



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

mark- och exploateringsenhet

Handläggare: Tatiana Filatova
Titel: projektledare
E-post: tatiana.filatova@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Inlösen av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap inom Skärsta 1:57 m.fl.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen beslutar:

- Om inlösen av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap inom Skärsta 1:57 m.fl. i enlighet med samhällsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande den 3 januari 2024.
- Anslå 500 tkr i investeringsanslag för inlösen av Skärsta 1:57 m.fl. 2024.
- Investeringen finansieras genom omprioritering inom beslutad investeringsplan 2024.
- Uppkomna drift- och kapitalkostnader 10 tkr från och med 2026 och finansieras inom samhällsbyggnadskontorets befintliga ram.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Delar av fastigheterna Skärsta 1:57, 1:63, 1:64 och 1:67, ca 5,1 utgörs av allmän platsmark, park med kommunalt huvudmannaskap enligt stadsplanen för Skärsta södra industriområde, del I, i Edebo socken, i Hallstavik, år 1988, akt 0188- P88/0128. Samtliga delar innehas av Holmens bruk AB. Kommunen har inte löst in området till följd av planens genomförande. Frågan om inlösen har aktualiserats i samband med pågående detaljplanearbete för fastigheten Skärsta 1:189 med flera i Skärsta industriområde, Hallstavik, KS 2020-685. Området utgörs till del av våtmarken vars beskaffenhet gör det till naturlig anläggning för avledning och rening av dagvatten samt skyfallsvatten från planområdet inom det pågående detaljplanarbetet. Kommunens innehav av våtmarken utgör även ett viktigt steg i kommunens arbete med klimatanpassning och på sikt möjliggör utveckling av andra närliggande områden i Hallstavik.

Ärendet

Beskrivning

Det pågår ett detaljplanearbete för fastigheten Skärsta 1:189 med flera i Skärsta industriområde, Hallstavik, KS 2020-685. Syfte med den nya planen är att ompröva byggrätt på redan befintlig privat kvartersmark, industri för att möjliggöra för handel.

Inom detaljplanearbetet ska utredas konsekvenser angående dagvatten- och skyfallsfrågor och de miljö kvalitetsnormer som ska upprätthållas. Dagvattenutredningen framtagen inom det pågående detaljplanearbetet föreslår spridning av dagvatten från planområdet ut i den befintliga våtmarken intilliggande öster om planområdet. Det är själva våtmarken som har funktionen rening av dagvatten.

Ansvar för avvattnings av kvartersmark ligger på de enskilda fastighetsägarna. VA-huvudmannen, Norrtälje vatten och avfall AB (NVAA) har ansvar för att ta hand om dagvattnet inom verksamhetsområde för den allmänna dagvattenanläggningen dit dagvatten kan ledas från de enskilda fastigheterna.

Genom ny planläggning måste markens lämplighet för bebyggelse påvisas på nytt och kommunen måste säkerställa att:

- bebyggelseområden inte påverkar möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för vatten genom omhändertagande av dagvatten inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp (2 kap. 10 § plan - och bygglagen, 5 kap. 3 § miljöbalken)
- NVAA har möjlighet att omhänderta dagvatten för rening och fördröjning från området samt att NVAA har möjlighet att erbjuda anslutningspunkter (§ 6 p. 1–2 lagen om allmänna vattentjänster)
- området är robust och planlagt med hänsyn till framtida klimatförändringar (2 kap. 5 § plan- och bygglagen)
- marken är planlagt för det ändamål marken är bäst lämpad för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov (2 kap. 1–5 § plan och bygglagen och 3 kap. 1 § miljöbalken).

Det har visat sig att våtmarken öster om det aktuella planområdet redan är planlagd som allmän platsmark, park med kommunalt huvudmannaskap enligt stadsplanen, år 1988, akt 0188-P88/0128, men kommunen har inte löst in marken i enlighet med planens intentioner. Kommunen har rätt att lösa in mark för allmänna platsen som kommunen är huvudman för. Rätten till inlösen är villkorlös och gäller såväl under som efter genomförandetiden.

Den 23 mars 2022 har det på samhällsbyggnadskontorets styrgruppsmöte beslutats om att initiera en inlösningsprocess genom att uppnå överenskommelse om marköverföring med områdets ägare. Området utgörs av delar av fastigheterna Skärsta 1:57, 1:63, 1:64 och 1:67, samtliga innehas av Holmens Bruk AB. Förhandlingarna med fastighetsägaren har inte lett till en överenskommelse. Holmens Bruk AB har motiverat sin ovilja att frivilligt avyttra marken med att vattenintaget är viktigt för industrin i Hallstavik och de inte vill riskera någon åverkan. Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att det inte finns grunder för Holmens Bruk ABs oro. Om marken övergår till kommunens innehav påverkas inte Holmens Bruk ABs utvecklingsmöjligheter och framtida vattenförsörjning. Holmens Bruk ABs verksamhet är viktig för Hallstavik och kommunen. Tillsammans kan kommunen och bolaget verka för en god vattenkvalitet och kvantitet genom att bibehålla god dialog och samarbete.

