



**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

§9

Dnr KS 2022-1390

Godkännande av start-PM Detaljplan för del av fastigheten Häverö-Bergby 6:4

Beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar att godkänna start-PM för Detaljplan för del av fastigheten Häverö-Bergby 6:4 i Häverö-Edebo-Singö församling.

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret fick den 8 juli 2019 in en ansökan om att ändra detaljplanen för del av fastigheten Häverö-Bergby 6:4. En detaljplan ska ändras från användningen C- samlingslokal till BC-bostäder och samlingslokal (eller annan lämplig användning) i befintlig detaljplan som berör del av fastigheten Häverö-Bergby 6:4.

Planen kommer att drivas som en exploatörsdriven detaljplan. Detaljplanen kommer att hanteras med ett standardförfarande och enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Beslutsunderlag

Tjut Start-PM Häverö-Bergby 6_4
Start-PM Häverö-Bergby 6_4

Beslutande sammanträde

Beslutsgång

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

Beslutet ska skickas till

Planavdelningen

Paragrafen är justerad



Planavdelningen

Handläggare: Emelie Hansebo
Titel: Planarkitekt
E-post: emelie.hansebo@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Godkännande av start-PM – Detaljplan för del fastigheten Häverö-Bergby 6:4 i Häverö-Edebo-Singö församling

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar att godkänna start-PM för Detaljplan för del av fastigheten Häverö-Bergby 6:4 i Häverö-Edebo-Singö församling.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Samhällsbyggnadskontoret fick den 8 juli 2019 in en ansökan om att ändra detaljplanen för del av fastigheten Häverö-Bergby 6:4. En detaljplan ska ändras från användningen C- samlingslokal till BC-bostäder och samlingslokal (eller annan lämplig användning) i befintlig detaljplan som berör del av fastigheten Häverö-Bergby 6:4.

Planen kommer att drivas som en exploatörsdriven detaljplan. Detaljplanen kommer att hanteras med ett standardförfarande och enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Ärendet

Beskrivning

Samhällsbyggnadskontoret fick den 8 juli 2019 in en ansökan om att ändra användningen från C-samlingslokal till BC- bostäder och samlingslokal (eller annan lämplig användning) i befintlig detaljplan som berör del av fastigheten Häverö-Bergby 6:4. Det för att möjliggöra en ombyggnation av befintlig bebyggelse på fastigheten till bostäder. Ett positivt planbesked gavs av Kommunstyrelsekontoret på delegation den 25 november 2019.

Planområdets avgränsning omfattar del av fastigheten Häverö-Bergby 6:4. Planområdets yta är cirka 6 hektar och angränsar till bostadsbebyggelse och en campingplats. Inom planområdet finns flera befintliga byggnader som tidigare använts som kursgård och konferensverksamhet.

I dagsläget finns det behov av följande utredningar:

- Dagvattenutredning
- Kulturmiljöutredning
- Naturvärdesinventering
- Fladdermusinventering
- Utredning kring dricksvattenfrågan

Detaljplanen kommer att hanteras med ett standardförfarande enligt PBL (2010:900).

Lagkrav

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

Koppling till gällande styrdokument

I gällande översiktsplan 2040 (antagen KF 2013-12-09) är Bergby utpekad som ett utvecklingsstråk med goda pendlingsmöjligheter. I översiktsplanen anges ingen särskild markanvändning för planområdet.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Beställaren av planläggningen bekostar planarbetet samt alla nödvändiga utredningar, ett plankostandsavtal ska tecknas.

Förvaltningens analys och slutsatser

Förvaltningens bedömning är att genom att förändra markanvändningen möjliggöra för ombyggnad av befintlig bebyggelse till bostäder. Det innebär att nya bostäder kan tillkomma i stråk som översiktsplanen pekar ut som utvecklingsstråk med goda pendlingsmöjligheter. Utveckling av området bör dock ske med försiktighet för att bevara områdets och befintliga byggnaders karaktär.

Förvaltningens slutsats är att start-PM kan godkännas.

Tidplaner

Om beslutet fattas kan planarbetet fortsätta enligt tidplan nedan:

Godkännande av Start-PM	SBU 2023-01-25
Samråd	Kvartal 3 2023
Granskning	Kvartal 1 2024
Antagande	Kvartal 3 2024

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

Anna Kesitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Annika Andersson
Planchef
Planavdelningen

Bilagor

Bilaga 1. Start-PM för Häverö- Bergby 6:4

Beslut skickas till

Planavdelningen



Detaljplan för del av fastigheten Häverö-Bergby 6:4 i Häverö- Edebo-Singö församling

START-PM

Ks 2022-1390



© Lantmäteriet

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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



1. UPPDRAGSBESKRIVNING

En ändring av detaljplan ska ske för del av fastigheten Häverö-Bergby 6:4. Detaljplanen görs i syfte att pröva en förändrad markanvändning för att kunna omvandla befintlig bebyggelse till bostäder samt möjliggöra för ett café.

