



START-PM

KS 2024-648



POSTADRESS

Box 800, 761 28 Norrtälje
Kommunstyrelsekontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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



1. UPPDRAGSBESKRIVNING

En detaljplan ska upprättas för fastigheten Harg 8:45 för att pröva möjligheten att uppföra bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus samt cirka 220 kvadratmeter verksamhetslokaler i en till två våningsplan.

Bebyggelsen kommer att anpassas efter naturvärden, havsutsikt, kulturvärden från det nedlagda stenhuggeriet och terrängen på platsen. Dricksvatten och förutsättningar att anordna en hållbar enskild VA-lösning behöver säkerställas i detaljplanen.

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

2. BAKGRUND

Samhällsbyggnadskontoret fick en ansökan om planbesked den 2023-11-06. Ett positivt planbesked gavs av Kommunstyrelsekontoret på delegation den 23 februari 2024.

Det aktuella planområdet ligger på Vätö och inkluderar fastigheten Harg 8:45 som inrymmer tidigare Vätö stenhuggeri, skog och öppet vatten. Området är idag planlagt som stenbrott och småindustri. Stenbrottet lades ned år 2013. Avsikten med den nya planläggningen är att förtäta området med bostäder som radhus eller terrasshus. För de boende planeras även för gemensamma faciliteter så som gemensam bastu och bilpool.

Stenbrottet vid hamnen ska tillgängliggöras för allmänheten. Även platser med information om Vätös historia med vikt på stenhuggeriverksamheten planeras att skapas inom området. Bebyggelsen behöver anpassas efter naturvärdena på platsen, närheten till havet och lämningarna från tidigare stenbrottsverksamhet. Gemensamma grön- och lektytor planeras i detaljplanen. Skogen på fastighetens västra sida lämnas orörd. Den stora frilagda klippan i hamnbrottet ska till största delen vara en plats som är allmänt tillgänglig.

Som fasadmaterial föreslås material som ska ansluta till en traditionell byggnadsteknik med ytbehandlingar som järnvitriol, röd slamfärg, tjära, plåttäckning och tegel på taken samt möjligen också tegel som fasadbeklädnad. I möjligaste mån ska kvarlämnad granit från stenbrotten användas både i vägar, byggnader och trädgårdsanläggningar.

Detaljplanen ligger i linje med Norrtälje kommuns Mål och Budget 2025–2027 då Norrtälje kommun ska vara en landsbygdsvänlig och serviceinriktad kommun som sätter invånarna först.

3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

3.1 ÖVERSIKTSPLAN OCH FÖRDJUPNINGAR

Översiktsplan 2040

Planbeskedsansökan bedöms överensstämma med gällande översiktsplan.

Enligt Norrtälje kommuns översiktsplan 2040 (antagen av Kommunfullmäktige 2013-12-09) ska hela Norrtälje kommun växa och nyproduktion av bostäder ska öka i anslutning till befintliga tätorter samt i stråk med tillgång till god kollektivtrafik. I Översiktsplan 2040 är markanvändning angiven som Bebyggda områden. Utveckling av bostäder enligt förslaget innebär utveckling av bostäder i attraktiva livsmiljöer och bidrar till att hela kommunen kan växa. Däremot är pendlingsmöjligheterna i nuläget begränsade vilket också beskrivs i planbeskedsansökan. Hela kusten i Norrtälje kommun omfattas av riksintresse för



högexploaterad kust och riksintresse för det rörliga friluftslivet. Som framgår av översiktsplanen har dock kommunen en positiv syn på utveckling av befintliga orter inom riksintresseområdet och redogör för ett antal orter (bland annat Harg) som kommunen anser bör betraktas som tätorter som bör undantas bestämmelserna i miljöbalkens 4 kapitel.

