



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