

**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

§36

Dnr KS 2022-122

Planbesked för fastigheten Vaggan 1 Beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar ange att kommunen inte har för avsikt att inleda en sådan planläggning som begäran om planbesked avser för fastigheten Vaggan 1.

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret har fått in en ansökan om planbesked för fastigheten Vaggan 1 i syfte att anlägga ett nytt flerfamiljshus, 6–8 våningar med en eller flera lokaler i bottenvåningen. Planläggning enligt aktuell begäran om planbesked är inte förenlig med kommunens *Riktlinjer för bedömning av planbesked*, Antagen av kommunstyrelsen 2021-06-07 §11. Vaggan 1 omfattas av gällande detaljplan med genomförandetid kvar fram till den 28 maj 2024. Enligt Riktlinjerna är det inte lämpligt att ändra detaljplanen under genomförandetiden

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande_Planbesked_Vaggan_1_2022-03-25
Bilaga 1 Ansökan om planbesked 2022-01-25
Bilaga 2 KommunikERING innan negativt beslut
Bilaga 3 Riktlinjer för bedömning av planbesked

Beslutande sammanträde

Yrkanden

Staffan Tjörnhammar (M) yrkar att kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar i enlighet med beslutsförslaget i samhällsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande i ärendet.

Beslutsgång

Ordföranden föreslår att samhällsbyggnadsutskottet beslutar i enlighet med Staffan Tjörnhammars (M) yrkande och finner att utskottet beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Planavdelningen

Paragrafen är justerad



Planavdelningen

Handläggare: Hanna Lindblom
Titel: Planarkitekt
E-post: Hanna.lindblom@norrtaelje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Planbesked för fastigheten Vaggan 1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar ange att kommunen inte har för avsikt att inleda en sådan planläggning som begäran om planbesked avser för fastigheten Vaggan 1.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Samhällsbyggnadskontoret har fått in en ansökan om planbesked för fastigheten Vaggan 1 i syfte att anlägga ett nytt flerfamiljshus, 6–8 våningar med en eller flera lokaler i bottenvåningen.

Planläggning enligt aktuell begäran om planbesked är inte förenlig med kommunens *Riktlinjer för bedömning av planbesked*, Antagen av kommunstyrelsen 2021-06-07 §11. Vaggan 1 omfattas av gällande detaljplan med genomförandetid kvar fram till den 28 maj 2024. Enligt Riktlinjerna är det inte lämpligt att ändra detaljplanen under genomförandetiden.

Ärendet

Beskrivning

Samhällsbyggnadskontoret har den 25 januari 2022 fått in en ansökan om att anlägga ett nytt flerfamiljshus. Förslaget ämnar anlägga ett nytt flerfamiljshus, 6–8 våningar med en eller flera lokaler i bottenvåningen. Dagvattenfördröjning föreslås inom fastigheten innan vatten släpps till dammen.

Vaggan 1 omfattas av gällande detaljplan. *Detaljplan för Väg 76, delen förbi Norrtälje Västra vägen i Norrtälje stad M.M.* som vann laga kraft 28 maj 2009 och har 15 års genomförandetid. Enligt *Riktlinjer för bedömning av planbesked*, Antagen av kommunstyrelsen 2021-06-07 §11 är det inte lämpligt att ändra detaljplanen under genomförandetiden. Fastighet Vaggan 1 är i detaljplanen avsedd för småindustri, två våningar.

Enligt kommunstyrelsens delegationsordning har inte planavdelningen delegation att fatta negativa planbesked och ärenden behöver därför lyftas för politisk behandling.



Röd markering visar områdets lokalisering.



Detaljplan för Väg 76, delen förbi Norrtälje Västra vägen i Norrtälje stad M.M. Området som omfattar planbeskedsansökan är planlagt för Småindustri högst två våningar, regleras med [Jm] samt [II] i plankartan



Situationsplan från ansökan.

Lagkrav

Enligt plan- och bygglagen:

39 § En detaljplan får inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det.

Första stycket gäller inte om ändringen eller upphävandet behövs

1. på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen, eller
2. för införande av bestämmelser enligt 18 § andra stycket. Lag (2015:668).

40 § De rättigheter som har uppkommit genom detaljplanen hindrar inte att detaljplanen ändras eller upphävs efter genomförandetidens utgång.

