



Samhällsbyggnadskontoret, Planavdelningen

Handläggare: Annika Andersson
Titel: Planchef
E-post: annika.andersson1@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Förstudie för Gräddö-Rävnäs

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar:

1. Upphäva det tidigare fattade beslutet om att utföra ett planprogram för Gräddö-Rävnäs.
2. Ge i uppdrag till samhällsbyggnadskontoret att påbörja en förstudie för Gräddö-Rävnäs.
3. Kostnader som uppstår 2023 finansieras av medel som är avsatta i Mål & Budget 2023–2025 för att få fram villatomter och industrimark.
4. Kostnader som uppstår 2024 finansieras av medel som är avsatta i Mål & Budget 2024–2026 för att få fram villatomter och industrimark.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Sedan beslut om utförande av planbesked fattades har bebyggelsestrycket inom Gräddö – Räfnäs ökat ytterligare. Det finns idag ett behov av att så snart som möjligt få en övergripande bild av områdenas förutsättningar och utvecklingsmöjligheter som kan ligga till grund för kommande planläggning, vilken behöver initieras av fastighetsägare i området. En förstudie möjliggör att kommunen tidigare får övergripande svar på frågor som berör naturvärden, dagvattenhantering och infrastruktur inom området, samt genom medborgardialog få en bild av de boendes behov avseende områdets fortsatta utveckling.

Ärendet

Beskrivning

Gräddö och Rävnäs är två grannorter på den nordöstra delen av Rådmansö, i Norrtäljes kustområde. De båda orterna präglas av småskalig bebyggelse bestående av enbostadshus och fritidshus i landsbygdsmiljö.

Planavdelningen fick 2022-08-24, § 57, i uppdrag av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott att i enlighet med tjänsteutlåtande daterat 2022-07-19 ge planavdelningen i uppdrag att påbörja ett planprogram för Gräddö-Rävnäs. Orsaken till det tidigare beviljade uppdraget avseende planprogram var att det inom de båda orterna finns det gamla byggnadsplaner vars planbestämmelser på senare år har reviderats inom FFVA-projektet (Förenklade detaljplanprocesser för fritidshusområden och annan bebyggelse som berörs av kommunal VA-utbyggnad). Ändringarna avsåg främst att utöka bygrätterna samt att höja tillåten byggnadshöjd för huvudbyggnad och komplementbyggnader. Förutom dessa planer är stora delar i, men främst mellan orterna, inte planlagda. Vidare rådde det ett stort bebyggelsestryck och det fanns utifrån ett samhällsbyggnads-perspektiv behov av att ta ett helhetsgrepp kring bebyggelseutvecklingen i ett tidigt skede.

Ovanstående faktorer kvarstår fortfarande. Dock har det under arbetet med planprogrammet uppmärksamats att bebyggelsestrycket ökat. Det finns idag ett behov av att tidigare få en

övergripande bild av områdenas förutsättningar och utvecklingsmöjligheter, som kan ligga till grund för kommande planläggning.

Tidplanen för planprogrammet angav preliminärt ett godkännande under kvartal 2 2024. På grund av personalbrist på planavdelningen har tidplanen skjutits fram till kvartal 3 2025. En förstudie kan, eftersom den inte omfattar lika djuplodande utredningar, preliminärt vara färdigställt under kvartal 1 2024.

En förstudie ger inte lika djuplodande analyser som ett planprogram, men kan ändå ge en översiktlig beskrivning av områdets förutsättningar och utmaningar, samt översiktliga förslag på utveckling av ett område. Det är även viktigt att notera att de utredningar som hade genomförts i planprogrammet inte skulle kunna ersätta de utredningar som kommande planläggningar kräver, eftersom utredningar i en planprocess måste vara aktuella. Det har därför funnits en risk för dubbla kostnader.

För att möjliggöra fortsatt exploatering behöver både en förstudie och ett planprogram följas av planläggning, vilket även framgick av det tidigare tjänsteutlåtandet.

Koppling till gällande styrdokument

Förslaget är förenligt med kommunens översiktsplan (KF 2013-12-09) samt med samrådsförslag för översiktsplan 2050. Förstudien ger förutsättningar för att nå målet att snabbare få fram detaljplaner för att skapa ny villabebyggelse både på landsbygden, i våra småorter och våra tätorter (Mål & Budget 2024–2026, KF 2023-06-26 § 88).

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen står för kostnader för framtagandet av förstudien inklusive de mer övergripande utredningarna som erfordras. En preliminär kostnad för förstudien är 800 tkr, att jämföra med planprogrammet som beräknades kosta mellan 1 500 tkr – 3 000 tkr.

Vid kommande planläggning kommer de berörda fastighetsägarna stå för kostnader för detaljplan alternativt områdesbestämmelser samt de fördjupade utredningar som är följden av dessa processer.

Riskanalys

Risker som hotar att effektmålen inte kan uppnås:

- Resultat i kommande utredningar visar på att det inte är lönsamt/lämpligt att genomföra projektet.
- Eventuella målkonflikter som identifieras i samband med de medborgardialoger som kommer genomföras i samband med förstudien.
- Att fastighetsägare inom Gräddö – Rävsnäs inte kommer initiera planprocesser efter att förstudien är genomförd.

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

- Resursbrist inom kommunens organisation.
- Nya förhandsbesked och planbesked ges under tiden förstudien pågår vilket försvårar framtida planläggning.

Förvaltningens analys och slutsatser

Processen föreslås hanteras på så sätt att planavdelningen får i uppdrag att projektleda framtagandet av en förstudie över området Gräddö-Rävsnäs då det rör sig om ett större, sammanhängande område i behov av en tydligare struktur för bebyggelse och framtida utveckling.

Representanter från mark- och exploateringsavdelningen, gatu- och parkavdelningen, NVAA såväl som kommunstyrelsens strategiska analysgrupp bör medverka som referensgrupp i framtagande av förstudien.

Förstudien bör belysa områdets förutsättningar för utveckling samt ge övergripande förslag på områden som kan vara möjliga att exploatera, om sådana identifieras. Vidare bör förstudien redovisa behov av samhällsservice samt grönstruktur, naturvärden, dagvatten- och skyfallshantering samt infrastruktur av olika slag som kan påverka eventuell exploatering av området. Det är viktigt att arbetet även omfattar medborgardialoger, för att tydliggöra de boendes önskemål.

Arbetsätt, innehåll, syfte, resursbehov, avgränsning och struktur klargörs inom ramen för projektgruppens arbete.

Förstudien skulle bli ett stöd bland annat för VA-avdelningens prioritering samt framtida detaljplaneläggning.

Tidplaner

Preliminär tid för färdigställd förstudie är kvartal 1 2024.

Tillägg till tjänsteutlåtande 2023-09-20

Ärendet togs upp på kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott den 24 maj 2023, § 44. Beslut togs om att ärendet skulle utgå. Tjänsteutlåtandet har därefter uppdaterats med ny skrivning gällande finansiering av förstudien.

Anna Kesitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Annika Andersson
Planchef
Planavdelningen

Beslut skickas till

Planavdelningen
Mark- och exploateringsavdelningen
NVAA