Planen kommer att drivas som en exploatörsdriven detaljplan. Detaljplanen kommer att hanteras med ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

2. BAKGRUND

Det aktuella planområdet ligger i Bergby, beläget öster om Hallstavik. Planområdet ägs av en privat aktör och det finns flera byggnader inom planområdet, bland annat Bergby gård som tidigare bedrivit kurs och konferensverksamhet.

Området berörs av redan en befintlig detaljplan (*Byggnadsplan för Häverö-Bergby 6:1, 6:4 m.fl.*). 2019-07-08 mottog kommunstyrelsekontoret i Norrtälje kommun en ansökan om ändring i befintlig detaljplan för del av fastigheten Häverö-Bergby 6:4. Ansökan om ändring i detaljplan avser att ändra markanvändningen C- samlingslokal till BC- bostäder och samlingslokal (eller annan lämplig användning).

Ett positivt planbesked gavs av kommunstyrelsekontoret på delegation 2019-11-25.

3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

3.1 ÖVERSIKTSPLAN OCH FÖRDJUPNINGAR

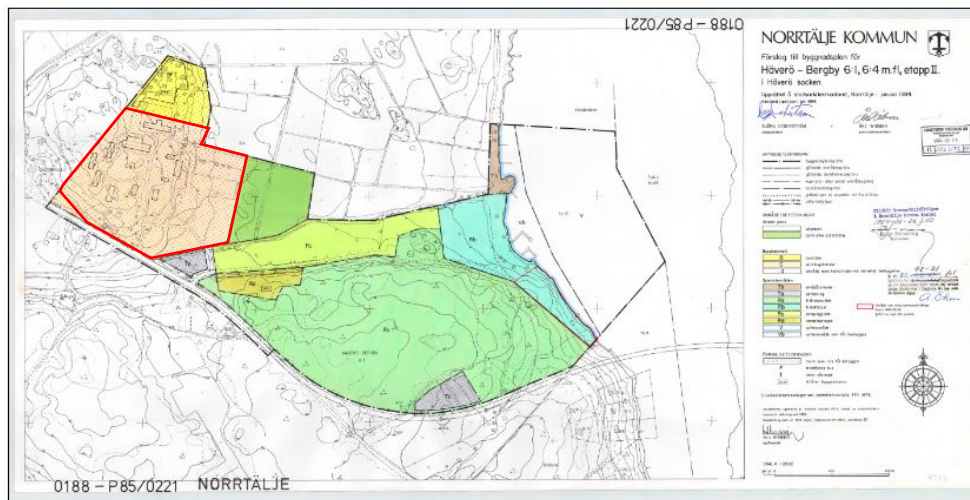
Enligt kommunens översiktsplan (antagen KF 2013-12-09) ska Norrtälje kommun växa med attraktiva och hållbara boenden. Norrtälje ska växa och integreras med och utvecklas i takt med övriga Stockholmsregionen. Hela kommunen ska växa och nyproduktion ska öka i attraktiva livsmiljöer med goda pendlingsmöjligheter. Bergby är inkluderat i en av de i översiktsplanen utpekade utvecklingsstråk med goda pendlingsmöjligheter.

I översiktsplanen identifieras även att det är viktigt att landsbygden i Norrtälje får utvecklas, och att dess kultur- och naturvärden förvaltas och bidrar till en önskad utveckling.

3.2 DETALJPLANER

Det finns en gällande detaljplan för fastigheten, *förslag till byggnadsplan för Häverö-Bergby 6:1, 6:4 m.fl, etapp II i Häverö socken*. Planen vann laga kraft 1985-02-21.

Gällande detaljplan för del av fastigheten Häverö-Bergby 6:4, området som ansökan avser är markerat med en röd linje.



Gällande detaljplan för del av fastigheten Häverö- Bergby 6:4 reglerar:

- C: samlingslokal
- Q: område med kulturhistorisk värdefull bebyggelse
- Bebyggelse får max ha en våning
- Prickmark: mark som inte får bebyggas

4. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN – FÖRUTSÄTTNINGAR

Det aktuella planområdet omfattar cirka 6 ha mark och omfattar del av fastigheten Häverö-Bergby 6:4. Planområdet berörs av en befintlig detaljplan som omfattar flera fastigheter, detaljplanen reglerar bland annat park eller plantering, bostäder samt campingplats. Söder och väster om planområdet är marken icke detaljplanelagt. Inom planområdet finns flera befintliga byggnader som tidigare använts som kursgård och konferensverksamhet.