Koppling till gällande styrdokument

Förslaget är förenligt med Översiktsplan 2040 som vann laga kraft 2014. I kommunens gällande översiktsplan 2040 anges att Norrtälje tätort ska växa i strategiska stråk längs de pendlingsbara vägarna. Nordradona är markerad som ett lämpligt utbyggnadsområde till följd av närheten till E18 och väg 76.

Förslaget är förenligt med *Norrtälje stad utvecklingsplan*, antagen av kommunfullmäktige 2004-03-29. I FÖP Norrtälje stad ingår området i ytterstadsområde avsett för blandat innehåll.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Avgiften för planbeskedet är 20 790 kr i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige och bekostas av den sökande.

Förvaltningens analys och slutsatser

Om det blir aktuellt att gå vidare med planen så bör området tas upp i både Fördjupad översiktsplan i Norrtälje stad och VA-plan där prioritering mot andra utbyggnadsplaner måste ske. I detta skede kan kommunen inte ge svar kring om platsen är lämpad för bostadsändamål. En rad sakfrågor kommer att behöva utredas i ett eventuellt kommande detaljplanarbete. Platsens förutsättningar innebär att prövning av bostadsändamål med största sannolikhet kommer innebära en risk för betydande miljöpåverkan, vilket i sin tur innebär att en miljökonsekvensbeskrivning för detaljplanen behöver tas fram. I detta skede ser kommunen att åtminstone följande aspekter bör ingå i en miljökonsekvensbeskrivning:

- Översvämningsrisker (höga flöden i Norrtäljeån och Lommaren samt skyfall)
- Dagvattenhantering
- Risker kopplat till farligt gods på Västra vägen
- Buller och vibrationer
- Utökad nybyggnadsförbud kring Västra vägen
- Geoteknik och geohydrologi
- Föroreningar i mark och eventuellt grundvatten
- Strandskydd kommer att behöva upphävas för planen
- Ytterligare utredningar inom ramen för en MKB kan tillkomma

Vid beräknat högsta flöde i Norrtäljeån, enligt Myndigheten för Samhällsskydd och beredskaps (MSB) underlag från 2015, ligger i princip hela fastigheten under vatten. Detta innebär att området anses vara ett vattenområde enligt 11 kap miljöbalkens definition. Ett genomförande av en detaljplan på platsen kommer därför också innebära anmälan om vattenverksamhet men mer troligt tillstånd för vattenverksamhet.

Förvaltningen bedömer att det inte föreligger förutsättningar för att kunna ge ett positivt planbesked i detta ärende.

Tidplaner

Är inte tillämplig.

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Helena Purmonen
Planchef
Planavdelningen

Bilagor

1. Ansökan om planbesked 2022-01-25
2. Kommunering innan negativt beslut
3. *Riktlinjer för bedömning av planbesked*

Beslut skickas till

Planavdelningen



Ansökan skrivs under och skickas till:
Norrtälje kommun
Planavdelningen
Box 800, 761 28 Norrtälje
Eller mailas inskannad till:
plan@norrtalje.se

Fastighetsbeteckning: VAGGAN 1	Fastighetsägare: Roslagstvätt produktion AB	
Organisationsnummer (personnummer): 556276-7185		
Sökandes namn: Daniel Issa	Telefonnummer: 0707153245	E-post: daniel@roslagstvat.se
Sökandes faktura adress: c/o Brödernas Snabbtvätt AB Rosenlundsgatan 14	Postnummer: 11853	Ort: Stockholm
Ombud/konsult: Mohammad Al Zoghbi Arkitekt SAR/MSA	Telefonnummer: 0723240010	E-post: maz@gi-ing.com

Ansökan avser

Ändring av befintlig detaljplan Upprättande av ny detaljplan

Åtgärd (Situationsplan ska bifogas)

Byggnation av ett flerfamiljshus.
Bygga ett bostadshus (6-8 våningar) med ett eller flera lokaler i båttenvåningen.

Ange vad som planeras, vad området ska användas till och i vilken omfattning. T.ex. ett visst antal villatomter, butik för matförsäljning och ungefärlig yta, avstyckning av arrendestugor på "parkmark" o.d. uppgift.

Övriga upplysningar (Situationsplan ska bifogas)

Dagvattendröjning i fastigheten innan vattnet släpps i dammen.
Avlopp fixar vi i tomten genom TOPAS VATTEN systemet med ett reningsverk i norra delen av tomten.
när det gäller tillfartsvägar och parkeringplatser ser man skissförslaget.

Hur planeras lösning av vatten, avlopp, tillfartsvägar, parkeringsplatser, lastning och lossning av varor o.d.

