



**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

§68

Dnr KS 2017-2157

Godkännande av projektplan och start-PM – Detaljplan för del av fastigheten Mora 3:55

Beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar:

- 1 Godkänna projektplan för detaljplan för del av fastigheten Mora 3:55
- 2 Godkänna start-PM för detaljplan för del av fastigheten Mora 3:55
- 3 Finansiering av planarbetet samt nödvändiga utredningar sker med budgeterade medel avsatta för kommunala detaljplaner

Sammanfattning av ärendet

Projektet kommer att ta fram ett förslag på en ändring av detaljplanen för del av fastigheten Mora 3:55. Den befintliga förskolan i Bergshamra, Lämma förskola, består av fyra avdelningar med plats för 80 barn, varav två avdelningar i paviljonger. Förskolan har behov av att utökas till sex avdelningar med plats för 90 – 120 barn och därför föreslås en ny lokal i anslutning till den befintliga. Planområdet är planlagt som allmän plats, park med enskilt huvudmannaskap.

Planarbetet inklusive nödvändiga utredningar finansieras av budgeterade medel avsatta för kommunala detaljplaner, inom ram av planavdelningen.

Genomförandet av detaljplanen kommer att ledas och bekostas av kommunens fastighetsavdelning.

Projektet bedöms ha goda förutsättningar för att uppfylla mål och krav.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande - Godkännande av projektplan och start-PM_ Mora 3_55_220916
Projektplan Mora 3_55_220916
Start-PM_Mora_3_55_220916

Beslutande sammanträde

Yrkanden

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

Beslutsgång

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

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Beslutet ska skickas till

Planavdelningen

Mark- och exploateringsavdelningen

Fastighetsavdelningen

Paragrafen är justerad



Planavdelningen

Handläggare: Lejla Rizvani
Titel: Planarkitekt
E-post: lejla.rizvani@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Godkännande av projektplan och start-PM – Detaljplan för del av fastigheten Mora 3:55

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar:

- 1 Godkänna projektplan för detaljplan för del av fastigheten Mora 3:55
- 2 Godkänna start-PM för detaljplan för del av fastigheten Mora 3:55
- 3 Finansiering av planarbetet samt nödvändiga utredningar sker med budgeterade medel avsatta för kommunala detaljplaner

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Projektet kommer att ta fram ett förslag på en ändring av detaljplanen för del av fastigheten Mora 3:55. Den befintliga förskolan i Bergshamra, Läna förskola, består av fyra avdelningar med plats för 80 barn, varav två avdelningar i paviljonger. Förskolan har behov av att utökas till sex avdelningar med plats för 90 – 120 barn och därför föreslås en ny lokal i anslutning till den befintliga. Planområdet är planlagt som allmän plats, park med enskilt huvudmannaskap.

Planarbetet inklusive nödvändiga utredningar finansieras av budgeterade medel avsatta för kommunala detaljplaner, inom ram av planavdelningen.

Genomförandet av detaljplanen kommer att ledas och bekostas av kommunens fastighetsavdelning.

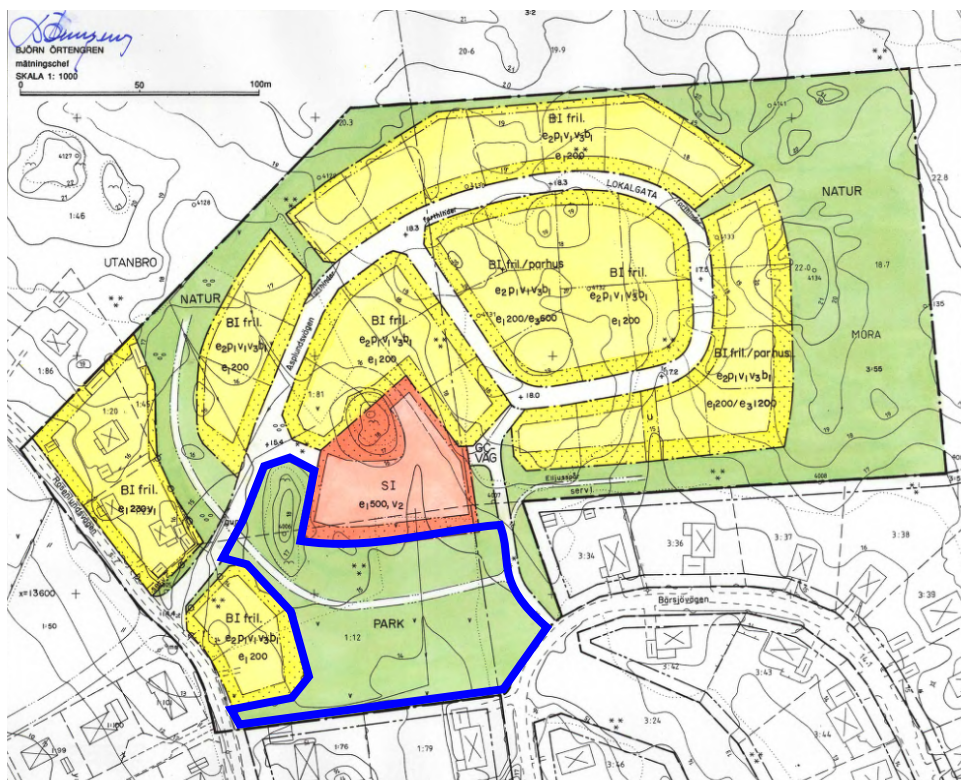
Projektet bedöms ha goda förutsättningar för att uppfylla mål och krav.

