

**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

§78

Dnr KS 2022-1296

Godkännande av start-PM – Detaljplan för kvarteren Terminalen, Ankaret, Hamnpiren och Färjan, del av fastigheten Tälje 5:1 med flera, i Norrtälje stad**Beslut**

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar att godkänna start-PM för Detaljplan för kvarteren Terminalen, Ankaret, Hamnpiren och Färjan, del av fastigheten Tälje 5:1 med flera, i Norrtälje stad

Sammanfattning av ärendet

En detaljplan ska upprättas för kvarteren Terminalen, Ankaret, Hamnpiren och Färjan på del av fastigheten Tälje 5:1 med flera. Aktuell detaljplan ska pröva möjligheten att uppföra flerbostadshus med inslag av verksamhetslokaler i bottenvåningen, parkering i källargarage, hotell med destinationskoncept och en publik byggnad på hamnpiren för en flexibel användning. Exploatör för kvarteren Terminalen och Ankaret är Roslagens Pärla AB. Kvarteret Hamnpiren föreslås fortsatt ägas av Norrtälje kommun men upplåtas med nyttjanderätt till Roslagens Pärla AB. Kvarteret Färjan planeras att markanvisas senast innan granskning av detaljplanen. Markägare är Norrtälje kommun.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande_kv_Terminalen m.fl_221101
Start-PM kv Terminalen Ankaret Hamnpiren och Färjan_221111

Beslutande sammanträde**Beslutsgång**

Ordförande frågar om kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott kan besluta i enlighet med kommunstyrelsens tjänsteutlåtandes förslag, och finner att kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Planavdelningen
projektledare projekt Norrtälje Hamn

Paragrafen är justerad



Planavdelningen

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

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Godkännande av start-PM – Detaljplan för kvarteren Terminalen, Ankaret, Hamnpiren och Färjan, del av fastigheten Tälje 5:1 med flera, i Norrtälje stad

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar att godkänna start-PM för Detaljplan för kvarteren Terminalen, Ankaret, Hamnpiren och Färjan, del av fastigheten Tälje 5:1 med flera, i Norrtälje stad

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

En detaljplan ska upprättas för kvarteren Terminalen, Ankaret, Hamnpiren och Färjan på del av fastigheten Tälje 5:1 med flera. Aktuell detaljplan ska pröva möjligheten att uppföra flerbostadshus med inslag av verksamhetslokaler i bottenvåningen, parkering i källargarage, hotell med destinationskoncept och en publik byggnad på hamnpiren för en flexibel användning.

Exploatör för kvarteren Terminalen och Ankaret är Roslagens Pärla AB. Kvarteret Hamnpiren föreslås fortsatt ägas av Norrtälje kommun men upplåtas med nyttjanderätt till Roslagens Pärla AB. Kvarteret Färjan planeras att markanvisas senast innan granskning av detaljplanen. Markägare är Norrtälje kommun.

Ärendet

Beskrivning

Ärendet är en del av projektet Norrtälje Hamn där tidigare hamn och industriområde successivt utvecklas till en ny stadsdel med bostäder, verksamheter och mötesplatser som torg, parker och många andra funktioner. Genom att upprätta en ny detaljplan för kvarteren Terminalen, Ankaret, Hamnpiren och Färjan prövas möjligheten att uppföra flerbostadshus med inslag av verksamhetslokaler i bottenvåningen, parkering i källargarage, hotell med destinationskoncept och en publik byggnad på hamnpiren för en flexibel användning.

Kommunen bjöd den 6 maj 2021 in till en öppen markanvisningstävling för kvarter 9A och 9B invid Hamnplan i Norrtälje Hamn. Den 24 oktober 2022 godkändes markanvisningsavtalet mellan Roslagens Pärla AB och Norrtälje kommun avseende kvarter 9A, Terminalen, och 9B, Ankaret, i Norrtälje Hamn. Projekt- och bebyggelseförslaget omfattar även en byggnad på kvarteret Hamnpiren. Denna omfattas inte av markanvisningen utan planeras att upplåtas med nyttjanderätt, vilket kommer att avtalas separat. Kvarteret Färjan planeras att markanvisas parallellt med detaljplanearbetet och avtal om markanvisning planeras vara klart senast innan granskning av detaljplanen.

Lagkrav

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

Kommunstyrelsekontoret 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.

Koppling till gällande styrdokument

Översiktsplanen pekar ut Norrtälje hamn för en utveckling till en attraktiv stadsdel och besöksmål. Aktuellt område är en del av projektet Norrtälje hamn.

I Utvecklingsplan för Norrtälje stad från 2004 (fördjupad översiktsplan) föreslås en förnyelse av hamnområdet med ett innehåll som kan komplettera och stärka stadskärnans attraktivitet – kultur, besöksnäring, handel och bostäder. Utvecklingsplanen betecknar hamnområdet som "Innerstad".

Kommunen har antagit en *Detaljplan för del av fastigheten Tälje 3:1 med flera, Norrtälje hamn - skelettplan* för allmän plats i Norrtälje Hamn. Denna vann laga kraft i januari 2015. Skelettplanen reglerar stadsdelens huvudsakliga struktur och förutsättningar men reglerar inte kvartersmarken.

Ambitioner och inriktning för Norrtälje Hamn finns samlat i ett antal politiskt förankrade styrdokument. De viktigaste strategiska styrdokumenterna är Utbyggnadsstrategi för Norrtälje Hamn och Hållbarhetsprogram för Norrtälje Hamn. Dessa dokument ska utgöra en utgångspunkt för detaljplanens utformning. Dessutom har en design- och funktionsmanual tagits fram som vidareutvecklar styrdokumenterna avseende innehåll och gestaltning av allmän plats.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Detaljplanen innebär inte några kostnader för kommunen. Exploatörerna kommer bekosta planarbetet samt alla nödvändiga utredningar. Ett plankostnadsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören.

Nödvändiga allmänna funktioner till exempel gator för detaljplanens genomförande omfattas av redan beslutade investeringsärenden gällande utbyggnaden av Norrtälje Hamn.

Förvaltningens analys och slutsatser

Norrtälje Hamns vision lyder "En levande stadsdel för barn, båtar och bad" och inriktningen för utvecklingen är att Norrtälje hamn ska bli en hållbar, inkluderande och levande stadsdel som utgör en förlängning av den befintliga stadskärnan. 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 planärende är en del i att uppnå detta.

Omvandlingen från ett industriområde till levande stadskärna innebär en positiv utveckling för stadens stadsrum och gatuliv avseende estetisk upplevelse, trygghet, hållbarhet och tillgänglighet till service och rekreation. Den aktuella detaljplanen har en nyckelroll i att tillföra flera viktiga publika funktioner som stärker utbudet och Norrtälje stad som besöksmål.

Genom att planlägga kvarteren Terminalen, Ankaret, Hamnpiren och Färjan tillsammans i en detaljplan har samhällsbyggnadskontoret möjlighet att ta ett helhetsgrepp och studera synergieffekter för den nya destinationen kring hamnplan.

Tidplaner

Godkännande av Start-PM	SBU 2022-11-23
Samråd	kvartal 3 2023
Granskning	kvartal 1 2024
Antagande	kvartal 3 2024

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Annika Andersson
Planchef
Planavdelningen

Bilagor

1. Start-PM detaljplan för kvarteren Terminalen, Ankaret, Hamnpiren och Färjan, del av fastigheten Tälje 5:1 med flera, i Norrtälje stad, 2022-11-10

Beslut skickas till

Planavdelningen
Annie Rämssell, projektledare projekt Norrtälje Hamn



Detaljplan för kvarteren Terminalen, Ankaret, Hamnpiren och Färjan, del av fastigheten Tälje 5:1 med flera, i Norrtälje stad