Bifoga situationsplan som redovisar en enkel skiss över det planerade området.

Kostnad

I enlighet med Plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) kommer en avgift för planbesked att tas ut. Denna beror på omfattningen av åtgärden och regleras av gällande Plan- och bygglovtaxa (se kommunens webbplats).

Underskrift sökande

Datum: 2022-01-25
Underskrift: Daniel Issa genom Mohammad Al Zoghbi
Al Zoghbi Mohammad



Daniel Issa
Pc/o Brödernas Snabbtvätt AB
Rosenlundsgatan 14
11853 Stockholm 11853
daniel@roslagstvatt.se
maz@gi-ing.com

Kommunicering innan beslut om planbesked

Diarienummer: Ks 2022-122
Ärendet avser: Planbesked
Fastighet: Vaggan 1

Handläggning av din ansökan om planbesked för fastigheten Vaggan1 pågår. I dagsläget bedömer Samhällsbyggnadskontoret att det inte finns förutsättningar för att medge ett positivt planbesked.

Skäl till beslut

Planläggning enligt aktuell begäran om planbesked bedöms inte aktuell då det för *Detaljplan för Väg 76, delen förbi Norrtälje Västra vägen i Norrtälje stad* finns genomförande tid kvar för detaljplanen fram till 2024-05-28. Enligt *Riktlinjer för bedömning av planbesked*, Antagen av kommunstyrelsen 2021-06-07 §11 är det inte lämpligt att ändra detaljplanen under genomförandetiden.

Beslut i ärendet förväntas fattas 2022-05-18. Vill du framföra något innan beslut fattas, ändra ansökan eller ta tillbaka din ansökan med anledning av detta brev ska eventuell skrivelse/besked vara Samhällsbyggnadskontoret tillhanda senast 2022-03-04. Vid eventuellt återtagande av ansökan kommer nedlagd tid att timdebiteras.

Välkommen att ta kontakt vid eventuella frågor.

Med vänlig hälsning

Hanna Lindblom
Planarkitekt
hanna.lindblom@norrталje.se, 076-699 60 08

Samhällsbyggnadskontoret
Planavdelningen

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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



Riktlinjer för bedömning av planbesked

Dokumentets syfte

Syftet med riktlinjerna är dels att tydliggöra när kommunstyrelsen anser att planläggning är lämplig eller inte, dels att kunna ge bättre information om plan- och bygglagens regler och kommunens kriterier vid bedömningen.

Dokumentet gäller för

Fastighetsägare, verksamhetsutövare, förtroendevalda och tjänstemän i kommunen.

Bakgrund

Begäran om planbesked regleras i plan- och bygglagen. Syftet med planbesked är att den som önskar utveckla sin fastighet ska få ett snabbt och tydligt politiskt beslutat besked om huruvida kommunen har för avsikt att inleda ett planläggningsarbete eller inte. Kommunens besked ska vara skriftligt och motiverat men är inte bindande och kan inte överklagas. En grundförutsättning för att ge positivt planbesked är att de åtgärder som föreslås är förenliga med lämplighetsbestämmelserna i 2 kap. plan- och bygglagen.

Beslutet ska inte uppfattas som ett slutligt ställningstagande från kommunens sida.

Riktlinjer för planbesked har tagits fram och ses som en vägledning för vilka kriterier som kommunen utgår ifrån för att bedöma planbesked. Detaljplaner i Norrtälje kan dock startas utan planbesked, med stöd av tidigare politiska beslut eller dokument om kommunens strategiska utveckling (översiktsplan, planprogram med mera). Vid ansökan om planbesked finns det behov av att tydliggöra kommunens kriterier som ligger till grund vid en bedömning av planbesked.

Utgångspunkter

Norrtälje kommun strävar efter att ha en transparent, effektiv planprocess som i hög grad beaktar fastighetsägares och verksamhetsutövares perspektiv, samtidigt som en både korrekt och lösningsorienterad tillämpning av plan- och bygglagens regler säkras.