Ärendet

Beskrivning

Projektet kommer att ta fram ett förslag på en ändring av detaljplanen för del av fastigheten Mora 3:55. Detaljplanen görs i syfte att pröva en möjlig placering av en förskola i ett område som idag är planlagt som naturmark.

Planområdet är beläget i Bergshamra, drygt 14 km söder om Norrtälje stad. Den befintliga förskolan i Bergshamra, Läna förskola, består av fyra avdelningar med plats för 80 barn, varav två avdelningar i paviljonger. Förskolan har behov av att utökas till sex avdelningar med plats för 90 – 120 barn och därför föreslås en ny lokal i anslutning till den befintliga. Planområdet är planlagt som allmän plats, park med enskilt huvudmannaskap. Direkt norr om ansökt planområde ligger Läna förskola. I anknypning till förskolan finns småhusbebyggelse.



Gällande detaljplan med föreslaget planområde i blått.

Det aktuella planområdet omfattar cirka 9000 m² mark. Planområdet är beläget strax söder om den befintliga förskolan i centrala Bergshamra. Bergshamra består till största delen av villabebyggelse men i närhet till planområdet finns även vårdcentral, matvaruaffär, skola, kyrka och äldreboende.

Planområdet består idag huvudsakligen av gles yngre skog och sly. Ett par diken finns i och i anknötning till området. En mindre bergsknalle finns i områdets västra del, i övrigt är området förhållandevis plant. Området består till största delen av lera men i norra delen finns även lite morän. En lågpunkt finns i områdets södra del, där det är risk för stående vatten vid kraftiga regn.

Det föreslagna området ligger inom befintligt verksamhetsområde för kommunalt VA. Vattenkapaciteten är god, men kapaciteten i Lindholmens avloppsreningsverk dit spillvattnet leds är för närvarande begränsad. En utbyggnad för att öka kapaciteten planeras inom de närmsta åren. Området berörs inte av strandskydd eller några riksintressen och bedöms inte vara betydande för omgivningen då det bär få spår av användande och mer kvalitativa skogsområden finns i närområdet. Området är dock en del av de 4 gröna stråk som löper genom Bergshamra ut i omgivande natur. Detta måste beaktas i planläggningen för att fortsatt möjliggöra gröna kopplingar genom Bergshamra.

Områdets lokalisering innebär att kommunen inte kommer att vara huvudman för allmän plats.

Lagkrav

Planprocessen följer de krav som finns i PBL 2010:900, i dess lydelse den 2 januari 2015.

Koppling till gällande styrdokument

Det föreslagna planområdet ligger längs ett av de prioriterade utvecklingsstråken i Översiktsplan 2040 för Norrtälje kommun, antagen 2013-12-09. ÖP anger att ny exploatering bör ske längs de prioriterade stråken för att stärka underlaget för kommunal service och kollektivtrafik. Ingen fördjupad översiktsplan finns för området.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Planarbete

Planarbetet inklusive nödvändiga utredningar finansieras av budgeterade medel avsatta för kommunala detaljplaner, inom ram av planavdelningen.

Kostnaderna avseende detaljpaneläggningen är i detta skede svåra att uppskatta. En preliminär bedömning av kostnaderna ligger på mellan 700 tkr – 2 000 tkr. Mer utförliga kostnader kommer att kunna redogöras för längre fram i projektet.

Genomförande

Genomförandet av detaljplanen kommer att ledas och bekostas av kommunens fastighetsavdelning.

För att anpassa fastigheten efter den nya detaljplanen kommer avstyckning av fastigheten högst troligt behöva ske samt uppdaterade andelstal i vägförening. För dessa åtgärder krävs ansökan om lantmäteriförrättning. Dessa kostnader kommer att belasta kommunens fastighetsavdelning. Mark- och exploateringsavdelningen kan vara behjälpliga med ansökan om lantmäteriförrättning.

Vid genomförande av detaljplanen uppkommer även kostnader i form av uppförande av förskolebyggnaden samt dit tillhörande kostnader, såsom vägar, parkeringar, förskolegård och övriga anpassningar. Dessa framtida kostnader kommer att tillkomma kommunens fastighetsavdelning. Kostnader avseende dagvattenhantering inom planområdet kommer att tillkomma kommunens fastighetsavdelning.

Byggnaden ska anslutas till kommunalt VA samt el och tele. Anläggningsavgifter uppkommer för anslutning till det kommunala VA-nätet. Kostnader avseende anslutning till nät avseende VA, el, tele med mera tillkommer kommunens fastighetsavdelning.

Risker

- Att kommande utredningar visar att det inte är lämpligt och/eller lönsamt att genomföra projektet.
- Utredning och projektering ger ny kunskap eller visar på större svårigheter som måste omhändertas.
- Resursbrist inom berörda delar av kommunens organisation.
- Beslut och investeringsmedel ej motsvarar behov.
- Olika målbild och ambitioner hos nyckelaktörer eller dålig samverkan/kommunikation.
- Att detaljplanen blir överklagad.

Förvaltningens analys och slutsatser

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap. 34 § eller miljöbalken 6 kap. 11 §. Ingen miljökonsekvensbeskrivning kommer att upprättas för detaljplanen.

Projektet bedöms ha goda förutsättningar för att uppfylla mål och krav.

Tidplaner

Om beslut om godkännande av projektplan och start-PM fattas kan projektet återupptas och planarbetet kan fortsätta enligt tidplan nedan:

Godkännande av projektplan	SBU 2022-09-28
Godkännande av start-PM	SBU 2022-09-28
Samråd	kvartal 2 2023
Granskning	kvartal 4 2023
Antagande	kvartal 2 2024
Laga kraft	kvartal 2 2024

Tidplanen är preliminär och kan komma att förändras, bland annat beroende på leverans av utredningar och eventuellt överklagande av detaljplanen.

Projektets genomförandefas kommer att tas över av kommunens fastighetsavdelning.

Anna Kesitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Annika Andersson
Planchef
Planavdelningen

Bilagor

- 1 Projektplan
- 2 Start-PM

Beslut skickas till

Planavdelningen
Mark- och exploateringsavdelningen
Fastighetsavdelningen



Projektplan

avseende

Detaljplan för del av fastigheten Mora 3:55

Version: 1.0

Norrtälje 2022-09-28

Lejla Rizvani

Anna Keskitalo

.....
Huvudprojektledare
Planarkitekt

.....
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Samhällsbyggnadskontoret
Planavdelningen



Innehåll

1	Inledning	4
1.1	Dokumentets användning.....	4
1.2	Referenser	4
2	Projektets bakgrund och syfte	5
3	Övergripande målbeskrivning	5
3.1	Detaljplan.....	5
3.2	Projektmål	5
3.3	Effektmål.....	6
3.4	Kommunen övergripande mål.....	6
4	Projektbeskrivning	7
4.1	Omfattning/bakgrund.....	7
4.2	Avgränsningar.....	8
4.3	Antaganden och förutsättningar.....	8
4.3.1	Översiktsplan och lokalförsörjningsplan	8
4.3.2	Detaljplan.....	8
4.3.3	Strandskydd och riksintressen.....	8
4.3.4	Marktekniska förhållanden	9
4.3.5	Vatten och avlopp	10
4.3.6	Trafik.....	10
4.3.7	Rättigheter.....	10
4.4	Kritiska Framgångsfaktorer	10
4.4.1	Risker	10
4.5	Tidplan detaljplaneprojekt	11
4.6	Ekonomi.....	11
4.6.1	Planarbete.....	11
4.6.2	Genomförande.....	11
5	Projektorganisation	12
5.1	Organisation.....	12
5.2	Intressenter, rollfördelning.....	12
6	Genomförande	13
6.1	Metodplan	13
6.2	Risker	13



Revisionshistorik

Version	Beskrivning	Datum	Författare
0.1	Utkast	2022-09-13	Lejla Rizvani
0.2	Reviderad	2022-09-14	Liv Braathen
1.0	Första giltiga versionen	2022-09-28	Liv Braathen



1 Inledning

1.1 Dokumentets användning

Projektplanen är ett beslutsunderlag för att initiera projektet enligt kommunens projektmodell. Denna projektplan ska ge en överblick av de förutsättningar som bedöms vara rimliga för projektet. Projektplanen ligger till grund för hela genomförandet av detaljplanearbetet fram till överlämnande och ska även klargöra roller och uppdragsfördelning mellan involverade parter. Tidsramarna och delmomenten ska även tydliggöras.

Detta dokument är ett levande dokument som kan komma att uppdateras under projektets gång.

1.2 Referenser

Dokument	Version	Sökväg
Översiktsplan 2040		Kommunens hemsida: Start / Trafik & stadsplanering / Norrtälje växer / Stadsplanering / Översiktsplanering / Översiktsplan 2040
Norrtälje kommuns mål och budget för 2022–2024		Kommunens hemsida: Start / Kommun & politik / Ekonomi / Mål och budget 2022–2024
Lokalförsörjningsplan för Norrtälje kommun 2020–2031		Kommunens hemsida: Start / Jobb & företag / Etablera företag och köp mark i Norrtälje kommun / Lokalförsörjningsplan för Norrtälje kommun



2 Projektets bakgrund och syfte

2018-01-14 togs beslut i kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott att godkänna start-PM för Detaljplan för del av fastigheten Mora 3:55 i Länna församling, dnr 2017-002157 214 §7. Planens syfte var att möjliggöra för en ny kommunal förskola i Bergshamra intill den redan befintliga förskolan – Länna förskola. Olika omständigheter under projektets gång gjorde att arbetet med detaljplanen pausades.

Under våren 2022 fick planavdelningen indikationer på att planläggningen kunde återupptas. På grund av den tid som förflutit och på grund av kommunens nya projektmodell upprättas nu en projektplan tillsammans med ett nytt start-PM för detaljplanearbetet.

Projektet är enligt kommunens nya projektmodell ett enskilt projekt och faller inte inom ramen för ett samhällsbyggnadsprojekt. Projektet kommer att drivas av planavdelningen fram tills antagande av detaljplanen och kommer därefter att överlämnas till fastighetsavdelningen för genomförande och byggnation av förskolan/lokaler.

Målet för projektet är att tillskapa möjligheter för nya förskoleplatser i Bergshamra för att möta det växande behovet på platsen. Detaljplanens mål är att ta fram ett förslag på en ändring av detaljplanen för del av fastigheten Mora 3:55. Detaljplanen har till syfte att pröva en möjlig placering av en förskola/utbyggnad av befintlig förskola i ett område som idag är planlagt som naturmark.

3 Övergripande målbeskrivning

3.1 Detaljplan

- Detaljplanens mål är att ta fram ett förslag på en ändring av detaljplanen för del av fastigheten Mora 3:55.
- Pröva en möjlig placering av en förskola/nya lokaler i ett område som är planlagt som naturmark.
- Antagen och lagakraftvunnen detaljplan under 2024.

3.2 Projekt mål

- Via ändring av detaljplan möjliggöra för en ny kommunal förskola/utbyggnad av befintlig förskola i Bergshamra.
- Tillskapa förutsättningar för nya lokaler med plats för totalt 90–120 barn.
- Tillgodose ett ökat behov.
- Möjliggöra flytt av cirka 40 barn från tillfällig paviljong till nybyggda lokaler.

3.3 Effektmål

- Möjliggöra för att täcka ett tilltagande behov av förskoleplatser i Bergshamra.
- Främja utvecklingen av Bergshamra.



- Öka attraktiviteten i och med större utbud av förskoleplatser i Bergshamra.
- Tillgodoräkna synergieffekter då nya förskoleplatser tillskapas i anslutning till en redan befintlig förskola.
- Möjliggöra samlokalisering.
- Nya attraktiva lokaler för förskola.

3.4 Kommunen övergripande mål

Ärendet bidrar till följande övergripande mål i Översiktsplan 2040:

- Norrtälje kommun ska integreras med och utvecklas i takt med övriga Stockholmsregionen.
- Norrtälje stad ska stimulera tillväxt och bidra ytterligare till den positiva utvecklingen i hela kommunen.

Möjliggörandet för byggnation av en ny förskola i Bergshamra bidrar till följande av kommunfullmäktiges långsiktiga mål i *Mål och budget 2022–2024*:

Målområde 1 - *Norrtälje ska ha en sund och hållbar ekonomi*; varje skattekrona används ansvarsfullt till kvalitetsförbättringar och investeringar som krävs i en växande kommun samt att Norrtälje kommun driver utveckling som borgar för en kvalitativ välfärd idag och i framtiden. Norrtälje kommuns investeringar och upphandlingar ska vara ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbara och kommunens resurser ska fördelas jämförbart. Målområde handlar om att tydligt signalera vikten av en ekonomi i balans och en effektiv verksamhet för kommunen som helhet.

Målområde 2 - *Norrtälje kommun ska förvaltas och utvecklas på ett miljö- och klimatomfattigt hållbart sätt*; Som upphandlande myndighet kan kommunen medverka till innovativa lösningar och teknisk utveckling, som är viktiga komponenter i att skapa förutsättningar för en hållbar framtid. Krav ställs på kraftfulla insatser inom alla kommunala verksamheter för att kommunen som organisation ska vara fossilbränslefri senast 2030 samt att vi ska bidra till de nationella målen om nettonollutsläpp till 2045. Norrtälje kommuns arbete ska också möjliggöra för energi, material och näringsämnen att ingå i kretslopp, både för att minska överutnyttjandet av jordens resurser och för att minimera klimatpåverkan.

Målområde 4 - *Norrtälje kommun ska vara en kunskapsinriktad skolkommun – där barn och unga rustas väl för framtiden och ges möjlighet att nå sin fulla potential*; Skolan har en stor strategisk betydelse både för individen och samhällsutvecklingen. Det är genom dedikerat arbete för kunskap, trygghet, ordning och trivsel i skolan som kunskapsresultaten ska höjas och därigenom rusta barn och unga för framtiden. Att ge barn och unga bästa förutsättningar för att nå sin fulla potential lägger grunden för kunskap, trygghet och trivsel. Skapa en stödande, uppmuntrande läromiljö samt ökad trygghet och trivsel i skolan.



4 Projektbeskrivning

4.1 Omfattning/bakgrund

Berörda fastigheter: del av Mora 3:55.

Områdets storlek: Cirka 8 788 kvm

Initieringspart: Norrtälje kommun.



Ortofoto med planområdet markerat med röd linje

Det föreslagna planområdet, nedan kallat planområdet, är beläget i Bergshamra, drygt 14 km söder om Norrtälje stad. Den befintliga förskolan i Bergshamra, Läna förskola, direkt norr om planområdet, består av fyra avdelningar med plats för 80 barn, varav två avdelningar i paviljong. Förskolan har behov av att utökas till sex avdelningar med plats för 90 – 120 barn och därför föreslås byggnation av nya lokaler i anslutning till den befintliga förskolan. Planområdet är sedan tidigare planlagt som allmän plats, park med enskilt huvudmannaskap. I anknypning till planområdet finns småhusbebyggelse med enskilda gator.

Området bedöms inte vara av betydande för omgivningen då det bär få spår av användande och mer kvalitativa skogsområden finns i närområdet. Området utgör dock avgränsande parkmark mellan befintlig villabebyggelse. Området är även en del av de fyra gröna stråk som löper genom Bergshamra ut i omgivande natur. Detta måste



beaktas i planläggningen för att fortsatt möjliggöra gröna kopplingar genom Bergshamra.

Detaljplanen kommer att följa ett standardförfarande enligt PBL 2010:900.

4.2 Avgränsningar

Planområdet utgörs av del av fastigheten Mora 3:55 och området avgränsas i norr av den kommunala förskolan Länna förskola, i öst angränsar den privatägda fastigheten Mora 3:34. I öst, men ej i direkt anslutning till planområdet, angränsar fastigheterna Mora 3:42 och Mora 3:46. I söder ligger i direkt anslutning till planområdet fastigheterna Utanbro 1:79 och Utanbro 1:76. I väster ligger Mora 3:95 och Mora 3:96 i direkt anslutning. I väst, men ej i direkt anslutning till planområdet, ligger fastigheterna Utanbro 1:23 samt Mora 3:97 och i norr, men ej i direkt anslutning ligger fastigheten Mora 3:99.

4.3 Antaganden och förutsättningar

Projektet bedöms ha goda förutsättningar för att uppfylla mål och krav.

4.3.1 Översiktsplan och lokalförsörjningsplan

Området ligger längs ett av de prioriterade utvecklingsstråken i Översiktsplan 2040 för Norrtälje kommun, antagen 2013-12-09. ÖP anger att ny exploatering bör ske längs de prioriterade stråken för att stärka underlaget för kommunal service och kollektivtrafik.

I Strategisk lokalförsörjningsplan för Norrtälje kommun åren 2020–2031 framkommer: ”Den kommunala förskoleverksamheten i Bergshamra bedrivs i dagsläget på två skilda fysiska platser, varav en i paviljong. Nya lokaler för förskola med kapacitet om 90–120 platser bör uppföras för att möjliggöra samlokalisering.”

Ingen fördjupning av översiktsplan finns för området.

4.3.2 Detaljplan

Området är sedan tidigare planlagt. För området gäller *Detaljplan för ett område i norra delen av Hästhagen, del av Mora 3:55 m.fl. fastigheter*, som antogs 1992.

Enligt kommunala riktlinjer gäller kommunalt huvudmannaskap för allmän plats inom Norrtälje, Rimbo och Hallstavik. Då planområdet är lokaliserat till Bergshamra så har inte kommunen ansvar för allmän plats.

4.3.3 Strandskydd och riksintressen

Området berörs inte av strandskydd eller några riksintressen.

4.3.4 Marktekniska förhållanden

Planområdet består idag huvudsakligen av gles yngre skog och sly. Ett par diken finns i och i anknötning till området. En mindre bergsknalle finns i områdets västra del, i



övrigt är området förhållandevis plant. Området består till största delen av lera men i norra delen finns även lite morän. En lågpunkt finns i områdets södra del, där det är risk för stående vatten vid kraftiga regn.

Enligt SGU:s (Sveriges Geologiska Undersökning) jordartkarta framgår att planområdet främst består av glacial lera samt i vissa delar sandig morän. Uppskattat djup enligt SGU:s jorddjupskarta är 1–3 m till berggrund.

Det krävs vidare en geoteknisk undersökning för att kunna dra några slutsatser kring eller rekommendationer för områdets geotekniska förutsättningar.