START-PM

Ks 22-1296



© Lantmäteriet

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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



1. UPPDRAGSBESKRIVNING

En ny detaljplan ska tas fram för kvarteren Terminalen, Ankaret, Hamnpiren och Färjan, del av fastigheterna Tälje 5:1, Tälje 3:1, Tälje 3:16 och Tälje 3:216 i Norrtälje stad. Detaljplanens syfte är i huvudsak att pröva möjligheten att uppföra flerbostadshus med stort inslag av verksamhetslokaler i bottenvåningen inklusive att möjliggöra för en stadsdelsnära livsmedelsbutik, parkering i källargarage, hotell med destinationskoncept och en publik byggnad på hamnpiren för en flexibel användning.

Detaljplanen syftar också till att pröva ett antal mindre justeringar av skelettplanen (*Detaljplan för Tälje 3:1 med flera, Norrtälje hamn – Skelettplan i Norrtälje stad*) för att bland annat möjliggöra för en servicebyggnad till fartygstrafiken vid kajen samt att reglera yta för en återvinningsstation i västra delen av Norrtälje Hamn. Eventuellt kan det också bli aktuellt att pröva kommunal kvartersmark för uteserveringar vid Hamnplan och Piren. Det kan också finnas ett behov att utöka gatumarken söder och norr om Östra Rögårdsgatan.

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

2. BAKGRUND

Detaljplanen är en del av projektet Norrtälje Hamn där tidigare hamn- och industriområde successivt utvecklas till en ny stadsdel med bostäder, verksamheter och mötesplatser som torg, parker och många andra funktioner.

Kommunen bjöd den 6 maj 2021 in till en öppen markanvisningstävling för kvarter 9A och 9B invid Hamnplan i Norrtälje Hamn. Den 24 oktober 2022 godkändes markanvisningsavtalet mellan Roslagens Pärla AB och Norrtälje kommun avseende kvarter 9A, Terminalen och 9B Ankaret, i Norrtälje Hamn. Projekt- och bebyggelseförslaget omfattar även en byggnad på kvarteret Hamnpiren. Denna omfattas inte av markanvisningen utan planeras att upplåtas med nyttjanderätt, vilket kommer att avtalas separat. Kvarter 13 Färjan planeras att markanvisas parallellt med detaljplanearbetet och avtal om markanvisning bedöms vara klart senast innan granskning av detaljplanen.



Utdrag från projekt och bebyggelseförslaget i markanvisningsavtalet för kv. Terminalen, Ankaret. Förslaget inkluderar även Hamnpiren, Roslagens Pärla AB



3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

3.1 ÖVERSIKTSPLAN OCH FÖRDLUPNINGAR

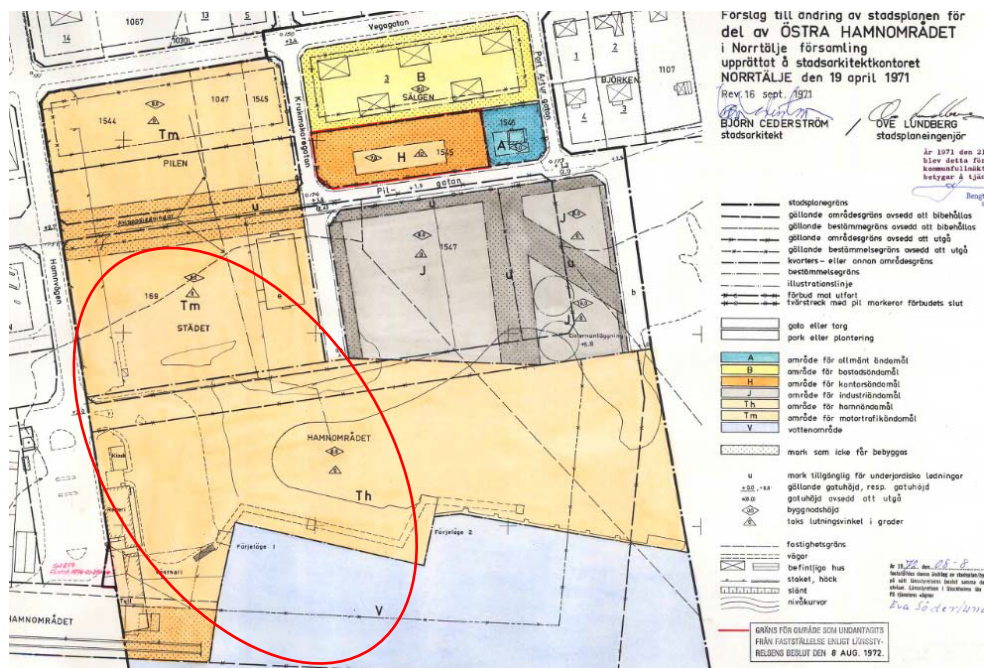
Översiktsplanen pekar ut Norrtälje hamn för en utveckling till en attraktiv stadsdel och besöksmål. Aktuellt område är en del av projektet Norrtälje hamn.

I Utvecklingsplan för Norrtälje stad från 2004 (fördjupad översiktsplan) föreslås en förnyelse av hamnområdet med ett innehåll som kan komplettera och stärka stadskärnans attraktivitet med kultur, besöksnäring, handel och bostäder. Utvecklingsplanen betecknar hamnområdet som "Innerstad".

3.2 DETALJPLANER

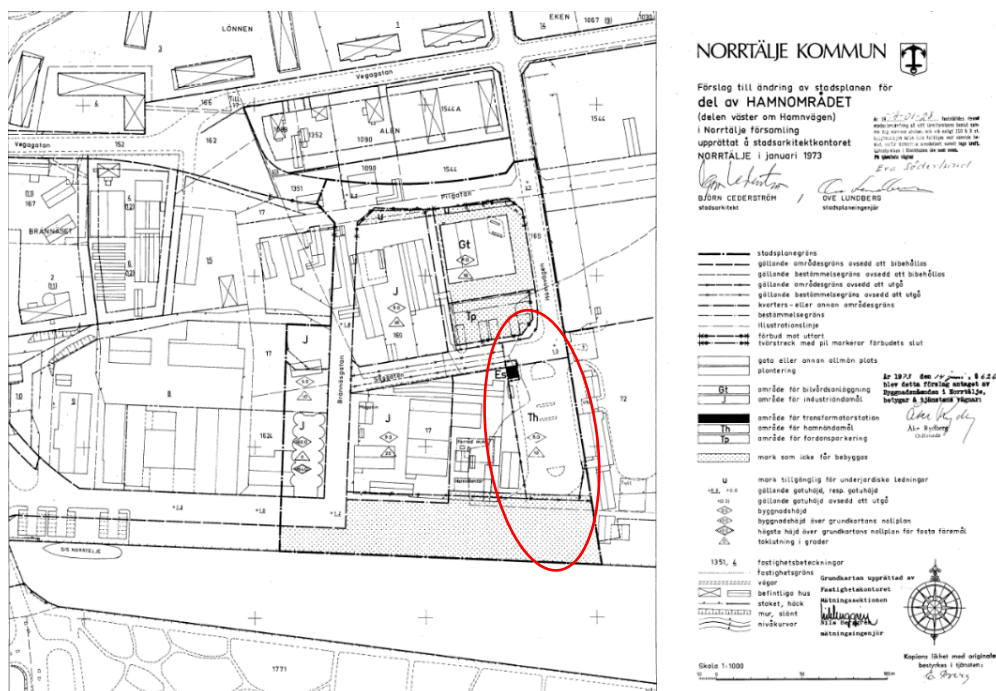
Planområdet berörs av tre gällande detaljplaner.