Den 8:e december 2023 har styrgruppen för samhällsbyggnadsprojekt informerats om att samhällsbyggnadskontoret genom mark- och exploateringsenheten tillsammans med planheten har för avsikt att gå vidare med inlösen av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap inom Skärsta 1:57, 1:63, 1:67 och 1:64 genom att initiera en förrättning (fastighetsreglering) hos lantmäteriet utan stöd av överenskommelse (tvångsvis). Fastighetsreglering är det i praktiken helt dominerande tillvägagångssättet för att realisera rätten till inlösen eller genomföra inlösenkyldighet.

Förutom att kommunens innehav av detta område utgör en förutsättning för fortsatt detaljplanarbete för fastigheten Skärsta 1:189 med flera i Skärsta industriområde, innebär det även ett viktigt steg i kommunens arbete med klimatanpassning.

Lagkrav

6 kap. 13 § plan- och bygglagen

Kommunen får lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för.

2 kap. 10 § plan - och bygglagen, 5 kap. 3 § miljöbalken

§ 6 p. 1–2 lagen om allmänna vattentjänster

2 kap. 5 § plan- och bygglagen

2 kap. 1–5 § plan och bygglagen och 3 kap. 1 § miljöbalken

Vad ovanangivna lagrum föreskriver och vad det innebär för ärendet se under rubriken Beskrivning.

Koppling till gällande styrdokument

Stadsplan för Skärsta södra industriområde, del I, i Edebo socken, i Hallstavik, år 1988, akt 0188-P88/0128.

Del av Skärsta 1:57, 1:63, 1:64 och 1:67, ca 5,1 ha är utlagd som allmän platsmark, park med kommunalt huvudmannaskap och kommunen har ovillkorlig rätt att lösa in mark för allmänna platsen som kommunen är huvudman för.



Berört området markerat med svart avgränsningslinje

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

I Mål och budget 2024-2026 har kommunfullmäktige delegerat till kommunstyrelsen att fatta beslut om investeringar om sammanlagt 150 mnkr under 2024. Investeringsbeslutet ligger inom ramen för detta mandat.

Investeringen om 500 tkr finns inte i beslutad investeringsplan för 2024 vilket innebär att finansiering sker genom omprioritering inom den sammantagna investeringsplanen. Omprioriteringar redovisas i samband med delårsrapportering i samverkan med ekonomiavdelningen.

Samhällsbyggnadskontoret genom mark- och exploateringsenheten initierar förrättning berörande fastighetsreglering hos lantmäteriet i syfte att delar av fastigheterna Skärsta 1:57, 1:63, 1:64 och 1:67 som utgörs av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap förs över till den intilliggande kommunägda fastigheten Skärsta 1:185.

Om kommunen använder sig av sin inlösenrätt ska ersättningen bestämmas enligt expropriationslagen. Beslut om ersättning fattas av lantmäteriet inom ramen för lantmäteriförrättning.

Mark- och exploateringsenhetens handläggares tid, förrättningskostnader samt ersättning för marken bedöms sammanlagd ej överstiga 500 tkr.

Investeringen belastas med 2 procents ränta årligen. Avskrivningar tillämpas inte på mark. Total årlig räntekostnad upp går till 10 tkr.

Årliga driftkostnader finansieras inom befintlig driftbudgetram hos gatu-och parkavdelningen som ansvarar för förvaltning av allmän platsmark i Hallstavik.

Förvaltningens analys och slutsatser

Mark- och exploateringsenheten och planenhetens bedömning är att kommunen ska lösa in delar av fastigheterna Skärsta 1:57, 1:63, 1:64 och 1:67 utlagda som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap enligt stadsplan för Skärsta södra industriområde, del I, i Edebo socken, i Hallstavik, år 1988, akt 0188-P88/0128. Inlösen utgör förutsättning för fortsatt detaljplanearbete för fastigheten Skärsta 1:189 med flera i Skärsta industriområde, Hallstavik, KS 2020-685. Den föreslagna dagvattenhanteringen förutsätter avledning av dagvatten och skyfallsvatten från planområdet till våtmarken, som innefattas av inlösenområdet och VA-huvudmannen har ansvar för att ta hand om dagvattnet inom verksamhetsområde för den allmänna dagvattenanläggningen dit dagvatten kan ledas från de enskilda fastigheterna. Dessutom innebär inlösen av detta område även ett viktigt steg i kommunens arbete med klimatanpassning.

Tidplaner

Vid beslut om inlösen ska ansökan om lantmäteriförrättning lämnas av mark- och exploateringsenheten till lantmäteriet snarast efter beslutet vinner laga kraft. Men hänsyn till väntetider på handläggare samt handläggningstider hos lantmäteriet beräknas fastighetsbildningsbeslut meddelas under första halvan av år 2025.

Anna Keskitalo
förvaltningsdirektör
samhällsbyggnadskontoret

Catherine Andersson
enhetschef
mark- och exploateringsenhet

Bilagor

Beslut skickas till

mark- och exploateringsenhet
planenhet
gatu- och parkenhet
ekonomiavdelningen
Holmens Bruk AB