Utdrag ur SGU:s jordartskarta

4.3.5 Vatten och avlopp

Det föreslagna området ligger inom befintligt verksamhetsområde för kommunalt VA. Vattenkapaciteten är god, men kapaciteten i Lindholmens avloppsreningsverk, dit spillvattnet leds, är för närvarande begränsad. En utbyggnad för att öka kapaciteten planeras inom de närmsta åren.



4.3.6 Trafik

Tillfart till planområdet och till den nya förskolan/lokalerna kommer att ske på befintlig gatustruktur inom befintlig detaljplan för området. Gatorna utgörs av kommunal fastighet men driftas och förvaltas av samfällighetsförening (vägförening).

4.3.7 Rättigheter

Då befintlig detaljplan inom området anger användningsområde park för det aktuella området för planläggning finns det en förväntad användning och därmed en förväntat rättighet att området ska kvarstå som parkmark även i framtiden.

Drift och underhåll av vägar inom området handhas av Hästängens vägförening. Som fastighetsägare inom området har kommunens fastighet en andel i föreningen. Fördelningen av andelstal i vägföreningen kommer att behöva omprövas genom lantmäteriförrättning när den nya detaljplanen fått laga kraft. Detta på grund av att utökat elevantal för förskola kommer leda till ökad belastning på befintligt vägnät.

4.4 Kritiska Framgångsfaktorer

- Aktiv samverkan mellan alla parter i projektets alla skeden.
- Tydlig överlämning till fastighetsavdelningen avseende genomförandet.

4.4.1 Risker

Med avseende på det förväntade användningsområdet park inom befintlig detaljplan finns risker för överklagan då parkmark ianspråkats för skoländamål.

Översvämningsrisk kan förekomma inom området vid skyfall, då området ligger i en lågpunkt. Hur detta kan hanteras på bästa sätt inom området kommer att utredas vidare inom detaljplaneprocessen.

Att området till största del består av glaciär lera kan påverka kostnaderna för anläggning och byggnation av förskolan. Det kan komma att bli kostsam grundläggning om pålning blir aktuellt. Vidare geoteknisk markundersökning och utredning behövs för att kunna göra en bedömning om grundläggningsmetod och marken förutsättningar. Då SGU uppskattar djup till berggrund mellan 1–3 meter så torde kostnaderna inte bli allt för omfattande.

4.5 Tidplan detaljplaneprojekt

Om beslut om godkännande av projektplan och start-PM fattas kan projektet återupptas och planarbetet kan fortsätta enligt tidplan nedan:

Godkännande av projektplan SBU 2022-09-28

Godkännande av start-PM SBU 2022-09-28

Samråd detaljplan Q2 2023



Granskning detaljplan	Q4 2023
Antagande detaljplan	Q2 2024
Laga kraft	Q2 2024

Tidplanen är preliminär och kan komma att förändras, bland annat beroende på leverans av utredningar och eventuellt överklagande av detaljplanen.

Projektets genomförandefas kommer att tas över av kommunens fastighetsavdelning.

4.6 Ekonomi

4.6.1 Planarbete

Planarbetet inklusive nödvändiga utredningar finansieras av budgeterade medel avsatta för kommunala detaljplaner, inom ram av planavdelningen.

Kostnaderna avseende detaljplaneläggningen är i detta skede svåra att uppskatta. En preliminär bedömning av kostnaderna ligger på mellan 700 tkr – 2 000 tkr. Mer utförliga kostnader kommer att kunna redogöras för längre fram i projektet.

4.6.2 Genomförande

För att anpassa fastigheten efter den nya detaljplanen kommer avstyckning av fastigheten högst troligt behöva ske samt uppdaterade andelstal i vägförening. För dessa åtgärder krävs ansökan om lantmäteriförrättning. Dessa kostnader kommer att belasta kommunens fastighetsavdelning. Mark- och exploateringsavdelningen kan vara behjälpliga med ansökan om lantmäteriförrättning.

Vid genomförande av detaljplanen uppkommer även kostnader i form av uppförande av förskolebyggnaden samt dit tillhörande kostnader, såsom vägar, parkeringar, förskolegård och övriga anpassningar. Dessa framtida kostnader kommer att tillkomma kommunens fastighetsavdelning.

Kostnader avseende dagvattenhantering inom planområdet kommer att tillkomma kommunens fastighetsavdelning.

Byggnaden ska anslutas till kommunalt VA samt el och tele. Anläggningsavgifter uppkommer för anslutning till det kommunala VA-nätet. Kostnader avseende anslutning till nät avseende VA, el, tele med mera tillkommer kommunens fastighetsavdelning.

I detta skede går inte dessa kostnader att uppskatta.



5 Projektorganisation

5.1 Organisation

Berörda avdelningar inom kommunen kommer att organiseras i en projektgrupp för att säkerställa kapaciteten och resurserna som krävs för ett framgångsrikt projekt. Då projektet är ett enskilt projekt enligt kommunens nya projekthandbok kommer projektet ledas och drivas av planavdelningen.

5.2 Intressenter, rollfördelning

Roll/funktion	Vad	Skede
Planarkitekt	Huvudprojektledare	Under hela planprocessen
Miljöplanerare	Projektmedlem	Under hela planprocessen
Samordnare	Samordnare	Under hela planprocessen
Exploateringsingenjör	Projektmedlem	Under hela planprocessen Tidigt genomförande
VA-utredare / Projektledare	Projektmedlem / Projektledare NVAA	Under hela planprocessen / Genomförande av VA kopplat till projektet
Bygglöshandläggare	Projektmedlem	Under hela planprocessen Tidigt genomförande
Miljö- o hälsoskyddsinspektör	Projektmedlem	Under hela planprocessen Tidigt genomförande
Trafikingenjör	Projektmedlem	Under hela planprocessen
Fastighetsstrateg	Projektmedlem	Under hela planprocessen
Brandingenjör	Projektmedlem	Under hela planprocessen
Barn och utbildning	Projektmedlem	Under hela planprocessen
Kultur och fritid	Projektmedlem	Under hela planprocessen



Projektet har inte någon extern intressent.

6 Genomförande

6.1 Metodplan

Projektet ska drivas enligt Norrtälje kommuns nya projektmodell samt i enlighet med gällande lagstiftning och avdelningens rutiner och mallar för denna typ av projekt.

6.2 Risker

Risker som hotar att projektmålen inte kan uppnås och detaljplanen genomföras:

- Resultat i kommande utredningar som visar på att det inte är lönsamt och/eller lämpligt att genomföra projektet.

Risker som hotar att effektmålen inte kan uppnås:

- Att kommande utredningar visar att det inte är lämpligt och/eller lönsamt att genomföra projektet.

Risker som hotar att effektmål inte kan uppnås vid önskad tidpunkt:

- Resursbrist inom berörda delar av kommunens organisation.
- Beslut och investeringsmedel ej motsvarar behov.
- Olika målbild och ambitioner hos nyckelaktörer eller dålig samverkan/kommunikation.
- Utredning och projektering ger ny kunskap eller visar på större svårigheter som måste omhändertas.



Detaljplan för del av fastigheten Mora 3:55 i Länna församling

START-PM

Ks 17-2157



© Lantmäteriet

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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



1. UPPDRAGSBESKRIVNING

Projektet kommer ta fram ett förslag på en ändring av detaljplanen för del av fastigheten Mora 3:55. Detaljplanen görs i syfte att pröva en möjlig placering av en förskola i ett område som idag är planlagt som naturmark.

Detaljplanen kommer att hanteras med standardförfarande och enligt plan- och bygglagen (2010:900), i dess lydelse efter 2 januari 2015.

2. BAKGRUND

Det aktuella planområdet är beläget i Bergshamra 14 km söder om Norrtälje stad. Den befintliga förskolan i Bergshamra, Länna förskola, består av fyra avdelningar med plats för 80 barn, varav två avdelningar i paviljonger. Förskolan har behov av att utökas till sex avdelningar med plats för 90 – 120 barn och därför föreslås en ny lokal i anslutning till den befintliga. Planområdet är planlagt som allmän plats, park med enskilt huvudmannaskap.

3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

3.1 ÖVERSIKTSPLAN OCH FÖRDJUPNINGAR

Området ligger längs ett av de prioriterade utvecklingsstråken i Översiktsplan 2040 för Norrtälje kommun, antagen 2013-12-09. ÖP anger att ny exploatering bör ske längs de prioriterade stråken för att stärka underlaget för kommunal service och kollektivtrafik.

Ingen fördjupad översiktsplan finns för området.

3.2 DETALJPLANER

För området gäller detaljplan för ett område i norra delen av Hästhagen, del av Mora 3:55 som antogs 1992. Planområdet är planlagt som allmän plats och park med enskilt huvudmannaskap. Direkt norr om ansökt planområde ligger Länna förskola. I anknäring till förskolan finns småhusbebyggelse.



Gällande detaljplan med föreslaget planområde i rött.



4. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN – FÖRUTSÄTTNINGAR

Det aktuella planområdet omfattar cirka 9000 m² mark. Planområdet är beläget strax söder om den befintliga förskolan i centrala Bergshamra. Bergshamra består till största delen av villabebyggelse men i närhet till planområdet finns även vårdcentral, matvaruaffär, skola, kyrka och äldreboende.

Planområdet består idag huvudsakligen av gles yngre skog och sly. Ett par diken finns i och i anknötning till området. En mindre bergsknalle finns i områdets västra del, i övrigt är området förhållandevis plant. Området består till största delen av lera men i norra delen finns även lite morän. En lågpunkt finns i områdets södra del, där det är risk för stående vatten vid kraftiga regn.

