



Planavdelningen

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

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Godkännande av Start-PM - Detaljplan för kvarteret Vaktmästaren, fastigheten Vaktmästaren 8 med flera, i Norrtälje stad

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar:

Godkänna Start-PM för Detaljplan för kvarteret Vaktmästaren, fastigheten Vaktmästaren 8 med flera, i Norrtälje stad.

Sammanfattning av tjänsteutlåtande

En detaljplan ska upprättas för att pröva möjligheten att uppföra bostäder och en ny park (Diamantparken) inom kvarteret Vaktmästaren som ingår i etapp 2B av området Övre Bryggårdsgärdet. Detaljplanen kommer att utformas i linje med Kvalitets- och hållbarhetsprogram för Övre Bryggårdsgärdet, antaget av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 20 januari 2021.

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

Ärendet

Beskrivning

I linje med Masterplan för Övre Bryggårdsgärdet (senast reviderad 15 december 2020), som beskriver markanvändningen och den bebyggda strukturen i området samt Kvalitets- och hållbarhetsprogram för Övre Bryggårdsgärdet, antaget av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 20 januari 2021, 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). 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, under mark i garage under bostadsgårdarna.

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.

Alla befintliga byggnader inom området kommer att rivras.

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 behöva 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.

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

Sophantering ska ordnas i enlighet med kommunens avfallsföreskrifter.

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. Planförslaget bidrar till att uppfylla målet om fler bostäder i befintliga tätorter.

I Utvecklingsplan för Norrtälje stad, antagen av kommunfullmäktige 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 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.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

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.

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 mnkr, men detta är under förutsättning att Övre Bryggårdsgärdet har den totala nyttan av överföringsledningen.

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

Förvaltningens analys och slutsatser

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

Detaljplanens markanvändning utformas i linje med Masterplan för Övre Bryggårdsgärdet och bebyggelse kommer att utformas med utgångspunkt i Kvalitets- och hållbarhetsprogram för Övre Bryggårdsgärdet.

Förvaltningen är positiv till en ny detaljplan som möjliggör att område omvandlas från ett glest bebyggt industriområde till en livfull, lekfull och grön stadsdel med främst bostäder. Området kommer på sikt att utvecklas på ett sätt som stärker den befintliga stadskärnan så att Norrtälje får ett större utbud av miljöer med starka stadskvaliteter.

Tidplaner

Tidplanen är preliminär och kan komma att förändras beroende på leverans av grundkarta samt utredningar. Genomförande av detaljplan är beroende av att Lindholmens reningsverk byggs ut och har tillgänglig kapacitet. Detta bedöms i dagsläget kunna ske tidigast 2027.

Godkännande av Start-PM	26 maj 2021
Samråd	Q2 2022
Granskning	Q1 2023
Antagande	Q2 2023

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Helena Purmonen
Planchef
Planavdelningen

Bilagor

Bilaga 1. Start-PM för Detaljplan för kvarteret Vaktmästaren, fastigheten Vaktmästaren 8 med flera, i Norrtälje stad 2021-05-05.

Beslut skickas till

Planavdelningen
Mark- och exploateringsavdelningen
Tekniska kontoret
Norrtälje Vatten och Avfall AB