bekosta framtagandet av sin andel av detaljplanen och erlägger ersättning för kommunens faktiska nedlagda tid avseende planarbetet.

Exploateringsavtal för kvarter 12 ska tecknas i samband med antagandet av detaljplanen. För kvarter 9 och 10 finns tidigare avtal där giltighetstiden gått ut. Om kommunen avser att fortsatt ingå avtal med dessa parter ska markanvisningsavtal tecknas. I annat fall ska markanvisningstävling utlysas för dessa kvarter strax efter att detaljplanen varit ute på samråd. Kommunen står i detta fall för dessa kvarters andel av plankostnaderna fram till att markanvisnings- och plankostnadsavtal tecknats med vinnande aktörer. Sammanlagt kommer tre marköverlåtelseavtal tecknas för kvarter 9, 10 och 11 i samband med detaljplanens antagande.

6.2 PLANFÖRFARANDE

Planprocessen kommer att hanteras med standardförfarande enligt PBL 2010:900 då förslaget inte strider mot intentioner i *Utvecklingsplan för Norrtälje stad*. Förslaget går i linje med det pågående arbetet med framtagande av en ny fördjupad översiktsplan för Norrtälje stad.

6.3 HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, som i detta fall berör gatumark och parkmark (Diamantparken) i kommande plan.

6.4 BEHOV AV UPPHANDLING

Arkitekt
Kommande utredningar

7. EKONOMI

7.1 PRELIMINÄRA KOSTNADER I PLANPROCESSEN

Exploatorerna står för alla kostnader under framtagandet av detaljplanen. Utöver utredningar finns följande kostnader:

- Kommunala resurskostnader
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning



7.2 PRELIMINÄRA KOSTNADER VID GENOMFÖRANDE

Etapp 2b	Kv 9 (5000 BTA)	kv 10 (11 187 BTA)	kv 11 (14 141 BTA)	kv 12 (11 000 BTA)	Totalt
Intäkter (mnr)					
Markförsäljning	5,0	44,8	-	12,0	61,8
Exploateringsbidrag 1	4,6	10,4	13,1	10,2	38,3
Exploateringsbidrag 2	2,9	6,4	8,0	6,3	23,6
VA intäkter	2,2	4,9	4,8	5,9	17,8
Kostnader (mnr)					
Inlösen fastigheter inkl. kapitalskatt		-30,9			-30,9
Rivning, sanering etc	-1,0	-2,5	-1,0		-4,5
Gatukostnader inom dp	-4,6	-10,4	-13,1	-10,2	-38,3
Gatukostnader (gemensamma nyttor)	-2,9	-6,4	-8,0	-6,3	-23,6
VA kostnader inom dp	-0,6	-1,4	-1,8	-1,4	-5,2
VA kostnader (andel av överföringsledning) *	-1,9	-4,2	-5,3	-4,1	-15,5
Summa per kvarter	3,7	10,7	-3,3	12,4	23,5

*Förutsatt att ÖBG står för totala nyttan

Ovan tabell är framtagen i ett tidigt skede och kommer justeras med högre precision till tecknandet av marköverlåtelseavtalet samt investeringsärendet som tas fram i samband med antagandet av detaljplanen för etapp 2b. Gatukostnaderna ovan är baserade på erfarenhetsvärden från gatu-/parkavdelningen samt verifierade av Konsultgruppen Röda Tråden AB. Intäkterna för VA är beräknade utifrån 2020 års taxa. Kostnaderna för VA åtgärder inom detaljplanen samt för överföringsledningen till Lindholmen är baserade på erfarenhetsvärden från VA-avdelningen.

I ovan tabell går det att utläsa att kommunen kommer få full kostnadstäckning för genomförandet av allmän plats inom detaljplanen samt för de gemensamma nyttor inom Övre Bryggårdsgärdet. VA-bolaget kommer få ett positivt resultat för åtgärder inom detaljplanen, men pga behov av medfinansiering av överföringsledning till Lindholmen så visar i dagsläget den övergripande prognosen ett underskott om -2,9 mnr, men detta är under förutsättning att Övre Bryggårdsgärdet har den totala nyttan av överföringsledningen.

Kommunen kommer för bostadsexploatering erhålla en intäkt för markförsäljning om ca 61,8 mnr, vilket innebär att det balanserade resultatet för kommunens genomförande av etapp 2b är ca 23,5 mnr.

8. TIDPLAN

Godkännande av Start-PM	2021-05-26
Samråd	Q2 2022
Granskning	Q1 2023
Antagande	Q2 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. En förutsättning för planens genomförande är att Lindholmens reningsverk har byggts ut och har tillgänglig kapacitet, vilket i dagsläget bedöms kunna ske tidigast 2026.



9. ARBETSSÄTT OCH RESURSER

9.1 ARBETSSÄTT

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

Planarkitekten är projektledare och ansvarar för framtagande av planhandlingar i samråd med en arbetsgrupp bestående av exploateringsingenjör, VA-samordnare, miljö- och hälsoskyddsinspektör, bygglovshandläggare, Gata/Park och miljöplanerare. Planen ingår i det övergripande stadsutvecklingsprojektet Övre Bryggårdsgärdet och dess huvudprojektledare samt projektledare för hållbar stadsutveckling deltar också i arbetsgruppen för planarbetet. Referenspersoner från Renhållning, Trygghets- och säkerhetskontoret, Barn och utbildningskontoret och Kultur och fritidskontoret kommer att bistå planprocessen.

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 (handläggare och medhandläggare)	Olivera Boljanovic/Johan Spåre	1155
Stadsarkitekt	Charlotte Köhler	100
Projektledare Hållbar stadsutveckling	Carolina Sahlén	143
Ekolog	Konsult	10
Miljöplanerare	Magdalena Nilsson	154
Planhandläggare	Lotta Lagergren	95
Exploateringsingenjör	Sofia Besson	500
Plankoordinator	Lotta Lagergren	60
Bygglovhandläggare	Magnus Åhfeldt	10



Miljö- och hälsoskyddsinspektör	Malin Olofsson	30
Trafikplanerare	Per Öhgren	100
Landskapsarkitekt		40
VA-samordnare	Svante Dagarsson	70
Brandingenjör	Malin Carlsson	10
Renhållning	Lars Ekman	5
Fastighetsstrateg	Carl-Olof Olsson	5
Lokalsamordnare	Therésa Hammarberg	5
Strategisk utredare	Alicia Sjögren	5
Summa deb. h:		2497

10. PLANKOSTNADSAVTAL

Plankostnaden ska bekostas av den som har nytta av planen. Ett plankostnadsavtal ska tecknas med berörda exploatörer inom planområdet gällande den debiterbara tiden samt kostnader för grundkarta, kungörelse, utskick och utredningar.

Uppskattat antal debiterbara timmar för kommunens arbete uppgår till 2497 timmar. Enligt kommunens taxa, beslutad av kommunfullmäktige är timavgiften 1 290 kr. För kommunens handläggning uppskattas kostnaden uppgå till 3 221 130 kr. Om denna tid är underskattad och kan motiveras kan ett tilläggsavtal tecknas. Myndighetsutövning är momsbefriad.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Helena Purmonen
Planchef

Olivera Boljanovic
1:e planarkitekt