Det föreslagna området ligger inom befintligt verksamhetsområde för kommunalt VA. Vattenkapaciteten är god, men kapaciteten i Lindholmens avloppsreningsverk dit spillvattnet leds är för närvarande begränsad. En utbyggnad för att öka kapaciteten planeras inom de närmsta åren.

Området berörs inte av strandskydd eller några riksintressen, och bedöms inte vara betydande för omgivningen då det bär få spår av användande och mer kvalitativa skogsområden finns i närområdet. Området är dock en del av de fyra gröna stråk som löper genom Bergshamra ut i omgivande natur. Detta måste beaktas i planläggningen för att fortsatt möjliggöra gröna kopplingar genom Bergshamra.

Områdets lokalisering innebär att kommunen inte kommer att vara huvudman för allmän plats.

Vilka utredningar och inventeringar kan behöva göras?

- Dagvattenutredning ev. inklusive VA-utredning
- Skyfallsutredning
- Geoteknisk undersökning
- BKA (barnkonsekvensanalys)
- Trafik-PM (förutsättningar för lämning/hämtning, gatukapacitet)

5. PRELIMINÄRA KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

5.1 UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En bedömning av risken för betydande miljöpåverkan ska utföras för alladetaljplaner. Bedömningen ska utgå från MKB-förordningens kriterier och beakta dels planens eller programmets karaktäristiska egenskaper, så som till exempel flexibilitet i planen, (en väldigt detaljstyrd plan anses ha större tyngd i behovsbedömningen i denna aspekt), dels typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat.

För de detaljplaner som anses medföra betydande miljöpåverkan ska miljöbedömning utföras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Planförslaget innebär att genom ny detaljplan pröva möjligheten att placera en förskola i ett område som idag är planlagd som allmän plats, naturmark. Området bedöms inte vara betydande för omgivningen. Kommunstyrelsekontoret bedömer preliminärt 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. De miljöfrågor som är att ta hänsyn till kommer att redovisas i planbeskrivningen.

Planförslaget bedöms inte strida mot gällande översiktsplan eller andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

6. GENOMFÖRANDE

6.1 AVTAL

Inget plankostnadsavtal upprättas. Planavdelningen står för kostnaderna avseende detaljplanearbetet.

6.2 PLANFÖRFARANDE

Planprocessen kommer att hanteras med standardförfarande enligt PBL 2010:900 då planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Planen berörs inte av strandskydd eller något riksintresse och bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

6.3 HUVUDMANNASKAP

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

6.4 BEHOV AV UPPHANDLING

Kommande utredningar.

7. EKONOMI

7.1 PRELIMINÄRA KOSTNADER I PLANPROCESSEN

Utöver utredningar finns följande kostnader:

- Kommunala resurskostnader
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

7.2 PRELIMINÄRA KOSTNADER VID GENOMFÖRANDE

- Utbyggnad av vatten och avlopp
- Utbyggnad av el och tele
- Utbyggnad av anläggning för hantering av dagvatten
- Uppförande av förskola med tillhörande anläggningar
- Lantmäterikostnader

8. TIDPLAN

Om beslutet fattas kan planarbetet fortsätta enligt tidplan nedan:

Godkännande av projektplan	SBU 2022-09-28
Godkännande av start-PM	SBU 2022-09-28
Samråd	kvartal 2 2023
Granskning	kvartal 4 2023
Antagande	kvartal 2 2024
Laga kraft	kvartal 2 2024

Tidplanen är preliminär och kan komma att förändras.



9. ARBETSSÄTT OCH RESURSER

9.1 ARBETSSÄTT

Planarbetet inleds formellt med godkännande av Start-PM och projektplan. Planarkitekten är projektledare och ansvarar för framtagande av planhandlingar i samråd med en projektgrupp enligt information nedan.

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	Lejla Rizvani	450
Miljöplanerare	Magdalena Nilsson	105
Samordnare	Lotta Lagergren	70
Exploateringsingenjör	Liv Braathen	155
Bygglovhandläggare	Magnus Åhfeldt	25
Miljö- och hälsoskyddsinspektör	Malin Olofsson	50
Trafikingenjör	Per Öhgren	6
VA-utredare	Svante Dagarsson	90
Fastighetsstrateg	Carl-Olof Olsson	12
Brandingenjör	Johan Paulström	8
Barn och utbildning	Michael Eriksson	14,5
Kultur och fritid	Alicia Sjögren	14,5
Summa debiterbara timmar:		1000



10. PLANKOSTNADER

Planavdelningen står för kostnader för framtagande av detaljplan. Uppskattat antal debiterbara timmar för kommunens arbete uppgår till 1000 timmar. Enligt interntaxa är timpriset 700 kr/timme. Kostnader för kommunens handläggning av detaljplan uppskattas till 700 tkr.

Utöver kostnaderna ovan tillkommer kostnader för utredningar som är nödvändiga för framtagande av detaljplanen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Annika Andersson
Planchef

Lejla Rizvani
Planarkitekt