Planområdet angränsar även till riksintresse för samlade natur- och kulturvärden. Enligt Norrtälje kommuns översiktsplan 2040 ska riksintresset skyddas, om åtgärder i eller utanför området kan komma att påverka riksintresset negativt ska konsekvenserna tydligt belysas.

VA och energiförsörjning

Fastigheten ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och är därmed beroende av enskilda och gruppvisa VA-lösningar. På fastigheten har verksamhet bedrivits med bland annat kursgård, vilket medför att det redan finns befintliga system för vatten och avlopp.

Dricksvattnet har uppvisat vissa kvalitetsproblem och bland annat har förhöjda kloridhalter konstaterats. Under planarbetet kommer det därför krävas en utredning av dricksvattenfrågan så att kapaciteten på befintliga vattentäkter kartläggs. Även en genomgång av dricksvattenkvaliteten är nödvändig för att kunna bedöma om befintlig vattenförsörjning är godtagbar eller om den behöver ersättas eller kompletteras med andra lösningar.

De avloppssystem som finns på fastigheten är av äldre typ och behöver ersättas av nytt/nya system som uppfyller dagens krav på rening. För det aktuella planområdet kommer krav ställas på att avloppsreningen ska klara höga skyddsnivåer avseende miljö- och hälsoskydd enligt Havs- och Vattenmyndighetens allmänna råd om små avloppsanordningar för hushållspillvatten (HVMFS 2016:17).



Vilka utredningar och inventeringar kan behöva göras?

I nuläget har det bedömts att nedanstående utredningar behövs göras:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Dagvattenutredning
- Kulturmiljöutredning
- Naturvärdesinventering
- Fladdermusinventering
- Utredning kring dricksvattenfrågan

Eventuellt kan det även behöva genomföras en groddjursinventering.

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 har tecknats.

6.2 PLANFÖRFARANDE

Planprocessen kommer att hanteras med standardförfarande enligt PBL 2010:900, i dess lydelse den 2 januari 2015.



6.3 HUVUDMANNASKAP

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

6.4 BEHOV AV UPPHANDLING

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

7. EKONOMI

7.1 PRELIMINÄRA KOSTNADER I PLANPROCESSEN

Exploatören står för alla kostnader under framtagandet av detaljplanen.

7.2 PRELIMINÄRA KOSTNADER VID GENOMFÖRANDE

- Utbyggnad av vatten och avlopp
- Utbyggnad av el och tele
- Utbyggnad av anläggning/anläggningar för hantering av dagvatten

8. TIDPLAN

Godkännande av Start-PM
Samråd
Granskning
Antagande

SBU 2023-01-25
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

9.1 ARBETSSÄTT

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

Arbetet kommer att följa kommunens fastlagda rutin för exploatörsdriven planprocess. Detta innebär att exploatören har ansvaret för att driva planprocessen framåt. Exploatören tar genom egen anlitad projektorganisation fram erforderliga utredningar, förslag till plankarta och övriga planhandlingar. Kommunen ger råd och bevakar det allmänna intresset, stämmer av mot översiktsplan och andra förutsättningar, samt ansvarar för den myndighetsprocessuella delen av planarbetet. Exploatörens kontakter med kommunen i planärendet sker i första hand genom kommunens ansvarige planarkitekt.

Utöver kommunens planarkitekt sätts av samhällsbyggnadskontoret även en intern projektorganisation samman med handläggare från berörda förvaltningar (se nedan).

9.2 RESURSER

Tiden (för kommunens planarkitekt och projektgrupp) beräknas utifrån behovet att delta på planmöten, bistå med planeringsunderlag, granska utredningar och planhandlingar.



Roll/funktion	Resurs/person	Tid (timmar)
Planarkitekt	Emelie Hansebo	280
Miljöplanerare	Magdalena Nilsson	145
Samordnare	Lotta Lagergren	55
Exploateringsingenjör	Elin Norman	65
Bygglovhandläggare	Magnus Åhfeldt	12
Miljö- och hälsoskyddsinspektör	Malin Olofsson	37
Brandingenjör	Johan Paulström	10
Kultur och fritid	Alicia Sjögren	10
Summa debiterbara timmar		614

10. PLANKOSTNADSAVTAL

Plankostnaden ska bekostas av den som har nytta av planen. Ett plankostnadsavtal ska tecknas med Bergby i Roslagen AB gällande den debiterbara tiden samt kostnader för grundkarta, kungörelse, utskick och utredningar.

Uppskattat antal debiterbara timmar för kommunens arbete uppgår till 614 timmar. Enligt kommunens taxa, beslutad av kommunfullmäktige är timavgiften 1 320 kr. För kommunens handläggning uppskattas kostnaden uppgå till 811 000 kr. Om denna tid är underskattad och kan motiveras kan ett tilläggsavtal tecknas. Myndighetsutövning är momsbefriad.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Annika Andersson
Planchef

Emelie Hansebo
Planarkitekt