



Samhällsbyggnadskontoret, planavdelningen

Handläggare: Bisrat Assefa
Titel: Planarkitekt
E-post: Bisrat.assefa@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Godkännande av Start-PM - Detaljplan för del av fastigheten Nänninge 5:8

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar att godkänna Start-PM för Detaljplan för del av fastigheten Nänninge 5:8.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

En detaljplan ska upprättas för del av fastigheten Nänninge 5:8 för att pröva möjligheten att uppföra cirka 35 småhus samt en hotellanläggning med olika byggnadsvolymer. Denna utveckling kan komma att gynna besöksnäringen och näringslivet. Utmaningar i området inkluderar tidigare avfallsdeponi, lågpunkter som påverkar byggandet, en kraftledning som kräver skyddszoner, lantmäteriförrättning av samfälligheter och officialservitut samt vatten- och avloppsfrågor. Som ett led i att lösa frågorna kring vatten- och avlopp ingår planläggningen i ett pilotprojekt som syftar till att skapa långsiktigt hållbara lösningar. Föreslagen bebyggelse genererar även ett behov av förskole- och grundskoleplatser.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen då området pekats ut som ett utvecklingsstråk med goda pendlingsmöjligheter.

Detaljplanen kommer att hanteras med ett standardförförande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:00), i dess lydelse den 2 januari 2015.

Ärendet

Beskrivning

Samhällsbyggnadskontoret fick den 3 april 2023 in en ansökan om planläggning för del av fastigheten Nänninge 5:8. Ansökan avser att pröva möjligheten att uppföra cirka 35 småhus samt en hotellanläggning med olika byggnadsvolymer.

Ett positivt planbesked gavs av Samhällsbyggnadskontoret på delegation den 27 juni 2023.

Planområdet omfattar en del av fastigheten Nänninge 5:8 och saknar för närvarande någon detaljplan. Den föreslagna bebyggelsen är uppdelad i tre huvudområden: Norrnäset med 18 fristående hus, Nänninge gård med hotell och evenemangshoteller samt Södergjerde med 16 fristående hus.

Sydväst om planområdet, som benämns som Södergjerde, finns en tidigare avfallsdeponi vilket kräver en miljöteknisk markundersökning för att undersöka eventuella föreningspåverkan på planen. Enligt Länsstyrelsens lågpunktskartering har det identifierats flera lågpunkter i området. Delar av Norrnäset ligger under rekommenderade nivån för lägsta grundläggning. Enligt kommunens dagvattenstrategi bör dessa lågpunkter undvikas för bebyggelse.

Fastigheten ligger utanför det kommunala VA-området och en utredning behöver tas fram för att hantera VA-frågan. Grundvattenresurserna i området är tillräckliga, men en detaljerad analys krävs vid eventuella stora vattenuttag. Eftersom Norrnäset är närmare befintlig bebyggelse och har ett högre vattenuttag än det föreslagna södra området, skapas bättre förutsättningar för grundvattenbildning i söder. Avrinningsområdet för planområdet sträcker sig till Norrtäljeviken, som har måttlig ekologisk status. Som ett led i att lösa frågorna kring vatten- och avlopp ingår planläggningen i ett pilotprojekt som syftar till att skapa långsiktigt hållbara lösningar.

Kraftledning korsar området och det är nödvändigt att beakta skyddszoner för bebyggelse.

Inom området finns jordbruksmark som endast får användas för bebyggelse eller anläggningar om det är nödvändigt för väsentliga samhällsintressen och inga alternativ finns. Inom jordbruksmarken kan det också finnas biotopsskyddade objekt som måste beaktas vid planläggningen.

Markavvattningsföretag inom området måste också beaktas. Den föreslagna bebyggelsen kan öka parkeringsbehovet i Norrtälje stad, och eventuella nya anslutningar på Rådmansvägen kräver en anslutningsutredning i samråd med Trafikverket.

Föreslagen bebyggelse genererar ett behov av förskole- och grundskoleplatser och fokuserar på att stärka befintliga förskolor och grundskolor, i stället för att bygga nya. Rådmansö skola föreslås öka kapaciteten för elever i årskurserna F-6. Det saknas högstadieskolor i området vilket kan kräva användning av skolskjutsar. Dessutom inkluderar förslaget ett hotell med restaurang som kan komma att främja besöksnäringen och stärka näringslivet.

Lagkrav

Planprocessen följer de krav som finns i plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse den 2 januari 2015 samt miljöbalken (1998:808)

Koppling till gällande styrdokument

I Översiktsplan 2040 (antagen KF 2013-12-09) anges ingen specifik markanvändning för fastigheten Nänninge 5:8. Fastigheten är beläget inom det stråk som i översiktsplanen pekas ut som ett utvecklingsstråk med goda pendlingsmöjligheter.

I Översiktsplan 2050 (samrådsförslag antagen KS 2023-02-06) anges markanvändning landsbygd för berörd fastighet. Rådmansö är en växande landsbygd med behov av hållbar planering för bebyggelse, infrastruktur och samhällsservice. Enligt Översiktsplanen 2050 krävs planläggning för att säkerställa hållbar utveckling.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Beställaren av planläggning bekostar planarbetet samt alla nödvändiga utredningar, ett plankostnadsavtal ska tecknas.

En expansion av Rådmansö förskola förväntas påverka kommunens investeringsbudget. Denna investering förväntas öka verksamhetens effektivitet med minskade driftkostnader per plats. I planprocessen krävs samarbete med NVAA och miljöhälsoskyddsavdelningen för att identifiera och utvärdera eventuella risker om området i framtiden skulle klassificeras som ett lav 6-område.

Om de fastighetsrättsliga frågorna, frågor avseende VA och andra knäckfrågor inte kan lösas kommer detaljplanen inte kunna antas.

Förvaltningens analys och slutsatser

Förvaltningens bedömning är att föreslagen förändring genom upprättande av ny detaljplan för del av fastigheten Nänninge 5:8 följer Mål och Budget 2023–2025. Planförslaget skapar möjlighet för fler arbetstillfällen på landsbygden och ett utökande underlag för samhällsservice. Planförslaget ligger utanför verksamhetsområdet för kommunala vattentjänster. VA-frågor måste lösas enskilt och

presenteras i ett tidigt skede i planprocessen där man långsiktigt säkerställer att dricksvatten finns i tillräcklig mängd och tillräcklig kvalitet.

Ärendet har beretts av samhällsbyggnadskontorets planavdelning.
Förvaltningens slutsats är att start-PM kan godkännas

Tidplaner

Om beslutet fattas kan planarbetet fortsätta enligt tidplan nedan:

Godkännande av Start-PM	SBU 2023-11-15
Samråd	kvartal 4 2024
Granskning	kvartal 3 2025
Antagande	kvartal 1 2026

Tidplanen är preliminär och kan komma att förändras bland annat beroende på leverans av utredningar samt oförutsedda frågor som kan behöva utredas.

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Annika Andersson
Planchef
Planavdelningen

Bilagor

Bilaga 1. Start-PM_Nänninge5_8 2023-10-27

Beslut skickas till

Planavdelningen