Förslag till ändring av stadsplanen för del av ÖSTRA HAMNOMRÅDET, antagen av kommunfullmäktige 1971-12-21. Detaljplanen anger *Th Hamnändamål* och *Tm Motortrafikändamål*.



Gällande detaljplan med del av planområdet markerat med rött.

Förslag till ändring av stadsplanen för del av HAMNOMRÅDET, antagen av Byggnadsnämnden 1973-06-14. Detaljplanen anger *Th, Hamnändamål*.



Gällande detaljplan med del av planområdet markerat med rött.

Detaljplan för del av Tälje 3:1 med flera, Norrtälje hamn - skelettplan, antagen av kommunfullmäktige 2014-04-14. Detaljplanen anger GATA.



Gällande detaljplan med del av planområdet markerat med rött.



3.3 ÖVRIGT

Norrtälje Hamns vision lyder "En levande stadsdel för barn, båtar och bad" och inriktningen för utvecklingen är att Norrtälje Hamn ska bli en hållbar, inkluderande och levande stadsdel som utgör en förlängning av den befintliga stadskärnan. 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.

Ambitioner och inriktning för Norrtälje Hamn finns samlat i ett antal politiskt förankrade styrdokument. De viktigaste strategiska styrdokumenterna är Utbyggnadsstrategi för Norrtälje Hamn och Hållbarhetsprogram för Norrtälje Hamn. Dessa dokument ska utgöra en utgångspunkt för detaljplanens utformning. Dessutom har en design- och funktionsmanual tagits fram som vidareutvecklar styrdokumenterna avseende innehåll och gestaltning av allmän plats.

Ett positivt planbesked gavs av Samhällsbyggnadskontoret på delegation den 6 juli 2018. Planbeskedet omfattar kvarteren Terminalen, Ankaret och Färjan.

Samhällsbyggnadskontoret har i ett inriktningsbeslut i januari 2021 bland annat fått i uppdrag nedanstående punkter (SBU, 2021-01-20, §9). Aktuellt detaljplaneuppdrag är en del i utredning och prövning för att förverkliga dessa beslutade inriktningar:

- *Pröva möjligheten för hotellkoncept kombinerat med konferens och/eller annan verksamhet samt bostäder i kvarter 9a-b i Norrtälje Hamn genom markanvisning.*
- *Pröva möjligheten, till bostäder kombinerat med stadsdelsnära matvarubutik genom markanvisning, samt utreda behovet av utökad allmän parkering i kvarter 13 i Norrtälje Hamn.*
- *Kommunstyrelsekontoret får i uppdrag att utreda och ta fram särskilt ärende avseende servicebyggnad på kaj för avfallshantering för skärgårdstrafiken kombinerat med väntkur för passagerare till skärgårdstrafiken respektive för byggnad på pir avseende service till bad så som omklädningsrum, dusch och toalett.*

4. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN – FÖRUTSÄTTNINGAR

Det aktuella planområdet omfattar cirka 1 ha mark och är en del av projektet Norrtälje Hamn som syftar till att omvandla hamnen i Norrtälje från industriverksamheter till en ny, levande stadsdel med en blandning av bostäder, verksamheter och mötesplatser.



Visionsbild över Norrtälje Hamn (Bild: Sydväst arkitektur och landskap)



Delar av planområdet (bostadskvarter och hotell) är lokaliserat i direkt anslutning till Hamnplan, som är tänkt att utgöra en viktig mötesplats för torghandel och året runt-aktiviteter. Detta blir entrén från vattnet när man kommer med båt i Norrtäljeviken. Detaljplaneområdet omfattar den yta där tidigare färjeterminal ligger. Denna byggnad planeras att rivas under 2023. Detaljplanen omfattar också den gamla piren som tidigare använts för färjetrafik. Denna är under renovering och är nu bland annat tänkt att husera en byggrätt för en allmän byggnad med flexibel användning. Intill piren planeras för ett stadsbad. Norra delen av planområdet (bostadskvarter) utgörs av en obebyggd yta som idag ingår i arbetsområde för projekt Norrtälje Hamn och delvis upplåts tillfälligt som etableringsyta för andra exploitörer i området.