Detta är vad kommunen exempelvis tar hänsyn till vid bedömning av planbesked:

- Överensstämmelse med översiktsplanen, andra riktlinjer och politiska mål
- Angelägenhet
- Markägförhållanden
- Konkurrerande allmänna och/eller enskilda intressen

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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



- Närhet till service
- Närhet till kollektivtrafik
- Risker för hälsa och säkerhet
- Miljökonsekvenser och miljökvalitetsnormer
- Trafikförhållanden
- Fastighetsrättsliga frågor
- Befintlig bebyggelse
- Kulturhistoria
- Naturvärden
- Topografi
- Antal tillkommande bostäder eller verksamheter
- Möjlighet till teknisk försörjning (förenlighet med VA- planen)
- Projektets genomförbarhet
- Konsekvenser för barn

Riktlinjer

Lämpligt att planlägga

Kommunen är positiv till planläggning som överensstämmer med inriktningen i kommunens översiktsplan, detaljplaneprogram eller annat dokument eller politiskt beslut som gäller kommunens utveckling (t.ex. bostäder, arbetsplatser, infrastruktur och rekreationsområden).

Även om stöd inte finns i övergripande dokument är kommunen positiv till utveckling av samhällsnyttig verksamhet som behövs, t. ex skola, förskola, omsorg, vård, vidare är kommunen även positiv till utveckling av kommersiell verksamhet som bidrar till samhällsutvecklingen eller behövs för verksamhetens fortlevnad. Som allmän inriktning gäller att kommunen ska värna fastighetsägares möjligheter att utveckla sina fastigheter, främja en mångfald av boendeformer med särskilt fokus på villabebyggelse och balansera prioritering av volym och kvalitet i planläggningen.

Vid bedömning om en planläggning kan starta tillkommer även en allmän lämplighetsdömning av det berörda områdets fysiska förutsättningar (lokalisering, mark, miljö m.m.).

Inte lämpligt att planlägga

Även om ett förslag överensstämmer med översiktsplanen samt kommunala mål och strategier kan det vara olämpligt att inleda ett planområde.

Detta kan exempelvis gälla i nedanstående fall:

Pågående planarbete

För alla områden där det redan pågår ett program- eller planarbete är det inte lämpligt att starta nytt planarbete för redan ingående fastigheter. Den begäran som kommit in får om det är lämpligt hanteras inom ramen för de startade planarbetena, om planarbetet befinner sig i ett sådant inledande skede att det är möjligt.

Pågående genomförandetid

För alla områden med detaljplan som har pågående genomförandetid är det inte lämpligt att ändra detaljplanen under genomförandetiden. Kommunen bör inte ta



risker att planarbetet måste avbrytas på grund av invändningar från berörda fastighetsägare. (Se definition av genomförandetid enligt PBL*).

En redan ändamålsenlig detaljplan

I de fall det finns en detaljplan som fortfarande anses modern, det vill säga de avvägningar som gjorts i detaljplanen fortfarande är aktuella, trots att genomförandetiden har gått ut, är en ny planläggning inte lämplig.

Ändringar för en fastighet inom ett större bebyggelseområde

I områden där det finns generellt gällande planbestämmelser för ett större bebyggelseområde är det inte lämpligt att starta planarbete för enstaka fastigheter som leder till att områdets karaktär förändras eller att förändringen kan bli aktuell för ett större område. Ska en förändring göras inom ett sådant område krävs ett helhetsgrepp.

Vid ändrade förutsättningar eller vid behov av en förtätning bör byggrätter och fastighetsindelning ändras genom planläggning av ett större område i ett sammanhang.

Kommunen ser positivt på att förändringar inom ett större område kan ske på ett gemensamt initiativ av fastighetsägarna inom ett område.

Undantag från ovanstående:

- Nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunde förutses vid planläggningen (i enlighet med gällande lagstiftning).
- Fel har begåtts eller en planstridighet har uppkommit som inte orsakats av nuvarande eller tidigare fastighetsägare.
- Vid problem som uppstått vid genomförandet av ett stadsbyggnadsprojekt om syftet med den ursprungliga detaljplanen bibehålls.
- Det bedöms som olämpligt, onödigt eller osannolikt att ett större område blir föremål för planläggning inom en överskådlig tid.
- För de enskilda småhusfastigheter som nekats en planläggning, som endast berör en enstaka fastighet, sker en systematisk kartläggning av planensheten. Syftet är att kunna identifiera sådana områden där det finns liknande önskemål om ändrade förutsättningar för ett flertal fastigheter, för en senare planläggning i ett sammanhang.

*Grundregeln enligt plan- och bygglagen (PBL 4:39) är att en planändring inte är möjlig att genomföra under den så kallade genomförandetiden (som sätts till mellan 5 och 15 år efter detaljplanen fått laga kraft), om någon fastighetsägare motsätter sig ändringen. Ett undantag gäller om ändringen behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen.