



Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott

§20

Dnr KS 2024-180

Projektplan Lasarettet 1 Beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar att godkänna projektplanen för Lasarettet 1.

Sammanfattning av ärendet

En detaljplan ska upprättas för fastigheten Lasarettet 1 med flera. Aktuell detaljplan ska pröva möjligheten att utöka vårdverksamheten på platsen.

Projektplanen syftar till att beskriva hur huvudprojektet Lasarettet ska genomföras enligt projektdirektivet. Projektplanen innehåller den information som behövs för att planera och styra projektets mål, leveranser, framdrift, kostnad och kvalitet.

Huvudprojektet består av två delprojekt där detaljplanen är ett delprojekt som beskrivs i denna projektplan. När detaljplan och tillhörande avtal godkänns och antas i kommunfullmäktige övergår projektet i *delprojekt genomförande*, med en egen projektplan avseende genomförandet.

Intäkter och kostnader skall genom hela projektets skeden kalkyleras och bearbetas efter hand. Högre precision ska uppnås för varje skede.

Tidplanerna ska uppdateras löpande.

Preliminär tidplan för detaljplanen:

- Samråd 2 kv. 2025
- Granskning 2 kv. 2026
- Antagande 4 kv. 2026
- Detaljplanen vinner laga kraft 3 veckor efter att detaljplanen antas i kommunstyrelsen och protokollet anslagits på kommunens anslagstavla, om den inte överklagas

Norrtälje kommun bedömer att genomförandet av allmän plats och VA kan påbörjas tidigast 1 kvartalet 2027 om detaljplanen vinner laga kraft och om den inte överklagas

Behov finns att inom kommande projektarbete upprätta en risklista.

Beslutsunderlag

Projektplan

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Projektplan - Lasarettet

Beslutande sammanträde

Yrkanden

Robert Beronius (L) yrkar bifall till samhällsbyggnadskontorets tjänsteutlåtandes förslag.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott kan besluta i enlighet med samhällsbyggnadskontorets tjänsteutlåtandes förslag, som bifalls av Robert Beronius (L), och finner att kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Samhällsbyggnadsdirektör

Mark- och exploateringschef

Biträdande mark- och exploateringschef

Handläggare i ärendet

Paragrafen är justerad

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Förvaltning och avdelning

Handläggare: Alex Lund Riboe
Titel: Projektledare
E-post: alex.lund-riboe@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Projektplan Lasarettet 1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar att godkänna projektplanen för Lasarettet 1.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

En detaljplan ska upprättas för fastigheten Lasarettet 1 med flera. Aktuell detaljplan ska pröva möjligheten att utöka vårdverksamheten på platsen.

Projektplanen syftar till att beskriva hur huvudprojektet Lasarettet ska genomföras enligt projektdirektivet. Projektplanen innehåller den information som behövs för att planera och styra projektets mål, leveranser, framdrift, kostnad och kvalitet.

Huvudprojektet består av två delprojekt där detaljplanen är ett delprojekt som beskrivs i denna projektplan. När detaljplan och tillhörande avtal godkänns och antas i kommunfullmäktige övergår projektet i *delprojekt genomförande*, med en egen projektplan avseende genomförandet.

Intäkter och kostnader skall genom hela projektets skeden kalkyleras och bearbetas efter hand. Högre precision ska uppnås för varje skede.

Tidplanerna ska uppdateras löpande.

Preliminär tidplan för detaljplanen:

- Samråd 2 kv. 2025
- Granskning 2 kv. 2026
- Antagande 4 kv. 2026
- Detaljplanen vinner laga kraft 3 veckor efter att detaljplanen antas i kommunstyrelsen och protokollet anslagits på kommunens anslagstavla, om den inte överklagas

Norrtälje kommun bedömer att genomförandet av allmän plats och VA kan påbörjas tidigast 1 kvartalet 2027 om detaljplanen vinner laga kraft och om den inte överklagas

Behov finns att inom kommande projektarbete upprätta en risklista.

Ärendet

Beskrivning

Samhällsbyggnadskontoret fick den 27 april 2023 in en ansökan om planbesked för fastigheten Lasarettet 1. Området är idag planlagt för vårdverksamhet och ägs av Region Stockholm. Ansökan avser ändring av befintlig detaljplan för att pröva möjligheten till att utöka den befintliga vårdverksamheten på platsen, dels med tillkommande nya byggnader, dels med om- och tillbyggnation.

Kommunen beslutade den 24 augusti 2023 att som planbesked ange att kommunen har för avsikt att inleda en sådan planläggning som begäran om planbesked avser och att planläggningen bedöms ha lett fram till ett slutligt beslut att anta planen under 2026. Den 15 november 2023 beslutade kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott att godkänna start-PM för detaljplanen för fastigheten Lasarettet 1 med flera.

Bakgrunden till projektet är att Norrtälje sjukhus är i behov av att utvidga och modernisera sin verksamhet. Utvecklingsbehovet är omfattande, akutmottagningen måste dimensioneras för ett högre patientflöde och verksamheten kompletteras med flera funktioner för att möta befolkningsutvecklingen i kommunen och säkerställa patientsäkerhet och god arbetsmiljö. För verksamheten är utvecklingen av platsen viktig för att säkerställa dagens och framtidens vårdbehov för Norrtälje kommun och för den norra delen av regionen.

Ytterligare ska projektet ge förutsättningar för ökat stadsliv och trivsel i området genom att till skapa omsorgsfulla stadsrum mellan byggnaderna, levande bottenvåningar mot anslutande gaturum och multifunktionella gröna miljöer för vistelse och dagvattenhantering. Samtidigt anpassas gaturummen till de nya trafikflödena genom att höja trafiksäkerhet, tillgänglighet samt trygghet och trivsel.

Projektet och planområdet ligger inom stadsdelen Grossgårdet i Norrtälje stad och omfattar Norrtälje sjukhus, parkeringsplatserna intill sjukhuset, de omgivande gaturummen och anslutande grönytor. Allmän plats planläggs med kommunalt huvudmannaskap i enlighet med kommunens riktlinjer om särskilda skäl inte finns som motiverar enskilt huvudmannaskap. Planområdet upptar cirka 5,5 hektar mark och berör sjukhusfastigheten Lasarettet 1 (ca 4,5 ha) inklusive de anslutande offentliga rummen omfattande Tälje 4:62, Tälje 4:4 och Tälje 5:1 med del av Götgatan, del av Esplanaden och del av rekreationsstråket vid Norrtäljeån.

Projektet innefattar även genomförande av kommunal allmän plats inom detaljplanen, vilket bland annat innefattar genomförande av gata, park samt allmänna gång- och cykelvägar. Projektet säkerställer även för framtiden, de nuvarande naturvärden som finns inom planområdet.

Lagkrav

Reglering, framtagandet och genomförandet av detaljplanen behandlas i plan- och bygglagen (2010:900) 4–6 kap PBL.

Övergripande gäller 2 kap 3 § likställighetsprincipen i kommunallagen.

Koppling till gällande styrdokument

Exploateringen ligger i linje med Översiktsplan 2040, Samrådsförslag till översiktsplan, Norrtälje stads utvecklingsplan (FÖP) från 2004 och Samrådsförslaget till fördjupad översiktsplan (FÖP) för Norrtälje stad. Området pekas ut lämplig för mångfunktionell bebyggelse. Inom begreppet mångfunktionell bebyggelse omfattas områden med stadsmässig karaktär med bebyggelse som används för bostäder, kontor, service, handel eller annan verksamhet som är förenlig att kombinera i områden med bostäder.

I samrådsversionen av fördjupning av översiktsplan (FÖP) Norrtälje stad anges fem utvecklingsstrategier som är vägledande inom stadens utveckling. Utveckling enligt planbeskedsansökan har direkt koppling till eller mycket goda förutsättningar för att förverkliga alla av de beskrivna utvecklingsstrategierna i samrådsförslaget till den fördjupade översiktsplanen för staden.

Genom att skapa fler arbetstillfällen i staden bidrar ansökan till att skapa en stad att leva, studera och verka i genom hela livet. Vid förtätning enligt ansökan finns möjlighet för att skapa bebyggelse och stadsrum som till en högre grad än idag ger förutsättningar för ökat stadsliv, upplevd trygghet och säkerhet vilket bidrar till att skapa en aktiv stad i mänsklig skala och en trygg och barnvänlig stad. I och med att områdets markanvändning ses över inom arbetet med detaljplanen finns möjlighet att öka andelen grönska och skapa mångfunktionella grönytor för både dagvattenhantering och sociala möten vilket bidrar till att skapa en stad rik på gröna och blå kvaliteter. Genom att förtäta i ett centrum- och kollektivtrafikhärläge, lokalisera parkeringar i garage eller parkeringshus samt utveckla

sjukhusverksamheten med tillhörande service (apotek, café med mera) i stadsdelen bidrar projektet till att skapa en tillgänglig och nära stad.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Byggherren finansierar framtagandet av detaljplanen i enlighet med plankostnadsavtalet (projektledning; tid och utredningar). De eventuella kostnader som inte täcks av byggherren finansieras via planenhetens driftbudget. Se plankostnadsavtal.

I dagsläget finns ingen beslutad, avsatt budget för projektet. Exploaterings- och investeringsprognos ska läggas in i ekonomimodulen Hypergene, som redovisar projektet intäkter och kostnader, med en tidshorisont på 10 år.

Om kommunen inte kan erhålla full kostnadstäckning avseende investeringar kommer en prognos sättas avseende kommunens nödvändiga budget för projektets genomförande. I samband med att kalkyler avseende genomförandet av allmän plats finns tillgängliga kommer ett fiktivt och prognosticerat investeringsärendet läggas in i Hypergene.

I samband med att investeringsärendet arbetas fram och beslut avseende detsamma tas i kommunfullmäktige kommer projektbudget sättas och godkännas av politiken. I investeringsärendet kommer även driftkostnader, kapitalkostnader och komponentavskrivningar finnas tillgängliga.

Nedan risker har identifierats i planbeskedsutredningen:

- Helikopterflygplatsen vid Norrtälje sjukhus utgör en miljöfarlig verksamhet. Denna verksamhet ger störningar i omgivningen, bland annat buller och rotorvindar. Vid planläggning finns potential att förbättra situationen genom minskad omgivningspåverkan.
- Västra vägen, cirka 30 meter väster om planområdet, utgör rekommenderad primär väg för transport av farligt gods. Riskerna behöver beaktas.
- Längs med Norrtäljeån finns en konstaterad skredrisk. Enligt kartering utförd av Sveriges geologiska undersökning (SGU) ligger fastigheten inom aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart. Jordarterna inom planområdet består i huvudsak av moränlera och lera, enligt SGU:s jordartskartor. Jorddjupet skattas inom spannet 10–20 meter inom större delen av fastigheten.
- Det förekommer lågpunkter som riskerar att översvämmas vid skyfall inom fastigheten, enligt länsstyrelsens skyfallskartering 2021.
- I MSB:s översvämningskartering för Norrtäljeån går översvämningsområdet för beräknat högsta flöde in strax söder om fastighetsgränsen i väster.
- Strandskyddet längs Norrtäljeån är upphävt genom gällande detaljplan, men träder i kraft när gällande planer ersätts, upphävs eller ändras. Det innebär att strandskyddet behöver hanteras i en planprocess för aktuellt område.
- Ett potentiellt förorenat område finns registrerat inom fastigheten, kopplat till en verksamhet för träimpregnering/sågverk. Enligt länsstyrelsens kartering över potentiellt förorenade områden är föroreningen delvis åtgärdad till en nivå för känslig markanvändning (KM). På fastighet Vaggan 1 väster om planområdet finns ett förorenat område i riskklass 1 orsakat av en tidigare kemtvätt. Spridning i mark och grundvatten i de övre jordlagren har bedömts som stor.

Övriga risker som kan komma att identifieras under planarbetet:

- VA – ledningssystemets kapacitet är otillräcklig
- Konjunkturförändringar som påverkar när i tiden byggherren kommer att kunna bygga
- Utredningar och projekteringar ger ny kunskap eller visar på större svårigheter som måste omhändertas

- Oförutsedda händelser som avgör när i tiden genomförandet av detaljplanen kan vara färdigställt
- Olika målbild och ambition hos nyckelaktörer, dålig samverkan/kommunikation
- Resursbrist inom berörda delar av kommunens organisation
- Att detaljplanen överklagas/överprövas eller upphävs
- Avsatta medel (exploateringsbidrag) i exploateringsavtalet täcker inte fullt ut kostnaden avseende utbyggnad av allmän plats

Behov finns att inom kommande projektarbete upprätta en risklista.

Förvaltningens analys och slutsatser

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att en utveckling av vårdverksamheten på platsen ger kommunen möjlighet att möta ett ökat behov av samhällsservice och att skapa ett tillskott av arbetstillfällen vilket gynnar hela Norrtälje kommun. Verksamheten är belägen med goda förutsättningar för pendling med kollektivtrafik och har möjlighet att bidra till ökat lokalt folkliv i stadsdelen Grossgården.

Projektet innebär att mark som redan är hårdgjord eller ianspråktagen för bebyggelse i ett av stadens centrala delar kan prövas lämplig för en mer effektiv markanvändning och genom god arkitektur även lyfta stadens och stadsdelens identitet, attraktivitet och trivsel.

Intäkter och kostnader skall genom hela projektets skeden kalkyleras och bearbetas efter hand. Högre precision ska uppnås för varje skede.

Samhällsbyggnadskontorets samlade bedömning är att start-PM kan godkännas

Tidplaner

Detaljerad tidplan för huvudprojektets olika faser, samt *delprojektet detaljplan*, presenteras på projektets projektsida i Antura. Tidplanerna ska uppdateras löpande.

Preliminär tidplan för detaljplanen:

- Samråd 2 kv. 2025
- Granskning 2 kv. 2026
- Antagande 4 kv. 2026
- Detaljplanen vinner laga kraft 3 veckor efter att detaljplanen antas i kommunstyrelsen och protokollet anslagits på kommunens anslagstavla, om den inte överklagas

Preliminär tidplan för genomförande allmän plats:

Kommunen bedömer att genomförandet av allmän plats och VA kan påbörjas tidigast 1 kvartalet 2027 om detaljplanen vinner laga kraft och om den inte överklagas

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Catherine Andersson
Mark- och exploateringschef
Mark- och exploateringsenheten

Bilagor

Bilaga 1 - Projektplan

Beslut skickas till

Samhällsbyggnadsdirektör

Mark- och exploateringschef

Biträdande mark- och exploateringschef

Handläggare i ärendet



Samhällsbyggnadsprojekt

Lasarettet

Projektplan huvudprojekt

Version 1.0

Diarienummer:

Projektägare:

Anna Keskitalo, Samhällsbyggnadsdirektör

Beställare:

Catherine Andersson, Mark- och exploateringschef

Huvudprojektledare:

Alex Lund Riboe, Mark- och exploateringsenheten

Delprojektledare detaljplan:

Solveig Lönnervall, Planenheten



Innehållsförteckning

1	Inledning.....	5
1.1	Dokumentets användning	5
1.2	Referenser	5
2	Projektets bakgrund och syfte.....	6
2.1	Projektets styrande dokument	7
2.2	Särskilda definitioner	7
3	Mål.....	7
3.1	Koppling till gällande styrdokument.....	7
3.2	Effektmål	8
3.3	Projektmål	8
4	Förutsättningar	9
5	Beroenden	9
6	Projektbeskrivning	10
6.1	Omfattning av projektet.....	10
6.2	Avgränsningar	10
6.3	Delprojekt	11
6.3.1	Program och övergripande analys	11
6.3.2	Detaljplaner och markanvisningar.....	12
6.3.2.1	Detaljplan.....	12
6.3.3	Genomförandeavtal	12
6.3.4	Genomförande allmän plats.....	12
6.3.4.1	Upphandling.....	13
6.4	Överlämning och förvaltning av projektresultatet	13
6.4.1	Gatu- och parkenheten	14
6.4.2	NVAA (samverkan).....	14
6.4.3	Samverkan	14
6.5	Effektuppföljning	14
7	Projektorganisation och bemanning	14
7.1	Organisationsschema	14
7.2	Organisation och bemanning	15
8	Projektgenomförande	18
8.1	Metod	18
8.2	Möten och rapportering.....	19
8.2.1	Mötesplan projektgruppen	19



8.2.2	Statusrapportering delprojekt.....	19
8.2.3	Tidsskrivning konton	19
8.2.3.1	Plankostnad	19
8.2.3.2	Administrativa kostnader vid genomförandet.....	20
8.2.3.3	Investeringsärende / genomförande	21
8.2.4	Rapportering till styrgrupp.....	21
8.2.4.1	Styrgrupp	21
8.2.4.2	Lägesrapportering	22
8.2.5	Ekonomiprognos.....	22
8.2.5.1	Drift	22
8.2.5.2	Exploatering	22
8.2.5.3	Investering	23
8.2.5.4	NVAA	23
8.2.5.5	NEAB	23
8.2.6	Kontoplan	24
8.2.6.1	Kostnader detaljplaneprojektet.....	24
8.2.6.2	Kostnader exploateringsprojekt (avtalsuppföljning)	24
8.2.6.3	Kostnader genomförandeprojektet	25
8.3	Kommunikation.....	25
8.3.1	Intressentanalys	25
8.3.2	Kommunikationsplan	25
8.4	Aktivitetsplan	26
8.5	Tidplan.....	26
8.6	Projektgodkännande och projektavslut	27
8.7	Projektbudget	27
8.7.1	Projektets intäkter	27
8.7.1.1	Detaljplan.....	27
8.7.1.2	Avtalsuppföljning.....	28
8.7.2	Projektets kostnader	28
8.8	Hantering av ändringar i projektplan	28
8.9	Kvalitetssäkring	28
8.10	Riskhantering.....	29



8.11	Dokumentation	31
8.11.1	Diarieföring	31
8.11.2	Projektverktyget Antura	31
8.11.2.1	Behörighetshantering.....	32
9	Bilagor	33



1 Inledning

1.1 Dokumentets användning

Detta dokument syftar till att beskriva hur huvudprojektet Lasarettet ska genomföras enligt projektdirektivet. Projektplanen innehåller den information som behövs för att planera och styra projektets mål, leveranser, framdrift, kostnad och kvalitet. Projektet är beläget i Norrtälje, Norrtälje kommun och innefattar fastigheterna Lasarettet 1 och del av fastigheterna Tälje 4:4, Tälje 4:62 och Tälje 5:1.

Huvudprojektet består av två delprojekt där detaljplanen är ett delprojekt som beskrivs i denna projektplan. När detaljplan och tillhörande avtal godkänns och antas i kommunfullmäktige övergår projektet i *delprojekt genomförande*, med en egen projektplan avseende genomförandet.

1.2 Referenser

Tabell 1. Referenser

Dokument	Datum
ÖP 2040	2013-12-09
Översiktsplan Norrtälje kommun	Samrådsförslag antaget av kommunstyrelsen 2023-02-06
Norrtälje stads utvecklingsplan (FÖP)	KF 2004-03-29
Planbeskedsansökan	2023-04-27 G:\Forv\LKPU\DETALJPLANER_Backup2010113 0_Detaljplaner planbesked\2023\Planbesked, beslutade\Lasarettet 1
Projekthandboken 2.0 – Handbok för samhällsbyggnadsprojekt i Norrtälje kommun	2023-02-24
Delegationsbeslut	2023-08-24 G:\Forv\LKPU\DETALJPLANER_Backup2010113 0_Detaljplaner planbesked\2023\Planbesked, beslutade\Lasarettet 1



2 Projektets bakgrund och syfte

Samhällsbyggnadskontoret fick den 27 april 2023 in en ansökan om planbesked för fastigheten Lasarettet 1. Området är idag planlagt för vårdverksamhet och ägs av Region Stockholm. Ansökan avser ändring av befintlig detaljplan för att pröva möjligheten till att utöka den befintliga vårdverksamheten på platsen, dels med tillkommande nya byggnader, dels med om- och tillbyggnation.

Kommunen beslutade 2023-08-24 att som planbesked ange att kommunen har för avsikt att inleda en sådan planläggning som begäran om planbesked avser och att planläggningen bedöms ha lett fram till ett slutligt beslut att anta planen under 2026

2023-11-15 beslutade kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott att godkänna start-PM för detaljplanen för fastigheten Lasarettet 1 med flera.

Parallellt med detaljplanen kommer en förstudie tas fram på uppdrag av Kommunalförbundet Sjukvård och omsorg i Norrtälje (KSON 2022-05-18 §60). Förstudien fokus är att utvärdera lämplig vårdinriktning, identifiera nödvändiga funktioner och flödet till funktionerna. Förstudien bedöms färdigställas kvartal ett eller två 2025 och därefter inleds ett arbete med program och systemhandling där den valda lösningen i förstudien studeras mer utförligt.

Bakgrunden till projektet är att Norrtälje sjukhus är i behov av att utvidga och modernisera sin verksamhet. Utvecklingsbehovet är omfattande, akutmottagningen måste dimensioneras för ett högre patientflöde och verksamheten kompletteras med flera funktioner för att möta befolkningsutvecklingen i kommunen och säkerställa patientsäkerhet och god arbetsmiljö. För verksamheten är utvecklingen av platsen viktig för att säkerhetsställa dagens och framtidens vårdbehov för Norrtälje kommun och för den norra delen av regionen.

Ytterligare ska projektet ge förutsättningar för ökat stadsliv och trivsel i området genom att tillskapa omsorgsfulla stadsrum mellan byggnaderna, levande bottenvåningar mot anslutande gaturum och multifunktionella gröna miljöer för vistelse och dagvattenhantering. Samtidigt anpassas gaturummen till de nya trafikflödena genom att höja trafiksäkerhet, tillgänglighet samt trygghet och trivsel



2.1 Projektets styrande dokument

Dokument	Datum	Beslutsinstans	Dnr
Planbeskedsutredning	2023-08-22		KS 2023-887-5
Planbesked	2023-08-24		KS 2023-887-4
Projektdirektiv	2023-11-27		KS 2024-181
Start PM detaljplan	2023-11-15	SBU	KS 2023-1467-2
Plankostnadsavtal	XXXX-XX-XX		KS 2023-887-3

2.2 Särskilda definitioner

Begrepp/förkortning	Förklaring/definition

3 Mål

3.1 Koppling till gällande styrdokument

Exploateringen ligger i linje med Översiktsplan 2040, Samrådsförslag till översiktsplan, Norrtälje stads utvecklingsplan (FÖP) från 2004 och Samrådsförslaget till fördjupad översiktsplan (FÖP) för Norrtälje stad. Området pekas ut lämplig för mångfunktionell bebyggelse. Inom begreppet mångfunktionell bebyggelse omfattas områden med stadsmässig karaktär med bebyggelse som används för bostäder, kontor, service, handel eller annan verksamhet som är förenlig att kombinera i områden med bostäder.

I samrådsversionen av fördjupning av översiktsplan (FÖP) Norrtälje stad anges fem utvecklingsstrategier som är vägledande inom stadens utveckling. Utveckling enligt planbeskedsansökan har direkt koppling till eller mycket goda förutsättningar för att förverkliga alla av de beskrivna utvecklingsstrategierna i samrådsförslaget till den fördjupade översiktsplanen för staden.



Figur 1. Utsnitt ur FÖP Norrtälje stad, samrådsversion 2023, s.15



Genom att skapa fler arbetstillfällen i staden bidrar ansökan till att skapa En stad att leva, studera och verka i genom hela livet. Vid förtätning enligt ansökan finns möjlighet för att skapa bebyggelse och stadsrum som till en högre grad än idag ger förutsättningar för ökat stadsliv, upplevd trygghet och säkerhet vilket bidrar till att skapa en Aktiv stad i mänsklig skala och en Trygg och barnvänlig stad. I och med att områdets markanvändning ses över inom arbetet med detaljplanen finns möjlighet att öka andelen grönska och skapa mångfunktionella grönytor för både dagvattenhantering och sociala möten vilket bidrar till att skapa En stad rik på gröna och blå kvaliteter. Genom att förtäta i ett centrum- och kollektivtrafikhärläge, lokalisera parkeringar i garage eller parkeringshus samt utveckla sjukhusverksamheten med tillhörande service (apotek, café med mera) i stadsdelen bidrar projektet till att skapa en Tillgänglig och nära stad.

3.2 Effektmål

Mål som specificerar de effekter som projektet förväntas ha efter slutleverans.

- Bidra till en positiv utveckling av Norrtälje stad och stödja utvecklingen för hälsa och välmående
- Utveckla med hänsyn till platsens och omgivningens behov
- Tillgodose behovet för att utveckla vården under kommande 30 år
- Skapa en trivsam stadsdel och öka attraktiviteten

3.3 Projekt mål

Mål som beskriver vad projektet ska leverera när det ska vara klart och till vilken kostnad.

- Ta fram en detaljplan som möjliggör för utveckling av vården i enlighet med Locums förstudie
- Att i detaljplanen sätta ramarna för vilken utveckling som är möjlig i yta och volym.
- Säkerställa de höga naturvärden (gröna och blå). Både befintliga och eventuellt nya naturvärden
- Hållbar projektekonomi
- Ta fram en detaljplan och genomföra utbyggnad av allmän plats i enlighet med framtagna tidplan
- Effektivare och mer anpassade parkerings- och trafiklösningar inom området.



4 Förutsättningar

Se start PM detaljplan

5 Beroenden

Plankostnadsavtal ska tecknas innan planarbetet påbörjas

Locums förstudieresultat skapar förutsättningar för hur planläggningen bör utformas på kvartersmark.

Kapacitet i Va-nätet. Beroende på hur behovet ser ut för exploatören kan VA-kapaciteten vara ett beroende som behöver utredas. Även det lokala Va-nätet behöver utredas

Inne på sjukhusområdet finns en helikopterflygplats med tillhörande flygsektorer. Helikopterflygplatsen vid Norrtälje sjukhus utgör en miljöfarlig verksamhet. Denna verksamhet ger störningar i omgivningen, bland annat buller och rotorvindar som kan påverka hur och vad planen kan medge för byggrätt

Pågående planläggning inom Övre Bryggårdsgärdet, norr om Lasarettet 1 och Norrtäljeån, kan påverkas då det ligger inom flygsektorn för helikoptern. Vidare utredning kring helikoptern behövs för att klargöra beroendet.

6 Projektbeskrivning

6.1 Omfattning av projektet

Projektet och planområdet ligger inom stadsdelen Grossgårdet i Norrtälje stad och omfattar Norrtälje sjukhus, parkeringsplatserna intill sjukhuset, de omgivande gaturummen och anslutande grönytor.



Allmän plats planläggs med kommunalt huvudmannaskap i enlighet med kommunens riktlinjer om särskilda skäl inte finns som motiverar enskilt huvudmannaskap. Planområdet upptar cirka 5,5 hektar mark och berör sjukhusfastigheten Lasarettet 1 (ca 4,5 ha) inklusive de anslutande offentliga rummen omfattande Tälje 4:62, Tälje 4:4 och Tälje 5:1 med del av Götgatan, del av Esplanaden och del av rekreationsstråket vid Norrtäljeån

Projektet innefattar även genomförande av kommunal allmän plats inom detaljplanen, vilket bland annat innefattar genomförande av gata, park samt allmänna gång- och cykelvägar. Projektet säkerställer även för framtiden, de nuvarande naturvärden som finns inom planområdet.

6.2 Avgränsningar

Projektet avgränsas av Norrtäljeån i norr, Esplanaden i söder, Götgatan i öster. Väster om Lasarettet 1, på andra sidan av väg 76, äger kommunen mark



planlagd som allmän platsmark/natur. Fastigheten är bebyggd med ett bostadshus. På sikt har kommunen intentionen att utveckla marken för till exempel laddstation för elbilar och parkering. Eventuellt kan området tas med i planarbetet och prövas för ny markanvändning.

6.3 Delprojekt

Huvudprojektets olika delprojekt

- Delprojekt Detaljplan
 - Ansvar: Detaljplaneprocessen
 - Ansvarig: Delprojektledare detaljplan
 - Samverkan med huvudprojektledare, projektgrupp samt projektmedlemmar, byggherre, konsulter
- Delprojekt Genomförande
 - Ansvar:
 - Avtalsuppföljning (HPL) enligt processkarta.
 - Utbyggnad av allmän plats inom detaljplanen (delprojektledare genomförande)
 - Ansvarig: Kommunens mark- och exploateringsavdelning
 - Samverkan med gatu- och parkenheten, NVAA, NEAB och byggherre
- Delprojekt Genomförande kvartersmark
 - Ansvar: Genomförande kvartersmark inom detaljplanen
 - Ansvarig: Locum
 - Vårdverksamhet
 - Samverkan med övriga intressenter

6.3.1 Program och övergripande analys

Inom ramen för detaljplaneprojektet kan följande utredningar komma att genomföras:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Riskutredning och påverkansanalys för helikopterverksamhet
- Trafikbullerutredning
- Trafik- och parkeringsutredning
- Kulturmiljöanalys
- Geoteknisk översiktlig utredning
- Miljöteknisk markundersökning
- VA-utredning
- Dagvatten/skyfall/översvämningsutredning



- Socialkonsekvensanalys
- Barnkonsekvensanalys
- Ekosystemtjänstanalys
- Trädinventering
- Sol- och skuggstudie
- Utformning av bebyggelse

Inom projektet kommer fler utredningar att tas fram och kompletteringar/revideringar av ovan utredningar kommer att ske.

I övrigt kommer nedan att ingå som underlag i projektet:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Förprojekteringar/Exploateringsprognoser/kalkyler

6.3.2 Detaljplaner och markanvisningar

6.3.2.1 Detaljplan

Projektet utgörs av en kommande detaljplan med planerad etappvis utbyggnad inom kvartersmark genom dels med nya byggnader, dels med om- och påbyggnation.

Planbeskrivningen kommer utgöra det dokument som löpande beskriver i vilket skede projektet befinner sig. I planbeskrivningen sker löpande revideringar efterhand som utredningar och arbete fortskrider.

Det är kommunen som driver detaljplanearbetet framåt, tillsammans med byggherren.

6.3.3 Genomförandeavtal

För att reglera ersättningar och relevanta frågor för ett ändamålsenligt genomförande av en detaljplan ska exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och fastighetsägare. Exploateringsavtal och eventuella behov av köpeavtal hanteras under planprocessen.

6.3.4 Genomförande allmän plats

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. Den allmänna platsen som berör detaljplanen är gata, gång- och cykelvägar, parkmark med/och dagvattenhantering. I planarbetet kommer gränsdragningen mellan allmän plats och kvartersmark bestämmas med hänsyn till behov, grön infrastruktur och trafikåtgärder.



Avseende kostnaderna för genomförandet av allmän plats ska byggherren erlägga exploateringsbidrag i enlighet med kommande exploateringsavtal.

Inom ramen för detaljplanearbetet kommer en förprojektering tas fram avseende allmän platsmark. Därefter kommer förprojekteringen för gata, eventuell park tillsammans med kostnader avseende övrig allmän plats inom detaljplaneområdet ligga till grund för kommande exploateringsbidrag och kostnadsfördelning.

Exploateringsbidraget ska indexeras med lämplig metod, från satt överenskommelse, fram till erläggande av bidraget.

Prognoser och kalkyler för allmän platsmark kommer att tas fram och presenteras inom ramen för kommande projektgruppsarbete.

6.3.4.1 Upphandling

Genomförandet av allmän platsmark ska utföras och upphandlas i enlighet med gällande lagstiftning och LOU.

Inför arbetet med investeringsärendet för allmän platsmark ska delprojektledare genomförandet presentera en hållbar lösning för tänkt upplägg för genomförandet. Detta ska godkännas av huvudprojektledaren och styrgrupp, innan beslut i KF.

NVAA och NEAB står sina egna investeringar och genomför egna eventuella upphandlingar. För att effektivisera förläggning och ekonomi förespråkas samförläggning.

6.4 Överlämning och förvaltning av projektresultatet

Efter att detaljplanen fått laga kraft övergår projektet i genomförandefas. Projektet är färdigt och avslutas först efter att projektets alla åtaganden är uppfyllda.

Projektet ska lämna över följande till *delprojekt genomförande*:

- Antagen detaljplan med tillhörande planhandlingar; utredningar, förprojekteringar etc.
- Antagna, godkända och signerade marköverlåtelseavtal med tillhörande bilagor samt övriga överenskommelser.
- Investeringsärendet avseende utbyggnad av allmän plats (kalkyler och prognoser och drift).

Inom ramen för avtalsuppföljning inom *delprojekt genomförande* genomförs:



- Lantmäteriförrättning
- Uppföljning av genomförandeavtal
 - Fakturering
 - Godkännande inför inlämning till bygglov
 - Marköverlåtelse

6.4.1 Gatu- och parkenheten

Projektet ska överlämna följande till förvaltning:

- Allmän plats inom detaljplanen;
 - gata, gång- och cykelvägar
 - Parkmark
 - Belysningsanläggning (tidigare NEAB)

Investeringen aktiveras vid godkänd slutbesiktning och överlämnas till drift och förvaltning gatu- och parkenheten.

6.4.2 NVAA (samverkan)

- Eventuell dagvattendamm

6.4.3 Samverkan

NVAA och NEAB kommer att ingå i genomförandeorganisationen och samverka med kommunen avseende gemensamt genomförande av de delar inom planområdet som utgör allmän plats eller allmän VA-anläggning, el, fjärrvärme och fiber. Detta kommer ske i den mån det är rimligt. Exakt hur det samarbetet ska se ut kommer att beskrivas närmare i projektplan genomförande som kommer att tas fram av delprojektledare för genomförandet i ett senare skede.

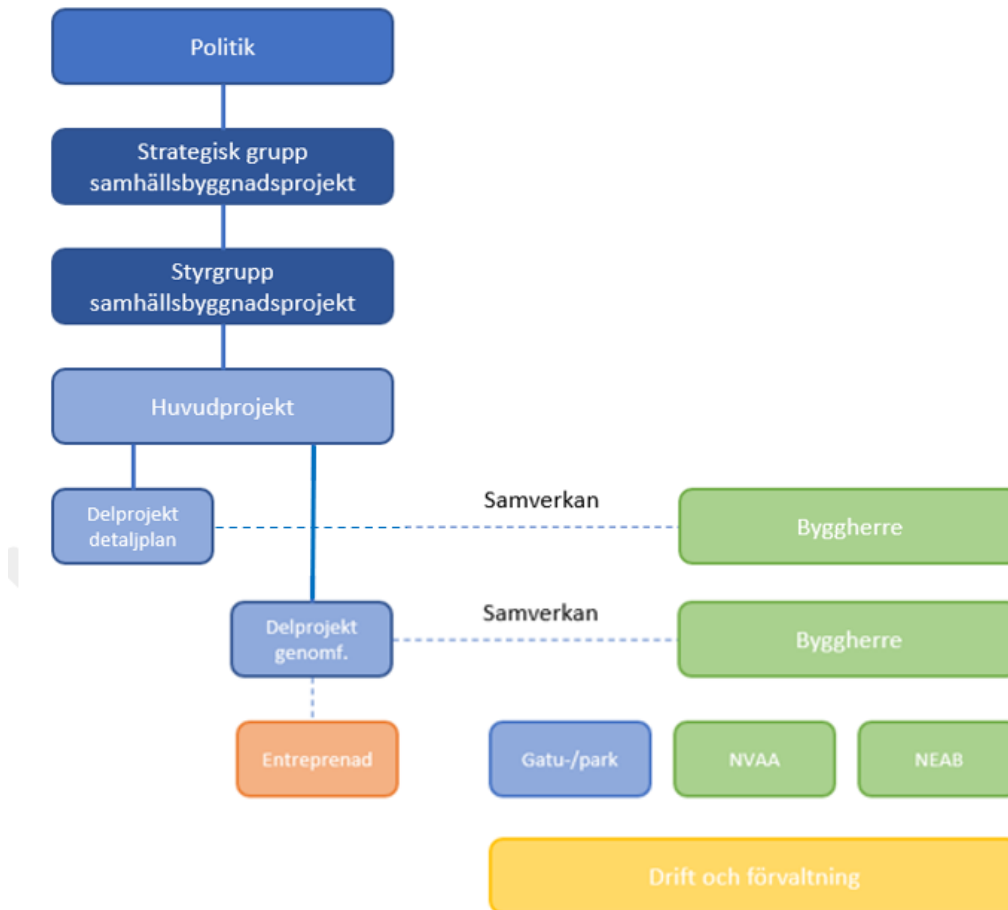
NVAA och NEAB står sina egna investeringar och kostnader inom projektet.

6.5 Effektoppföljning

Plan för effektoppföljning tas fram av huvudprojektledaren i avslutsfasen av projektet.

7 Projektorganisation och bemanning

7.1 Organisationsschema



7.2 Organisation och bemanning

- Projektets interna beställare på huvudprojektnivå är samhällsbyggnadsdirektören som har ansvaret att styra och godkänna projektet.
- Samhällsbyggnadsdirektören leder styrgruppen för samhällsbyggnadsprojekt och är ytterst ansvarig för projektets mål. Styrgruppen fattar ett antal centrala beslut under projektets gång. Är frågorna och besluten av mer omfattande karaktär eskaleras beslutet och fattas på politisk nivå. Delegationsordning och olika beslutspunkter enligt projektmodellen styr var och av vem beslut fattas.
- Beställare för *delprojekt detaljplan* är planchef.
- Beställare för *delprojekt genomförande* är mark- och exploateringschef.
- Se vidare projekthandboken.



Roll	Avdelning/företag	Ansvar
Huvudprojektledare	<i>Alex Lund Riboe,</i> MEX	Huvudprojekt. Projektledning, styrning och rapportering, bedömning och utvärdering Avtal Säkerställa projektets juridiska, ekonomiska och tekniska genomförande Deltagande i projektarbetets alla faser – samverkan Projektgruppsarbete Arbeta aktivt med MEX-frågor i projektet Avtalsuppföljning
Delprojektledare	<i>Solveig Lönnervall,</i> PLAN	Detaljplan Projektledning, styrning och rapportering, bedömning och utvärdering Projektgruppsarbete inom delprojekt detaljplan
Delprojektledare Resurs	MEX	Genomförande Projektledning inom delprojekt genomförande, styrning och rapportering, bedömning och utvärdering Ansvarig anläggande av allmän plats Projektgruppsarbete Samordning genomförande
Projektmedlem	<i>Charlotte Köhler,</i> Stadsarkitekt	Projektgruppsarbete inom delprojekt detaljplan
Projektmedlem	<i>Lotta Lagergren</i> Samordnare	Stöttning projektledare
Projektmedlem	<i>Johan Mattsson</i>	Projektgruppsarbete inom delprojekt detaljplan
Byggherre	<i>Maria Hägglund</i> Locum	Projektarbete Avtalspart Ekonomisk part Genomförande kvartersmark Samordning genomförande
Projektmedlem	<i>Magdalena Nilsson,</i> Miljöplanerare	Inom delprojekt detaljplan Rapportering, bedömning, utvärdering Projektgruppsarbete



Projektmedlem	Pernilla Logren G/P	Kravställare för allmän plats vid process dp och genomförande Tagare av utbyggd allmän plats Projektgruppsarbete
Projektmedlem	Malin Olofsson Miljö- och hälsoskyddsenheten	Tillsynsmyndighet Projektgruppsarbete
Projektmedlem	Vakant Bygglov	Bedömningsgrupp bygglov
Projektmedlem	Felicia Alsén NVAA	VA/dagvatten/dagvattendamm Projektgruppsarbete Genomförande VA- anläggningar Samordning genomförande
Projektdeltagare	<i>Erik L'Estrade</i> Trafikstrateg	Bedömning Trafik-PM
Projektdeltagare	Malin Carlsson Räddningstjänst	Vid behov
Projektdeltagare	Renhållning (NVAA)	Vid behov
Projektdeltagare	NEAB	El/fjärrvärme/fiber
Projektdeltagare	Upphandlingsenheten	Upphandling av genomförande, stöttning och stöd
Projektdeltagare	<i>Cecilia Olsson</i> Projektcontroller	Stöttning projektledare
Kommunikation	<i>Caroline Forsberg</i> Kommunikationsenheten	Stöd i kommunikationsfrågor Norrtälje växer
Beslutsfattare	Politik / information	Beslutsfattare

Kommunstyrelsen (KS) – Tar beslut att godkänna detaljplan och exploateringsavtal.

Kommunfullmäktige (KF) – Tar beslut att godkänna eventuellt investeringsärende.

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott (SBU) – Antar denna projektplan efter godkännande i styrgrupp.



Projektleddare – Huvudprojektleddare tillsammans med delprojektleddare leder arbetet och ansvarar tillsammans för leveranser och projektets färdigställande.

Projektgrupp – Projektet består av en och samma projektgruppskompetenser fram till antagande av detaljplanen. Avseende *delprojekt genomförande* kommer en ny konstellation av kompetenser utgöra ny projektgrupp.

Projektdeltagare – Arbetar utifrån sin kompetens med projektspecifika uppgifter och frågor i projektet. Samverkar med övriga medlemmar i projektet, både internt och externt. Projektdeltagarna deltar aktivt i projektarbetet, och är med och levererar projektets mål och resultat. Projektets framdrift samt eventuella avvikelser och fortskridande av projektet rapporteras av delprojektleddaren till huvudprojektleddaren.

Byggherre– Står för samtliga kostnader för framtagande av detaljplan samt kostnader och ansvar kopplat till kvartersmark inom detaljplanen. Står i övrigt för ansvar och kostnader i enlighet med exploateringsavtal.

Är delaktig i att driva arbetet i planeringsfasen framåt, tillgodoser detaljplanen med erforderliga utredningar och ombesörjer projektet med arkitektritade material och illustrationsmaterial som behövs för att driva detaljplanen framåt.

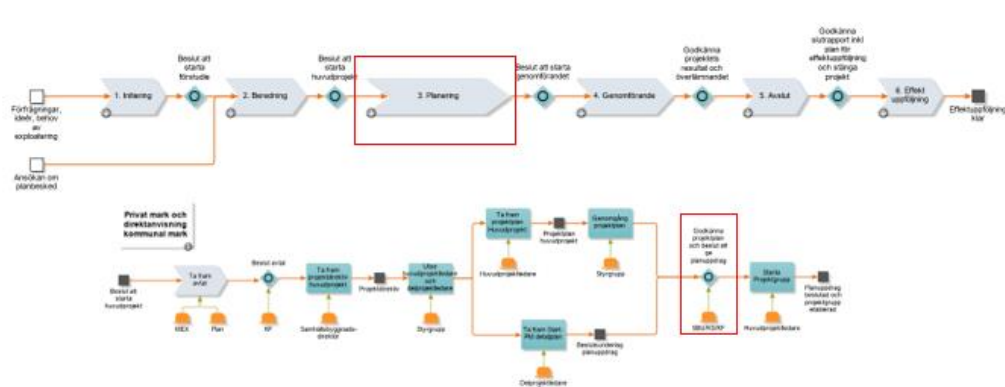
8 Projektgenomförande

8.1 Metod

Arbetet bedrivs enligt Norrtäljes kommuns projektmodell för samhällsbyggnadsprojekt som beskrivs i projekthandboken samhällsbyggnadsprojekt.

Projektmodellen för samhällsbyggnadsprojekt beskrivs i projekthandboken för samhällsbyggnadsprojekt som finns tillgänglig via kommunens intranät.

Processkarta för var vi just nu befinner oss i processen:



8.2 Möten och rapportering

8.2.1 Mötesplan projektgruppen

Då projektet endast innefattar en detaljplan och projektarbetet sker tätt mellan huvudprojektledare och delprojektledare så upprättas en och samma mötesplan för både huvudprojekt och delprojekt detaljplan. Mötesplanen kommer efter upprättande utgöra en bilaga till denna projektplan.

För kommande *delprojekt genomförande* ansvarar delprojektledaren för upprättande av mötesplan för framdrift i genomförandeprojektet

8.2.2 Statusrapportering delprojekt

Delprojektledare detaljplan rapporterar löpande i projektet till huvudprojektledaren. Huvudprojektledare rapporterar i sin tur till styrgruppen.

Lägesrapportering sker till styrgrupp en gång i månaden och rapporterna sparas i projektverktyget Antura under mapp 103 – Styrgrupp – lägesrapportering.

Övriga frågor som uppkommer i projektet stäms av löpande i projektgrupp, med planchef, biträdande mark- och exploateringschef samt vid behov styrgrupp, beställare eller på politisk nivå.

8.2.3 Tidsskrivning konton

Tidsskrivning sker i kommunens tidsskrivningsmodul. För närvarande Visma. Från januari 2024, Unit4.

8.2.3.1 Plankostnad

Tidsskrivning detaljplan:



All tid som huvudprojektledare, delprojektledare, projektgruppsmedlemmar samt övriga (i den mån det är lämpligt) lägger på arbete med projektets framdrift i planprocessen ska tidsskrivas på planenhetens konto.

Tidrapporteringen ska innehålla beskrivning till rapporterad tid enligt anvisningen "aktiviteter tidrapportering planprocessen" på Antura.

TIDPLAN, aktivitet 2654. Kontosträng:

Konto	Ansvar	Projekt	Verks	Aktivitet	Motpart	Objekt
59121	12020	82654	21530	2654	86000	

Detta omfattar både arbete med detaljplanen, genomförandefrågor kopplade till detaljplanen och framtagandet av genomförandeavtal i detaljplaneprocessen, samt i vissa förekommande fall även investeringsärendet.

8.2.3.2 Administrativa kostnader vid genomförandet

Tidsskrivning administrativa kostnader:

Konto	Ansvar	Projekt	Verks	Aktivitet	Motpart	Objekt
59121	12030	93508	21510		86000	3508

Administrativa kostnader vid genomförandet innefattar bland annat avtalsuppföljning, arbete och kostnader kopplade till lantmäteriförrättning.

Uppföljning av avtal:

Avser kostnaderna uppkomna för de kommunanställdas tid för det administrativa arbetet som uppkommer i samband med projektledning/styrning och uppföljning av frågor kopplade till plangenomförandet och avtalet. Innefattar inte kostnader kopplade till arbete med genomförande av allmän platsmark.

Förrättningskostnader:

Avser kostnader kopplade till ansökan, uppföljning och fakturering av uppkomna kostnader i anslutning till lantmäteriförrättning.

Dessa kostnadsposter ska följas upp och faktureras regelbundet. Rutiner och ansvar saknas för detta i dagsläget (2023) men ansvaret tillfaller mark- och exploateringsenheten.

Uttag av administrativa kostnader ska regleras för uttag av byggherre i kommande exploateringsavtal. Byggherren står 100% av de administrativa kostnaderna.



8.2.3.3 Investeringsärendet / genomförande

När detaljplanen får laga kraft övergår projektet i genomförande, vilket innebär att konto för tidsskrivning ändras.

Delprojekt genomförande tidsskrivs initialt på TIDMEX exploateringsprojekt med ny aktivitetskod avseende genomförande. Det är upp till huvudprojektledare att tillse att exploateringsprojektet erhåller rätt aktivitetskod för detta, efter att detaljplanen fått laga kraft.

När investeringsbeslut tas i KF kommer investeringsprojekt avseende genomförandet upprättas ett investeringskonto och kostnader regleras från det tillfälliga genomförandekontot. Konto för tidsskrivning för genomförandet kommer att upprättas av huvudprojektledaren i ett senare skede.

Dessa kostnader ska följas upp mot budget/investeringsärendet och redovisas av delprojektledaren, till huvudprojektledaren.

Kostnaderna som uppkommer avseende det tekniska genomförandet av allmän plats ska fördelas mellan byggherren och kommunen i enlighet med vad som framkommer av exploateringsavtalet. En fördelningsnyckel avseende dessa kostnader ska tas fram inom ramen för kommande projektarbete. Byggherren ska dock stå de faktiskt uppkomna kostnaderna i relation till överenskommen fördelning.

I senare läge kommer ett investeringsprojekt med prognos läggas upp som ett fiktivt projekt i ekonomimodulen i Hypergene.

8.2.4 Rapportering till styrgrupp

8.2.4.1 Styrgrupp

Styrgruppen för samhällsbyggnadsprojekt har möten var 14:e dag. Rapportering till styrgruppen sker av huvudprojektledaren i enlighet med projekthandboken och upprättade rutiner för styrgrupp och rapportering.

I samband med rapportering till styrgruppen rapporterar projektets aktiva delprojektledare i förväg status eller övriga punkter för projektet till huvudprojektledare.



8.2.4.2 Lägesrapportering

Lägesrapportering för projektet sker 1 ggr per månad i projektverkstyget Antura i enlighet med rutin. Lägesrapporteringen handhas av huvudprojektledaren och sker på huvudprojektnivå.

I övrigt rapporteras informationspunkter, diskussionspunkter och beslutspunkter löpande till styrgruppens möten vid behov.

8.2.5 Ekonomiprognos

8.2.5.1 Drift

Plankostnaderna belastar planenhetens driftbudget. Plankostnadsavtalet syftar till att fastställa parternas åtaganden samt fördelning av kostnader mellan parterna i samband med upprättande av detaljplan. Kostnaderna avser arbetet med detaljplanen, projektets framdrift, projektledning/intern tis och eventuella utredningar.

Byggherren står för samtliga kostnader för framtagandet av detaljplanen och bekostar därmed bland annat nedlagd tid för kommunens tjänstemän och anlitate konsulter, upprättandet av planhandlingar, samtliga utredningar som erfordras för detaljplanens framtagande, grundkarta, fastighetsförteckning och andra för detaljplanen nödvändiga åtgärder. Vid avsevärd förändring av detaljplanens omfattning, eller andra avsevärda förändringar, ska ett tilläggsavtal till plankostnadsavtalet tecknas.

Samhällsbyggnadskontoret äger rätt att fakturera kommunens kostnader för arbete och material som erfordras under planprocessen löpande kvartalsvis. Betalning sker mot faktura som ska betalas inom 30 dagar från fakturadatum.

8.2.5.2 Exploatering

Projektets prognos uppdateras och rapporteras av huvudprojektledaren per tertial i ekonomimodulen i Hypergene. Prognoserna innehåller både projektens utgående balans och prognosticerade kostnader per år/månad med en tidshorisont på 10 år.

Uppdatering och rapportering av prognoser sker löpande i lägesrapportering och beskrivs närmare i bilagor, excel och olika kalkyler.

Rapportering sker av huvudprojektledare med stöd av delprojektledare och kommunens controller



8.2.5.3 Investering

I enlighet med lagstiftningen kan kommunen ålägga en byggherre att bekosta infrastruktur och utbyggnad av allmän plats i förhållande till dess nytta av åtgärden. Förhandling avseende kostnadsfördelningen kommer ske framöver och slutlig överenskommelse i kommande exploateringsavtal.

Först efter det att förprojekteringen för gata är färdig kan kostnaderna specificeras närmare. Investeringsärendet för projektet kommer att förberedas i samband med att detaljplanen går upp för antagande och slutligen gå upp i kommunfullmäktige för beslut efter att detaljplanen fått laga kraft.

8.2.5.4 NVAA

NVAA ansvarar, i samverkan med kommunen, för utbyggnad av VA inom planområdet. NVAA ansvar även om anläggande av damm behövs inom allmän platsmark samt dess framtida drift och underhåll.

Byggherren kommer att erlägga anläggningsavgift till kommunens VA-huvudman i enlighet med vid tidpunkten beslutad VA-taxa.

Samverkan mellan kommunen och NVAA:

Projektmedlem från NVAA deltar och arbetar aktivt i projektgruppen under *delprojekt detaljplan*. När projektet övergår till *delprojekt genomförande* agerar NVAA fortsatt som projektmedlem men ansvarar/upprättar egna kalkyler, svarar för sina egen delprojektledning samt uppföljning. NVAA rapporterar då till styrgrupp hos NVAA samt till delprojektledare genomförande.

Kommande exploateringsavtal kommer inte innehålla avtalstext avseende ansvarsförhållandet mellan NVAA och byggherren. NVAA står sina egna kostnader och investeringar i projektet och tecknar egna avtal.

Vid genomförandet av allmän plats och VA ska kommunen och NVAA samverka för att uppnå största möjliga nytta för projektets framdrift. Hur den samverkan ska ske kommer specificeras i projektplanen för *delprojekt genomförande*.

8.2.5.5 NEAB

Norrtälje Energi AB (NEAB) ansvarar för allmänna anläggningar för el, fiber och fjärrvärme. Utbyggnad avseende dessa anläggningar sker i samverkan med kommunen.

Eventuella transformatorstationer, för NEAB:s räkning, inom området placeras på kommunal mark, i enlighet med de överenskommelser som finns mellan kommunen och bolaget.



Samverkan mellan kommunen och NEAB:

Vid genomförandet av allmän plats och el, fiber och fjärrvärme ska kommunen och NEAB samverka för att uppnå största möjliga nytta för projektets framdrift. Hur den samverkan ska ske kommer specificeras i projektplanen för *delprojekt genomförande*.

NEAB svarar för projektering och byggande av el, fiber och fjärrvärme. NEAB svarar för egen kalkyl och budget samt rapportering inom bolaget.

8.2.6 Kontoplan

8.2.6.1 Kostnader detaljplaneprojektet

Kostnader kopplade till detaljplanearbetet belastar planenhetens driftbudget och faktureras i nästa steg till byggherren Locum. Se nedan.

Kontering av leverantörsfakturor kopplade till planprocessen sker enligt nedan:

Kontering av leverantörsfakturor	Ansvar	Konto	Verksamhet	Aktivitet
	12020	74599	21530	2654

Uppgifter avseende fakturering som lämnas vidare till projektets konsulter (utredningar m.m.):

Norrtälje kommun
Box 804
761 28 Norrtälje

Märkning:
Referensnummer 81100025 (planenheten)
Projekt: Lasarettet

8.2.6.2 Kostnader exploateringsprojekt (avtalsuppföljning)

Fakturering till byggherre avseende kostnader för avtalsuppföljning, exploateringsbidrag och marköverlåtelse sker i enlighet med kommande exploateringsavtal och konteras på mark- och exploateringsenhetens exploateringsprojekt.

Faktureringsuppgifter:

Locum (org. nr: 232100-0016)
Box 17036
104 62 Stockholm



Kontaktperson: Maria Hägglund

Märkning utgående fakturor:

Referensnummer HPL (Alex Lund Riboe): 10200904

Projekt: Lasarettet

Fakturor konteras på exploateringsprojektet; objekt 3508, projekt 99185 (avtalsuppföljning) med övriga aktuella kontokoder (se aktuell kodplan).

8.2.6.3 Kostnader genomförandeprojektet

Kostnader kopplade till *delprojekt genomförande* belastar mark- och exploateringsenhetens investeringsprojekt. När investeringsprojektet väl är aktiverat ska fakturor konteras på kommande objektnummer för investeringen. Se vidare kommande projektplan genomförande samt för vid tillfället aktuell kodplan.

8.3 Kommunikation

8.3.1 Intressentanalys

Intressent (grupp, organisation, person)	Beskriv intresset	Påverkar projektets resultat På en skala mellan 1–3	Påverkas av projektets resultat På en skala mellan 1–3
Byggherre	Ekonomisk påverkan av projektet, intressent genom hela projektet	3	3
Sakägare i planprocessen (privata)	Sakägare	3	3
Patienter till sjukhuset	Framkomlighet	1	2
SL	Busshållplats	1	2
Trafikverket	Väg 76	1	2
Gatu- och parkenheten	Drift av allmän plats	2	3
NVAA	Allmän VA-anläggning Ev. Dagvattendamm	3	3
Länsstyrelsen	Strandskydd	3	1
Politik	Beslutsfattare	3	1

8.3.2 Kommunikationsplan

Kontinuerlig dialog och kommunikation sker löpande i projektet, dels mellan projektgruppens medlemmar, styrgrupp och politik. I övrigt kommuniceras



delprojekt detaljplan i enlighet med gällande lagstiftning i skedena samråd, granskning och antagande.

Vid *delprojekt genomförande* är det upp till delprojektledaren att upprätta en kommunikationsplan i genomförandeskedet om så bedöms nödvändigt.

8.4 Aktivitetsplan

Godkännande av Start-PM	2023-11-15
Samråd	kvartal 2, 2025
Granskning	kvartal 2, 2026
Antagande	kvartal 4, 2026

Detaljplanen vinner laga kraft 3 veckor efter att detaljplanen antas i kommunstyrelsen och protokollet anslagits på kommunens anslagstavla, om den inte överklagas.

Tidplanen är preliminär och kan komma att förändras.

- Avtalsuppföljning (genomförande)
 - Lantmäteriförrättning (fastighetsbildning)
 - Granskning av handlingar inför bygglov
 - Granskning av handlingar avseende dagvattenhantering inom kvartersmark (NVAA)
 - Nöjdhetsförklaring
 - Marköverlåtelse + fakturering
- Genomförande
 - Investeringsärende
 - Allmän platsmark
 - MEX
 - NVAA
 - NEAB
 - Kvartersmark
 - Locum

8.5 Tidplan

Detaljerad tidplan för huvudprojektets olika faser, samt *delprojektet detaljplan*, presenteras på projektets projektsida i Antura. Tidplanerna ska uppdateras löpande.

Preliminär tidplan för detaljplanen:



- Samråd 2 kv. 2025
- Granskning 2 kv. 2026
- Antagande 4 kv. 2026
- Detaljplanen vinner laga kraft 3 veckor efter att detaljplanen antas i kommunstyrelsen och protokollet anslagits på kommunens anslagstavla, om den inte överklagas

Preliminär tidplan för genomförande allmän plats:

Kommunen bedömer att genomförandet av allmän plats och VA kan påbörjas tidigast 1 kvartalet 2027 om detaljplanen vinner laga kraft och om den inte överklagas

8.6 Projektgodkännande och projektavslut

Projektfasen *Avslut* startar när genomförandet är färdigt och överlämnat till förvaltningsorganisationen och slutar med att projektet är avslutat.

Projektet avslutas när samtliga kommunala åtaganden är uppfyllda, i enlighet med avtal och övriga överenskommelser samt när samtliga delar av allmän plats inom detaljplanen är utbyggda, slutbesiktade, åtgärdade och överlämnade till driftorganisationen; kommunens gatu- och parkavdelning. I övrigt ska även VA-anläggning samt belysningsanläggning (eventuellt fiber och fjärrvärme) vara utbyggd och slutbesiktigad.

Det är upp till varje delprojektledare att leverera en slutrapport avseende sitt delprojekt när delprojektet övergått i ny fas och är färdigt. Huvudprojektledare levererar en slutrapport på huvudprojektnivå (inklusive ekonomisk rapport) till beställare och styrgrupp.

I samband med projektfasen *Avslut* ska huvudprojektledaren ta fram en plan för effektuppföljning och planen ska godkännas och överlämnas till projektets beställare.

8.7 Projektbudget

8.7.1 Projektets intäkter

8.7.1.1 Detaljplan

Byggherren finansierar framtagandet av detaljplanen i enlighet med plankostnadsavtalet (projektledning; tid och utredningar). De eventuella kostnader som inte täcks av byggherren finansieras via planenhetens driftbudget. Se plankostnadsavtal.



8.7.1.2 Avtalsuppföljning

Alla kostnader som projektet har kopplade till avtalsuppföljning, fastighetsbildning och dylikt finansieras av byggherren i enlighet med marköverlåtelseavtalet.

8.7.2 Projektets kostnader

I dagsläget finns ingen beslutad, avsatt budget för projektet. Exploaterings- och investeringsprognos ska läggas in i ekonomimodulen Hypergene, som redovisar projektet intäkter och kostnader, med en tidshorisont på 10 år.

Om kommunen inte kan erhålla full kostnadstäckning avseende investeringar kommer en prognos sättas avseende kommunens nödvändiga budget för projektets genomförande.

I samband med att kalkyler avseende genomförandet av allmän plats finns tillgängliga kommer ett fiktivt och prognosticerat investeringsärendet läggas in i Hypergene.

I samband med att investeringsärendet arbetas fram och beslut avseende detsamma tas i kommunfullmäktige kommer projektbudget sättas och godkännas av politiken. I investeringsärendet kommer även driftkostnader, kapitalkostnader och komponentavskrivningar finnas tillgängliga.

8.8 Hantering av ändringar i projektplan

Huvudprojektledaren och delprojektledare detaljplan/genomförande har mandat att löpande uppdatera sin respektive projektplan, inom ramen för projektet. Eventuella större frågor lyfts upp till styrgrupp och förankras efteråt i aktuell projektplan.

Delprojekt detaljplan har ingen egen projektplan. Det som är styrande är denna projektplan, tidigare arbete inom planprocessen, plankostnadsavtal och start-PM.

8.9 Kvalitetssäkring

Projektet bedrivs enligt Norrtäljes kommuns projektmodell för samhällsbyggnadsprojekt samt i enlighet med gällande lagstiftning och samhällsbyggnadskontorets rutiner och mallar för denna typ av projekt.

Projektledningen (huvudprojektledare och delprojektledare) har som första instans ansvar för kvaliteten i projektet. De kommer att granska arbetet och de leveranser som projektmedlemmar/deltagare tar fram.



Styrgruppen har ansvar att kontinuerligt följa upp projektarbetet och säkerställa att leveransobjekt och beslutspunkter följs. Styrgruppen har även ansvar för att ta nödvändiga beslut inom respektive ansvarsområde.

Politiken har det yttersta ansvaret för godkännande av den produkt som projektet har för avsikt att leverera.

8.10 Riskhantering

Nedan risker har identifierats i planbeskedsutredningen:

- Helikopterflygplatsen vid Norrtälje sjukhus utgör en miljöfarlig verksamhet. Denna verksamhet ger störningar i omgivningen, bland annat buller och rotorvindar. Vid planläggning finns potential att förbättra situationen genom minskad omgivningspåverkan.
- Västra vägen, cirka 30 meter väster om planområdet, utgör rekommenderad primär väg för transport av farligt gods. Riskerna behöver beaktas.
- Längs med Norrtäljeån finns en konstaterad skredrisk. Enligt kartering utförd av Sveriges geologiska undersökning (SGU) ligger fastigheten inom aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart. Jordarterna inom planområdet består i huvudsak av moränlera och lera, enligt SGU:s jordartskartor. Jorddjupet skattas inom spannet 10–20 meter inom större delen av fastigheten.
- Det förekommer lågpunkter som riskerar att översvämmas vid skyfall inom fastigheten, enligt länsstyrelsens skyfallskartering 2021.
- I MSB:s översvämningskartering för Norrtäljeån går översvämningsområdet för beräknat högsta flöde in strax söder om fastighetsgränsen i väster.

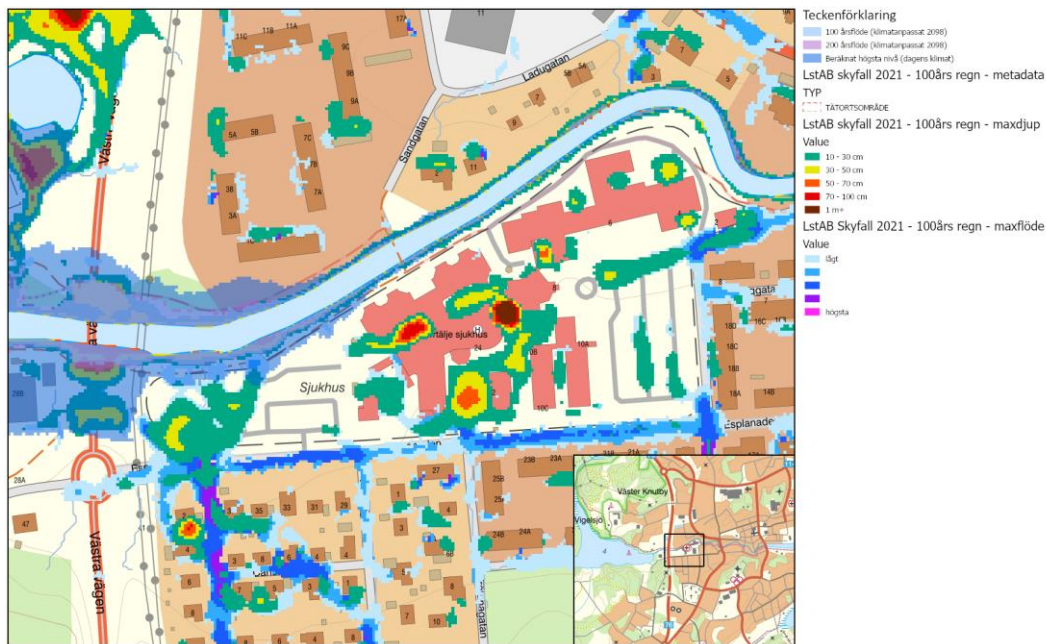


Figure 2. Kartbild över MSB:s Översvämningskartering för Norrtäljeån och Länsstyrelsens skyfallskartering. Inhämtad från Länsstyrelsens databas.

- Strandskyddet längs Norrtäljeån är upphävt genom gällande detaljplan, men träder i kraft när gällande planer ersätts, upphävs eller ändras. Det innebär att strandskyddet behöver hanteras i en planprocess för aktuellt område.
- Ett potentiellt förorenat område finns registrerat inom fastigheten, kopplat till en verksamhet för träimpregnering/sågverk. Enligt länsstyrelsens kartering över potentiellt förorenade områden är föroreningen delvis åtgärdad till en nivå för känslig markanvändning (KM). På fastighet Vaggan 1 väster om planområdet finns ett förorenat område i riskklass 1 orsakat av en tidigare kemptvätt. Spridning i mark och grundvatten i de övre jordlagren har bedömts som stor.

Övriga risker som kan komma att identifieras under planarbetet:

- VA – ledningssystemets kapacitet är otillräcklig
- Konjunkturförändringar som påverkar när i tiden byggherren kommer att kunna bygga
- Utredningar och projekteringar ger ny kunskap eller visar på större svårigheter som måste omhändertas
- Oförutsedda händelser som avgör när i tiden genomförandet av detaljplanen kan vara färdigställt



- Olika målbild och ambition hos nyckelaktörer, dålig samverkan/kommunikation
- Resursbrist inom berörda delar av kommunens organisation
- Att detaljplanen överklagas/överprövas eller upphävs
- Avsatta medel (exploateringsbidrag) i exploateringsavtalet täcker inte fullt ut kostnaden avseende utbyggnad av allmän plats

Behov finns att inom kommande projektarbete upprätta en risklista.

8.11 Dokumentation

Planhandlingarna avseende projektet sparas i enlighet med planenhetens etablerade rutiner.

Samtliga originalhandlingar kopplade till huvudprojektet och *delprojekt genomförande* sparas fysiskt i avsedd mapp för Lasarettet i mark- och exploateringsenhetens arkiv.

Dokumenthanteringen för det löpande projektgruppsarbetet sker i Antura.

8.11.1 Diarieföring

Färdiga handlingar, avtal, utredningar och övriga dokument av betydelse för projektet diarieförs i kommunens diarieföringssystem Platina. Diarieföring och arkivering sker löpande av huvudprojektledare och delprojektledare samt projektadministratör.

I de fall en handling tillhör huvudprojektet eller är kopplade till avtalsuppföljning diarieförs handlingarna under exploateringsprojektets diarienummer. Ett sådant ärende är inte skapat i dagsläget. Nytt diarienummer tas fram i samband med avtalsupprättande.

Handlingar kopplade till *delprojekt detaljplan* sparas under diarienummer: KS 2023–1467.

Handlingar avseende genomförandet sparas löpande under genomförandeprojektets gång. När detaljplanen vunnit laga kraft upprättas diarienummer för genomförandet och investeringsärendet.

Samtliga diarienummer sammanlänkas i Platina.

8.11.2 Projektverktyget Antura

Kommunens gemensamma plattform för projektgruppsarbete är Antura. I Antura finns ett huvudprojekt kopplat till *delprojekt detaljplan* och sedan kommande



delprojekt genomförande. Huvudprojektledaren ansvarar för det övergripande huvudprojektet och respektive delprojektledare är ansvarig för sina delprojekt.

8.11.2.1 Behörighetshantering

Huvudprojektledare och respektive delprojektledare ansvarar för att alla projektmedlemmar ska ha nödvändig behörighet för att arbeta i projektet i Antura. Behörigheterna hanteras i enlighet med anvisningar.

I de fall byggherre, konsult eller upphandlad entreprenör behöver tillgång till Antura kan behörigheter avseende det uppdateras efter hand.



9 Bilagor

Bilaga 1 - Start PM detaljplan



Detaljplan för fastigheten Lasarettet 1 med flera i Norrtälje stad

START-PM

Ks 23-1467



POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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



1. UPPDRAGSBESKRIVNING

En detaljplan ska tas fram för Norrtälje sjukhus belägen på fastigheten Lasarettet 1 i Norrtälje stad. Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att utöka den befintliga vårdverksamheten på platsen, dels med nya byggnader, dels med om- och påbyggnation. Detaljplanen syftar även till att ge förutsättningar för ökat stadsliv och trivsel i området genom att tillskapa omsorgsfulla stadsrum mellan byggnaderna, levande bottenvåningar mot anslutande gaturum och multifunktionella gröna miljöer för vistelse/barns lek och dagvattenhantering.

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

2. BAKGRUND

Det aktuella planområdet ligger inom stadsdelen Grossgårdet i Norrtälje stad och omfattar Norrtälje sjukhus, parkeringsplatserna intill sjukhuset, de omgivande gaturummen och anslutande grönytor.

Bakgrunden till projektet är att Norrtälje sjukhus är i behov av att utvidga och modernisera sin verksamhet. Utvecklingsbehovet är omfattande, akutmottagningen måste dimensioneras för ett högre patientflöde och verksamheten kompletteras med flera funktioner för att möta befolkningsutvecklingen i kommunen och säkerställa patientsäkerhet och god arbetsmiljö. För verksamheten är utvecklingen av platsen viktig för att säkerställa dagens och framtidens vårdbehov för Norrtälje kommun och för den norra delen av regionen.

Region Stockholm äger fastigheten som omfattar Norrtälje sjukhus. Locum, inkom på uppdrag av Region Stockholm med en ansökan om planbesked den 27 april 2023. Positivt planbesked tilldelades fastighetsägaren för Lasarettet 1 den 24 augusti 2023. Parallellt med detaljplanen kommer en förstudie tas fram på uppdrag av Kommunalförbundet Sjukvård och omsorg i Norrtälje (KSON 2022-05-18 §60). Förstudiens fokus är att utvärdera lämplig vårdinriktning, identifiera nödvändiga funktioner och flödet till funktionerna. Förstudien bedöms färdigställas 2025 och därefter inleds ett arbete med program och systemhandling där den valda lösningen i förstudien studeras mer utförligt.

Kommunens planinstrument ger möjlighet till att som mest ge en detaljplan en genomförandetid på 15 år. Region Stockholm och Locum har ett långsiktigt perspektiv på utvecklingen av fastigheten som sträcker sig längre än vad en detaljplan har möjlighet att råda över. Hanteringen av de olika tidsperspektiven kommer att ske inom ramen för detaljplanen.

3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

3.1 ÖVERSIKTSPLAN OCH FÖRDJUPNINGAR

Exploateringen ligger i linje med Översiktsplan 2040, Samrådsförslag till översiktsplan 2050, Norrtälje stads utvecklingsplan (FÖP) från 2004 och Samrådsförslaget till fördjupad översiktsplan (FÖP) för Norrtälje stad 2050. Området pekats ut som lämpligt för mångfunktionell bebyggelse. Inom begreppet mångfunktionell bebyggelse omfattas områden med stadsmässig karaktär med bebyggelse som används för bostäder, kontor, service, handel eller annan verksamhet som är förenlig att kombinera i områden med bostäder.

I samrådsversionen av fördjupning av översiktsplan (FÖP) Norrtälje stad 2050 anges fem utvecklingsstrategier som är vägledande inom stadens utveckling. Utveckling enligt planbeskedsansökan har direkt koppling till eller mycket goda förutsättningar för att förverkliga alla av de beskrivna utvecklingsstrategierna i samrådsförslaget till den fördjupade översiktsplanen för staden.



Figur 1. Utsnitt ur FÖP Norrtälje stad, samrådsversion 2023, s.15

Genom att skapa fler arbetstillfällen i staden bidrar ansökan till att skapa *En stad att leva, studera och verka i genom hela livet*. Vid förtätning enligt ansökan finns möjlighet för att skapa bebyggelse och stadsrum som till en högre grad än idag ger förutsättningar för ökat stadsliv, upplevd trygghet och säkerhet vilket bidrar till att skapa en *Aktiv stad i mänsklig skala* och en *Trygg och barnvänlig stad*. I och med att områdets markanvändning ses över inom arbetet med detaljplanen finns möjlighet att öka andelen grönska och skapa mångfunktionella grönytor för både dagvattenhantering och sociala möten vilket bidrar till att skapa *En stad rik på gröna och blå kvaliteter*. Genom att förtäta i ett centrum- och kollektivtrafiknära läge, lokalisera parkeringar i garage eller parkeringshus samt utveckla sjukhusverksamheten med tillhörande service (apotek, café med mera) i stadsdelen bidrar projektet till att skapa en *Tillgänglig och nära stad*.

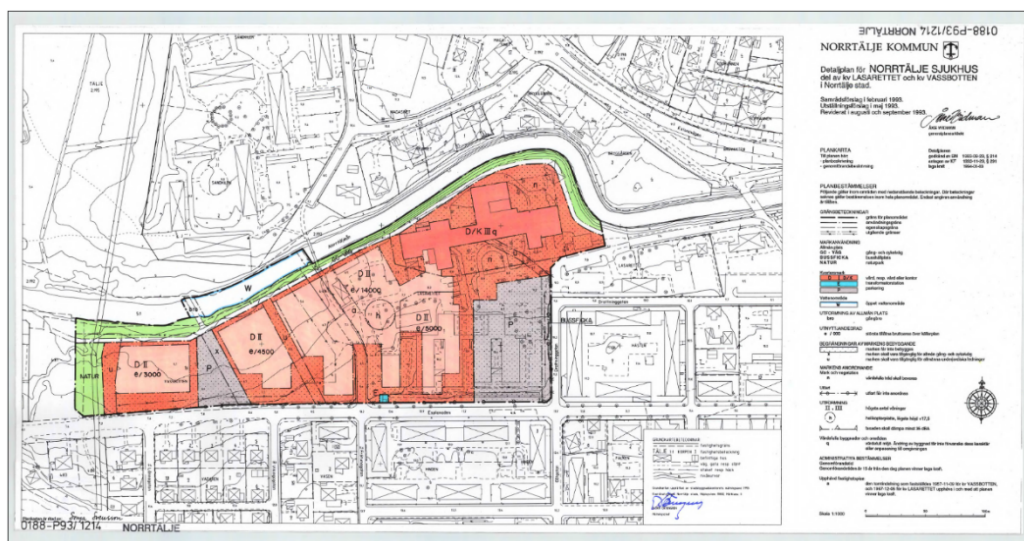
3.2 DETALJPLANER

För området gäller *Detaljplan för väg 76, delen förbi Norrtälje Västra vägen i Norrtälje stad (laga kraft 2009-05-28)* och *Detaljplan för Norrtälje sjukhus (laga kraft 1993-12-14)*. De medger bebyggelse för vård och kontor i två respektive tre våningar, en helikopterplatta, markparkering respektive parkeringshus i två plan och ett markreservat om 6 meter för allmän gångförbindelse i nord-sydlig riktning. Lasaretsbyggnaden, uppförd 1897, utpekas som värdefull kulturmiljö och har en planbestämmelse som uttrycker att "en ändring av byggnaden inte får förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen". Skyddsvärda, större träd, omkring lasaretsbyggnaden ska enligt detaljplanen bevaras. Intill korsningen Esplanaden/Götgatan finns ett utpekat område för markparkering.

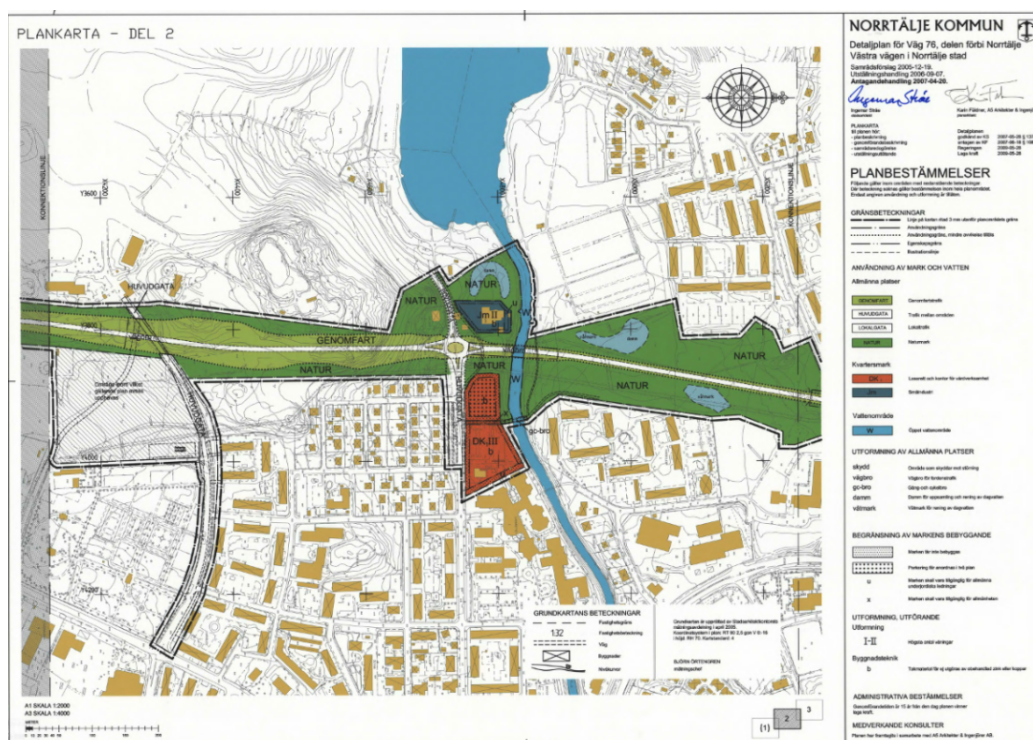
Genomförandetiden för *Detaljplanen för väg 76* från 2009 är 15 år från den dag planen får laga kraft vilket innebär att genomförande tiden går ut 2024-05-29. Genomförandetiden ger fastighetsägare en garanterad byggrätt under en bestämd tidsrymd. Då planläggning sker på fastighetsägarens önskan och genomförandetiden hinner gå ut innan samråd av ny detaljplan finns inga hinder för att starta planläggning. Onyttjad byggrätt kan däremot inte nyttjas av fastighetsägaren under pågående planärendet. Genomförandetiden för den andra detaljplanen *Norrtälje sjukhus* från 1993 är 15 år från dagen då planen fick laga kraft vilket innebär att den gick ut 2008.



NORRTÄLJE
KOMMUN



Figur 2. Detaljplan För Norrtälje sjukhus från 1993.



Figur 3. Detaljplan för väg 76 från 2009 som ersatte del av detaljplan för Norrtälje sjukhus.

Esplanaden och Götgatan berörs av stadsplan för Kv Vassbotten, Vinkeln m.fl (01-NOÄ-367) som vann laga kraft 1977, stadsplan för Grossgårdet (0188-B35) som vann laga kraft 1949, stadsplan för Kv Hästen, del av Kv Lasarettet m.m. (0188-B46) som vann laga kraft 1954 samt detaljplan för del av Lasarettet 1 (0188-P99/1025) som vann laga kraft 1999. Genomförandetiden för dessa stadsplaner och detaljplan har gått ut.



4. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN – FÖRUTSÄTTNINGAR

Det aktuella planområdet upptar cirka 5,5 hektar mark och berör sjukhusfastigheten inklusive de anslutande offentliga rummen omfattande del av Götgatan, del av Esplanaden och del av rekreationsstråket vid Norrtäljeån. Området ligger i Grossgårdet, ett område som knyter an till stadens äldre stadskärna och utgör ett attraktivt läge för en utveckling med blandade funktioner som stärker stadens attraktivitet. Området Grossgårdet är ett av de områden i Norrtälje stad som är i störst behov av mer allmänt tillgängliga gröna friytor/parker samt allmän lekplats. Området är även enligt kommunens ekosystemtjänstanalys ett bristområde för tillhandahållandet av ekosystemtjänster. Hur projektet kan bidra till gröna miljöer, dagvattenhantering och mötesplatser behöver studeras.

Sjukhusområdet karaktäriseras idag av låg och utbredd bebyggelse från olika tidsepoker samt av öppna parkeringsytor med inslag av större träd, häckar och gräspartier. Den äldsta bebyggelsen inom sjukhusområdet är från 1897. Sjukhusområdet möter Esplanaden, Götgatan och Norrtäljeåns rekreationsstråk. Längs Esplanaden finns flertalet gatuträd med olika regelbunden täthet. Denna del av Esplanaden utgör en avsaknad länk i ett sammanhängande cykelstråk till och från Norrtälje centrum. Längs del av sträckan har sjukhuset parkeringsplatser med anslutning till gatan. Götgatan har en mer intim karaktär med en smalare sektion och bostadsbebyggelse placerad närmare gatan. Gatan har bara gångbana på ena sidan vägen längs med bostadsbebyggelse i öster. På västra sidan avgränsas gaturummet av en häck som delvis ligger på sjukhusets kvartersmark och delvis på kommunens mark. I norr möter sjukhusområdet Norrtäljeån med tillhörande rekreationsstråk. Stråket längs med Norrtäljeån är ett viktigt stråk i Norrtälje. Förutsättningar för att stärka stråkets kvalitet och tillgänglighet för Norrtäljebor, patienter och vårdpersonal ska studeras i projektet. Delar av den allmänna gång- och cykelbanan ligger på sjukhusets kvartersmark.



Figur 4. Ortofoto med föreslagen plangräns.



NORRTÄLJE
KOMMUN



Figur 6. Del av rekreationsstråket vid Norrtäljeån förbi Lasarettet. Foto taget 2023-10-02

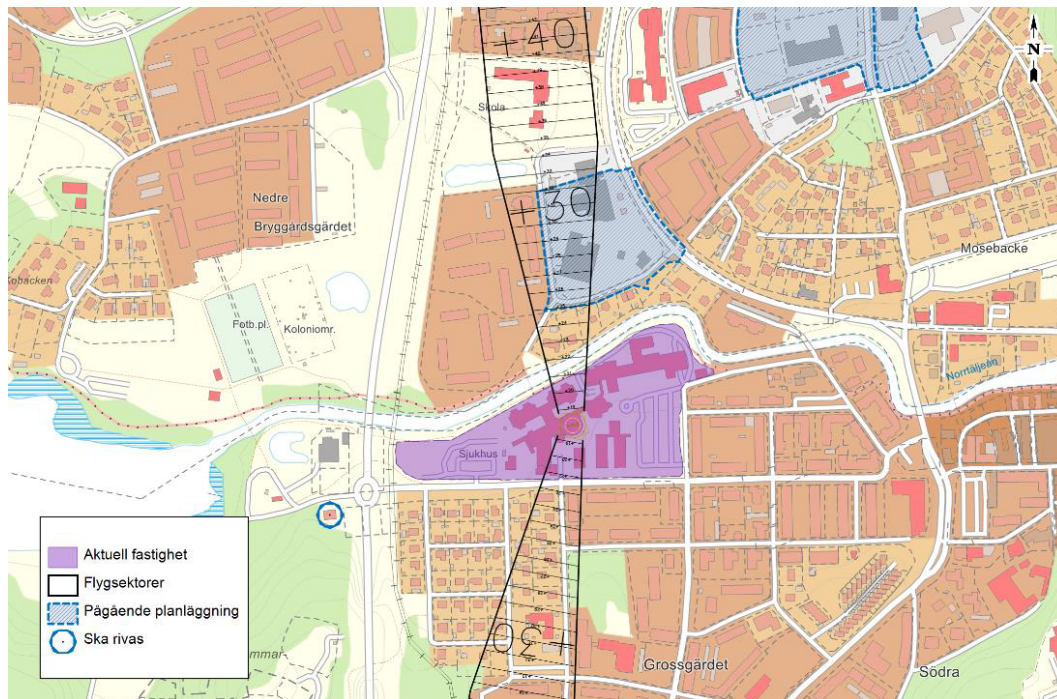


Figur 7 Sjukhusområdets möte med Götgatans gaturum. Foto taget 2023-10-02



Figur 5. Sjukhusområdets möte med Esplanadens gaturum i syd. Foto taget 2023-10-02

Inne på sjukhusområdet finns en helikopterflygplats med tillhörande flygsektorer. Helikopterflygplatsen vid Norrtälje sjukhus utgör en miljöfarlig verksamhet. Denna verksamhet ger störningar i omgivningen, bland annat buller och rotorvindar. I samband med ny planläggning ska förutsättningar för att förbättra situationen och minskad omgivningspåverkan från flygplatsen studeras. Projektet ska också samordnas med pågående planläggning av ett område norr om Lasarettet 1 och Norrtäljeån som ligger under flygsektorn för helikoptern, "Detaljplan för fastigheten Magasinet 19 med flera" för att säkerställa att det ena projektet inte utgör hinder för utvecklingen av det andra.



Figur 8. Karta som visar flygsektorer för helikopter till och från helikopterflygplatsen och pågående projekt i planområdets närhet.

Väster om Lasarettet 1, på andra sidan av väg 76, äger kommunen mark planlagd som allmän platsmark/natur. Fastigheten är bebyggd med ett bostadshus. Bostadshuset behöver rivas då det strider mot gällande markanvändning. På sikt har kommunen intentionen att utveckla marken för till exempel laddstation för elbilar och parkering. Eventuellt kan området tas med i planarbetet och prövas för ny markanvändning.

Vilka utredningar och inventeringar kan behöva göras?

- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Riskutredning och påverkansanalys för helikopterverksamhet
- Trafikbullerutredning
- Trafik- och parkeringsutredning
- Kulturmiljöanalys
- Geoteknisk översiktlig utredning
- Miljöteknisk markundersökning
- Dagvatten/skyfall/översvåmningsutredning
- Socialkonsekvensanalys
- Barnkonsekvensanalys
- Ekosystemtjänstanalys
- Trädinventering
- Sol- och skuggstudie
- Utformning av bebyggelse



5. PRELIMINÄRA KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

5.1 Undersökning om betydande miljöpåverkan

Undersökning miljöpåverkan

När en ny detaljplan skapas eller 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 riskerar att medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Om resultatet av undersökningen blir att detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska miljöbedömning utföras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget.