Ortofoto som visar befintlig markanvändning för huvuddelen av planområdet

Vilka utredningar, inventeringar mm kan behöva göras?

I nuläget har det bedömts att nedanstående behöver utföras:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Dagvattenutredning
- Bullerutredning
- Trafikutredning
- Projekt- och bebyggelseförslag för de olika kvarteren (innehåll och omfattning preciseras utifrån kommunens checklista)
- Grönytefaktorberäkning (GYF) för de olika kvarteren
- Solstudie

I det kommande utredningsarbetet kommer översyn och preciseringar av behovet att ske. Övergripande utredningar och underlag om Norrtälje Hamn samt gällande det specifika planområdet liksom tillgänglig projektering kommer att användas i arbetet.

Det finns befintliga övergripande utredningar avseende geoteknik och markföroreningar. Informationen från dessa som berör detaljplanen ska sammanställas i separata dokument.



Stödverktyg för samhällsaspekter i fysisk planering och projekt (också kallat SKA) ska tillämpas under planprocessen för att utröna om det finns behov av att ta fram en socialkonsekvensanalys och/eller fördjupningar inom något område till exempel barnkonsekvensanalys eller trygghetsanalys för detaljplanen.

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 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.

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

6. GENOMFÖRANDE

6.1 AVTAL

Plankostnadsavtal ska tecknas.

6.2 PLANFÖRFARANDE

Planprocessen kommer att hanteras med standardförfarande förfarande enligt PBL 2010:900.

6.3 HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

6.4 BEHOV AV UPPHANDLING

Byggherren upphandlar samtliga utredningar om ingen annan överenskommelse görs under planprocessen.



7. EKONOMI

7.1 PRELIMINÄRA KOSTNADER I PLANPROCESSEN

Detaljplanen antas inte medföra några kostnader för kommunen.

7.2 PRELIMINÄRA KOSTNADER VID GENOMFÖRANDE

Nödvändiga allmänna funktioner för detaljplanens genomförande till exempel gator omfattas av redan beslutade investeringsärenden gällande utbyggnaden av Norrtälje Hamn.

8. TIDPLAN

Godkännande av Start-PM
Samråd
Granskning
Antagande

SBU 2022-11-23
kvartal 3 2023
kvartal 1 2024
kvartal 3 2024

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.

9. ARBETSSÄTT OCH RESURSER

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

Planarkitekt ansvarar för planhandlingarna i samråd med en arbetsgrupp bestående av exploateringsingenjör, VA-ingenjör (NVAA), bygglovhandläggare, personal från gata- parkavdelningen, projektledare för hållbar stadsbyggnad, personal från kultur- och fritidskontoret, personal från miljö- och hälsoskyddsavdelningen samt miljöplanerare.

Referenspersoner från renhållning (NVAA), trygghets- och säkerhetskontoret (räddningstjänsten och Trygg i Norrtälje), näringsliv- och utveckling och barn- och utbildningskontoret samt Norrtälje Energi (NEAB) kan eventuellt komma att bistå planprocessen. Personal från projektorganisationen för Norrtälje Hamn samt projektets anlitade arkitekter och konsulter komma att involveras i framtagande av underlag samt granskning i nödvändig omfattning.

10. PLANKOSTNADSAVTAL

Detaljplanen ska bekostas av den som har nytta av planen. Ett plankostnadsavtal ska tecknas med Roslagens Pärla AB gällande den debiterbara tiden samt kostnader för grundkarta, kungörelse, utskick och utredningar. Ett plankostnadsavtal kan senare komma att tecknas med ytterligare en byggherre i samband med markanvisningen för kvarteret Färjan.



NORRTÄLJE
KOMMUN

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Annika Andersson
Planchef

Solveig Lönnervall
Planarkitekt

Camilla Mole Björk
Planarkitekt