Planområdet omfattar en helikopterflygplats som är klassad som miljöfarlig verksamhet. Verksamheten har tillstånd att operera på platsen idag och planprocessen ger möjlighet att lämplighetspröva verksamhetens utformning för en mindre omgivningspåverkan. Om en miljökonsekvensbeskrivning blir aktuell att ta fram enligt miljöbalken under planprocessen ska beslutas inledningsvis i planprocessen i samråd med Länsstyrelsen. Om detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Specifik och strategisk miljöbedömning

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

5.2 Klimatanpassning och grönstruktur

Detaljplanen bidrar till positiva konsekvenser för klimatanpassning och grönstruktur genom att peka ut platser där gröna multifunktionella ytor kan stärkas och/eller tillskapas. Multifunktionella gröna ytor är ytor som bidrar till flera ekosystemtjänster som exempelvis rening av dagvattenhantering, omhändertagande av skyfall, skugga, förbättrad luftkvalitet, biologisk mångfald och främjande av god hälsa för människor. Det innebär att byggrätten omsorgsfullt placeras i detaljplanen så att ytor mellan bebyggelsen kan utformas för att uppfylla så många ekosystemtjänster som möjligt.

5.3 Hushållning med mark- och vattenresurser

Planförslaget hushåller med mark genom att utveckla redan hårdgjord och ianspråktagen mark för bebyggelse inom befintligt tätortsområde. Planförslagets förtätningsgrad anpassas till områdets attraktiva läge i direkt närhet till stadskärnan. Stora öppna parkeringsytor föreslås ersättas med parkeringsgarage och/eller parkeringshus vilket leder till en mer effektiv markanvändning.

5.4 Strandskydd

Strandskyddet längs Norrtäljeån är upphävt genom gällande detaljplan, men träder i kraft när gällande planer ersätts, upphävs eller ändras. Det innebär att strandskyddet behöver hanteras i en planprocess för aktuellt område. Konsekvensen av detaljplanen är att mark ianspråktagen för bebyggelse (byggnader eller anläggningar i form av parkering) som därmed saknar betydelse för strandskyddets syften omprövas för upphävande av strandskydd i en planprocess. Mark icke ianspråktagen för bebyggelse behöver fortsatt tillgodose strandskyddets intressen, såvida inte annat framkommer som följer Miljöbalken 7 kap 18c-g §§.



5.5 Miljökvalitetsnormer

Detaljplanen bedöms medföra måttlig till ingen påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten och luft.

Planområdet ingår i yttligt avrinningsområde för vattenförekomsten Norrtäljeån. Norrtäljeåns ekologiska status bedöms som måttlig och den kemiska statusen ej god. Vattenförekomsten är påverkad av övergödning. Norrtäljeån uppnår ej god kemisk status till följd av att de prioriterade ämnena perfluoroktansulfon (PFOS), kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrider gränsvärden i vattenförekomsten. Beslutat kvalitetskrav för Norrtäljeån är god ekologisk status 2033 samt god kemisk ytvattenstatus. Förslag till dagvattenåtgärder inom sjukhusområdet ska skräddarsys så att detaljplanens genomförande inte riskerar att försämra vattenstatusen samt inte äventyra att miljökvalitetsnormerna kan följas i recipienten.

Luftkvaliteten i Norrtälje kommun är generellt god, och de mätningar som utförs i Stockholmsregionen visar att gränsvärden för miljökvalitetsnormer för kväveoxider och partiklar generellt underskrids inom hela kommunen. Lokalt inom planområdet kan luftkvaliteten till viss del påverkas av flyg- och biltrafik. Åtgärder för förbättrad luftkvalitet säkerställs i detaljplanen genom att bevara stora träd och avsätta ytor för växtlighet vilket kan filtrera bort luftföroreningar och minska befolkningens exponering för skadliga ämnen i luften.

5.6 Hälsa och säkerhet

Detaljplanen ska utformas med hänsyn till människors hälsa och säkerhet genom att utreda och säkerställa eventuella åtgärder kopplat till markföroreningar, översvämning, markstabilitet, buller och helikopterflygplats och eventuella olyckor med farligt gods vid angränsande trafikled väg 76. Detaljplanen bedöms medföra positiva konsekvenser på människors hälsa och säkerhet genom att studera ny placering och höjd på helikopterflygplatsen för att minimera störning till omgivningen och genom att säkerställa ytor för omhändertagande av skyfall.

5.7 Trafik

Trafikflödena bland samtliga trafikslag till och från planområdet bedöms öka som en konsekvens av en större sjukhusverksamhet. Samtidigt anpassas gaturummen till de nya trafikflödena genom att höja trafiksäkerhet, tillgänglighet samt trygghet och trivsel. Struktur för in- och utfarter till parkeringsplatser samt för leveranser styrs i detaljplanen för att minimera konfliktpunkter mellan biltrafik och gång- och cykeltrafikanter. Detaljplanen kommer att bidra till kommunens inriktningsbeslut, i Mål och budget 2024–2026, att minska användningen av fossila bränslen genom att förbättra framkomligheten för gång- och cykeltrafikanter till och från sjukhusområdet.

5.8 Fastigheter och rättigheter

En konsekvens av detaljplanen är att aktuella allmännyttiga ledningar med ledningsrätter till förmån för Norrtälje Vatten och avfall AB och Norrtälje Energi AB behöver omprövas. Gränsdragning mellan kvartersmark och allmän platsmark kommer behöva diskuteras i syfte att säkerställa framkomlighet till och från sjukhusområdet, trygghet och trivsel i anslutande gaturum och rekreatiionsstråk, effektiva trafikflöden samt multifunktionella ytor för skyfall, dagvatten, sociala möten och barns lek.

5.9 Sociala konsekvenser

Detaljplanen bedöms bidra till positiva sociala konsekvenser genom att tillskapa nya gröna miljöer/stråk, och genom att tillskapa utökad verksamhet/service inom planområdet. Det



säkerställs dels genom planläggning av bottenvåningar med servicefunktioner som café/restaurang/apotek på utvalda platser, dels genom omsorgsfull placering av byggrätt som reserverar utrymme för trivsam utomhusvistelse och barns lek för både patienter, vårdpersonal och närboende. Detta bidrar till ökad trivsel, ger möjlighet till sociala möten och förbättrad tillgänglighet till rekreation.

5.10 Stadsbild, kulturmiljö och riksintresse

Bebyggelsen inom sjukhusområdet kommer bli både högre och mer utbredd. Stora öppna ytor med parkeringar kommer till stor del ersättas med bebyggelse. Utvecklingen av sjukhuset kommer leda till att staden får ett nytt landmärke som innebär att byggnaden kommer bli synlig på håll. Genom framtagande av ett gestaltungsförslag tillsammans med Locum och lämplig utformning av byggrätt i plankartan ska bebyggelse på platsen ta hänsyn till omgivning, kulturmiljö och Norrtälje stads riksintresse för att bidra till att lyfta stadens och stadsdelens identitet, attraktivitet och trivsel. Genom en kulturmiljöanalys identifieras platsens alla olika värden som finns för att påvisa på möjligheter att förvalta och stärka kulturhistoriska värden och berättelser. Att inleda en planprocess för att möjliggöra förtätning på platsen kommer däremot innebära att avvägningar och prioriteringar mellan vilka värden som ska stärkas eller bevaras på platsen kommer bli aktuellt.

6. GENOMFÖRANDE

6.1 AVTAL

Plankostnadsavtal mellan sökanden och Norrtälje kommun tecknas. Plankostnaden debiteras enligt gällande taxa vid planstart. Genom tecknande av plankostnadsavtal ålägger sig markägaren att bekosta allt nödvändigt arbete, underlag, utredningar och eventuellt konsultstöd för framtagande av detaljplanen.

För att reglera ersättningar för kommunala investeringar i allmänna anläggningar som krävs för att området ska kunna exploateras, ska exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och fastighetsägare. Exploateringsavtal eller köpeavtal hanteras under planprocessen.

6.2 PLANFÖRFARANDE

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

Motivering enligt nedan:

- Ansökan är förenlig med översiktsplanen
- Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan

6.3 HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

6.4 BEHOV AV UPPHANDLING

Markägaren ska genom stöttning av detaljplanens projektgrupp upphandla alla utredningar som krävs som underlag för framtagande av detaljplanen.



7. EKONOMI

7.1 PRELIMINÄRA KOSTNADER I PLANPROCESSEN

Avgift för detaljplanearbetet tas ut enligt Norrtälje kommuns fastställd taxa. I samband med att plankostnadsavtal upprättas kommer ett underlag för kostnadsuppskattning att tas fram avseende kommunens uppskattade arbetstid för detaljplanens framtagande, upprättande av grundkarta, fastighetsförteckning och andra för detaljplanen nödvändiga åtgärder. Därutöver ålägger sig markägaren att upphandla och bekosta alla nödvändiga utredningar och eventuellt konsultstöd under planprocessen.

Finansiering av åtgärder på allmän platsmark samt markförvärv kommer att ske i enlighet med 6 kap. 40 § plan- och bygglagen samt finansieringsprinciper enligt Norrtälje kommuns Riktlinjer för exploateringsavtal. Detta innebär att exploatören ska finansiera åtgärder på allmän platsmark som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

7.2 PRELIMINÄRA KOSTNADER VID GENOMFÖRANDE

Projektet kommer medföra kostnader för ombyggnad av vatten- och avloppsledningar inom området och om- eller utbyggnad av el och telenätverk, gång- och cykelstråk och gröna multifunktionella ytor med möjlighet till dagvattenhantering, skyfallshantering, rekreation och barns lek. Om dess ytor hanteras på allmän plats eller på kvartersmark utreds inom ramen för planarbetet. Kostnadsfördelning mellan byggherre och kommunen regleras i exploateringsavtal i enlighet med 6 kap. 40 § plan- och bygglagen samt finansieringsprinciper enligt Norrtälje kommuns Riktlinjer för exploateringsavtal.

8. TIDPLAN

Godkännande av Start-PM	2023-11-15
Samråd	kvartal 2, 2025
Granskning	kvartal 2, 2026
Antagande	kvartal 4, 2026

Detaljplanen får laga kraft 3 veckor efter att detaljplanen antas i kommunstyrelsen och protokollet anslagits på kommunens anslagstavla, om den inte överklagas.

Tidplanen är preliminär och kan komma att förändras.

9. ARBETSSÄTT OCH RESURSER

9.1 ARBETSSÄTT

Planarbetet inleds formellt med tecknande av ett plankostnadsavtal och ett fysiskt startmöte med samtliga discipliner inom arbetsgruppen på kommunen tillsammans med Locum och verksamhetsutövaren Tiohudra inklusive deras upphandlade arkitekter. Startmötets syfte är att sätta en gemensam vision för projektet. De discipliner som avses redovisas under punkten 9.2.

Kommunens planarkitekt är projektledare för planprocessen och ansvarar för framtagande av planhandlingar i samråd med en arbetsgrupp bestående av fastighetsägare, verksamhetsutövare, arkitekt, landskapsarkitekt samt eventuella byggherrestöd, exploateringsingenjör, VA-projektledare, bygglovhandläggare, projektledare från Gatu- och parkavdelningen, räddningstjänsten och miljöplanerare. Referenspersoner från



avdelningen Renhållning på Norrtälje Vatten och avfall AB, och Kultur- och fritid kommer att bistå i planprocessen vid behov.

9.2 RESURSER

Tiden beräknas utifrån behovet att delta på möten, för att upprätta, granska och uppdatera handlingar, upphandla utredningar samt göra eventuella avvägningar och prioriteringar mellan eventuella intressekonflikter under processen.

Roll/funktion	Resurs/person
Planarkitekt	Solveig Lönnervall
Översiktsplanerare	Johan Mattsson
Stadsarkitekt	Charlotte Köhler
Miljöplanerare	Terese Berggren
Infrastrukturplanerare	Erik L'Estrade
Samordnare	Lotta Lagergren
Exploateringsingenjör	Vakant
Bygglovhandläggare	Vakant
Miljö- och hälsoskyddsinspektör	Vakant
VA-utredare	Vakant
Gata och park	Vakant
Brandingenjör	Vakant
Projektledare hållbar stadsutveckling	Vakant

10. PLANKOSTNADSAVTAL

Kostnaden för att ta fram en ny detaljplan ska bekostas av den som har nytta av planen. Ett plankostnadsavtal ska tecknas med fastighetsägaren till Lasarettet 1 som avser den debiterbara tiden samt kostnader för grundkarta, kungörelse, utskick och utredningar.

För kommunens handläggning uppskattas kostnaden uppgå till cirka 4 600 000 kr. Om denna tid är underskattad och arbetet visar sig vara mer omfattande och tidskrävande ska ett tilläggsavtal tecknas. Myndighetsutövning är momsbefriad.



NORRTÄLJE
KOMMUN

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Annika Andersson
Planchef

Solveig Lönnervall
Planarkitekt