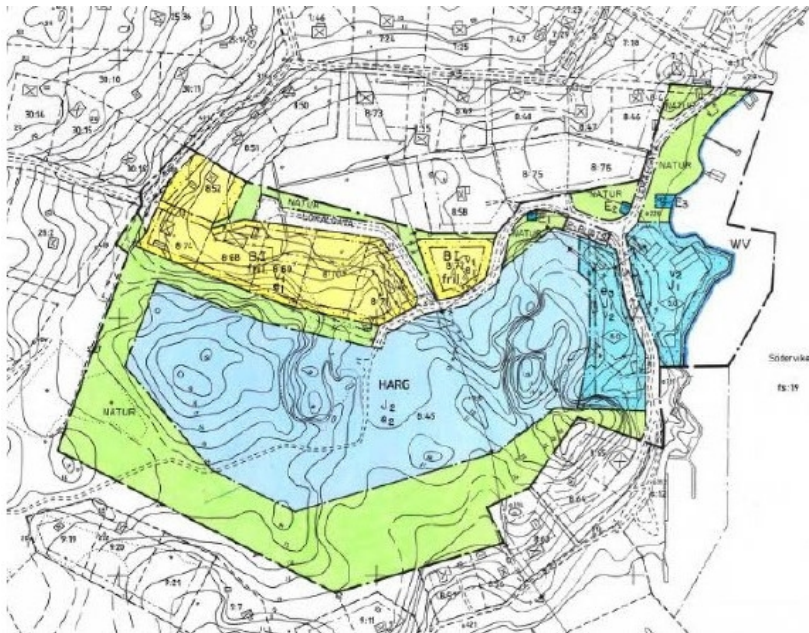
ÖP 2050

Norrtälje kommun arbetar med att ta fram en ny översiktsplan, ÖP 2050. Den nya översiktsplanen har varit ute på granskning under våren 2024. Översiktsplan 2050 ger en positiv inställning till utveckling av befintliga tätorter inom riksintresseområdet. Utöver de orter som enligt SCB definieras som tätorter anser kommunen att ett par småorter som är nära att definieras som tätorter bör ses som tätorter, särskilt om orterna har närhet till samhällsservice. Det handlar framför allt om två orter; Furusund-Köpmanholm samt Harg-Karlsängen. Om Harg-Karlsängen anger ÖP 2050 följande: *"Dessa orter fungerar i praktiken som en tätort då de ligger så nära varandra att de nästan utgör sammanhängande bebyggelse. Harg utgör en servicenod för Vätö. Här finns samhällsservice i form av livsmedelsbutik och skola."*

Översiktsplanen ger således en positiv syn på utveckling av befintliga tätorter inom riksintresseområdet (som Harg-Karlsängen bör räknas som). Samtidigt påpekas det att allmän lämplighetsbedömning enligt 2 kap. plan- och bygglagen ska tillämpas på samma sätt som i resten av kommunen samt att tillgång på dricksvatten och förutsättningar att anordna en hållbar VA-lösning alltid ska säkerställas, vilket innebär en begränsande faktor för ny bebyggelse i skärgården.

Kulturmiljö

Fastigheten ligger inom område kulturmiljö av regionalt intresse med miljöer av stort kulturhistoriskt värde. Planområdet ingår i ett större område, Karlsängen – Vätöberg, som i kommunens kulturmiljöprogram (1989) bedömts vara en kulturmiljö av regionalt intresse.



3.2 DETALJPLANER

Ändring av detaljplan för HARG 8:45 m.fl. fastigheter vid Karlsängen, Vätö församling – antagen 1989-08-18.



NORRTÄLJE
KOMMUN

Allmän plats

LOKALGATA = lokaltrafik

P-PLATS = parkering

NATUR = natur

Kvartersmark

B = bostäder

J₁ = småindustri och hantverk

J₂ = stenbrott

E₁ = transformatorstation

E₂ = vattentäkt

E₃ = avloppsreningsverk

Vattenområde

WV = småbåtshamn

Utnyttjandegrad

e₁ = endast en huvud- resp. gårdsbyggnad med högst 140 resp. 60 m² byggnadsarea

e₂ = byggnader får ej uppföras

e₃ = bostadsbyggnad om 120 m² byggyta för bevakning av anläggning får uppföras

Begränsning av kvartersmarkens bebyggande



Marken får inte bebyggas


u = Marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar

Utformning

V₁, v₂ = Vind får inredas, resp. vind får ej inredas

I = antal våningar, högsta byggnadshöjd 4,5 m för huvudbyggnad, 2,5 m för uthus

fril. = endast friliggande hus

 Högsta byggnadshöjd i meter

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna.

Hela fastigheten omfattas av trädfällningsförbud enligt 110 § byggnadslagen.

4. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN – FÖRUTSÄTTNINGAR

Det aktuella planområdet omfattar cirka 12 hektar mark och är beläget i området Vätö i Norrtälje kommun. Fastigheten omfattas av befintlig detaljplan. Området omfattar tidigare verksamhet Vätö stenhuggeri, skog, berg och öppet vatten. Området är idag planlagt som stenbrott och småindustri. Stenbrottet lades ner år 2013. Planområdet föreslås omfatta hela fastigheten Harg 8:45. Exakt avgränsning av detaljplanen avgörs under planprocessen.

Norr om det aktuella planområdet är markanvändning planlagd som bostäder, väster om området angränsar området till skog, öster om planområdet angränsar området till vattenområde Söderviken och markanvändning planlagd för bostäder, söder om området är planlagd som naturmark samt bostäder.



Planområdet tillhör en mindre ort, Karlsängen. Bostadsbebyggelsen i området Karlsäng är uppförd i ett till två plan. Bebyggelsen har större tomter som lämnar ytor mellan tomterna för natur och terräng att få plats i landskapet. Bebyggelsen är främst uppförd i trä. Utvecklingen av området och placering av byggrätterna behöver ske med omsorg till grannar.

Inga kända fornlämningar eller övriga kulturhistoriska lämningar som omfattas av Kulturmiljölagen har identifierats inom planområdet.

Det finns ingen grundvattenförekomst i området. Vid exploatering av kustnära områden ska havsmiljön beaktas. Åtgärder krävs för att klara miljö kvalitetsnormerna (MKN) för ytvatten. Vid planläggning ska en dagvattenutredning tas fram i syfte att visa att detaljplanens genomförande inte försämrar vattenstatusen samt inte äventyrar att miljö kvalitetsnormerna kan följas i recipienten.

Området ingår i riksintresseområde på grund av de samlade natur- och kulturvärdena, se "skyddad natur/skyddsvärd natur". Söderviken är en grund vågskyddad vik som är viktig för den biologiska mångfalden, då grunda vikar utgör livsmiljöer för ett stort antal marina djur och växter. Och är uppväxtområden för olika fiskarter.

4.1 Skyddad natur/skyddsvärd natur

Det finns inga skyddade områden så som Natura 2000, natur- eller kulturresevat, biotopskydd eller vattenskyddsområde inom planområdet eller dess närområde.

Området ingår i kust- och skärgårdsområdet i Norrtälje kommun som med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området i sin helhet är av riksintresse enligt miljöbalkens 4 kap. 1, 2 och 4 §§. Bestämmelserna kopplat till riksintresset utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet. I Norrtälje kommuns Översiktsplan 2040 är Harg utpekade som en utvecklingsort i kustnära områden som kan utvecklas trots miljöbalkens 4 kap. Norr om planområdet samt i söder i nära anslutning till planområdet finns ett område som är utpekade som höga naturvärden kust. Karlsängsviken är en trösklada havsvik, inventerad av länsstyrelsen 2016. Trösklada havsvikar är extra känsliga för arbeten som orsakar grumling eftersom de har ett litet vattenutbyte.

I artportalen finns bland annat fynd av rödlistade fåglar inom och i anslutning till planområdet samt fynd av Talltickan som är en signalart och indikerar områden med höga naturvärden. Boende i området har rapporterat in att man påträffat vattensalamander inom området. Vilken art av vattensalamander är ej bekräftad. Sverige har två arter av vattensalamander. Mindre vattensalamander och större vattensalamander, båda arterna är fridlysta.

En NVI (naturvärdesinventering enligt svensk standard) behöver tas fram i detaljplanarbetet. Riktade artinventeringar, till exempel groddjursinventering behöver tas fram i detaljplanarbetet. En fågelinventering, kan också komma att krävas, det får naturvärdesinventeringen beskriva. En artskyddutredning kan behövas beroende på vilka arter som hittas i de olika inventeringarna. Inventeringen behöver göras innan en bedömning om exploatering är lämplig och i sådana fall var bebyggelsen lämpligen lokaliseras och om några anpassningar för biologisk mångfald eller friluftsliv behövs samt om skyddsåtgärder för skyddade arter är nödvändigt.



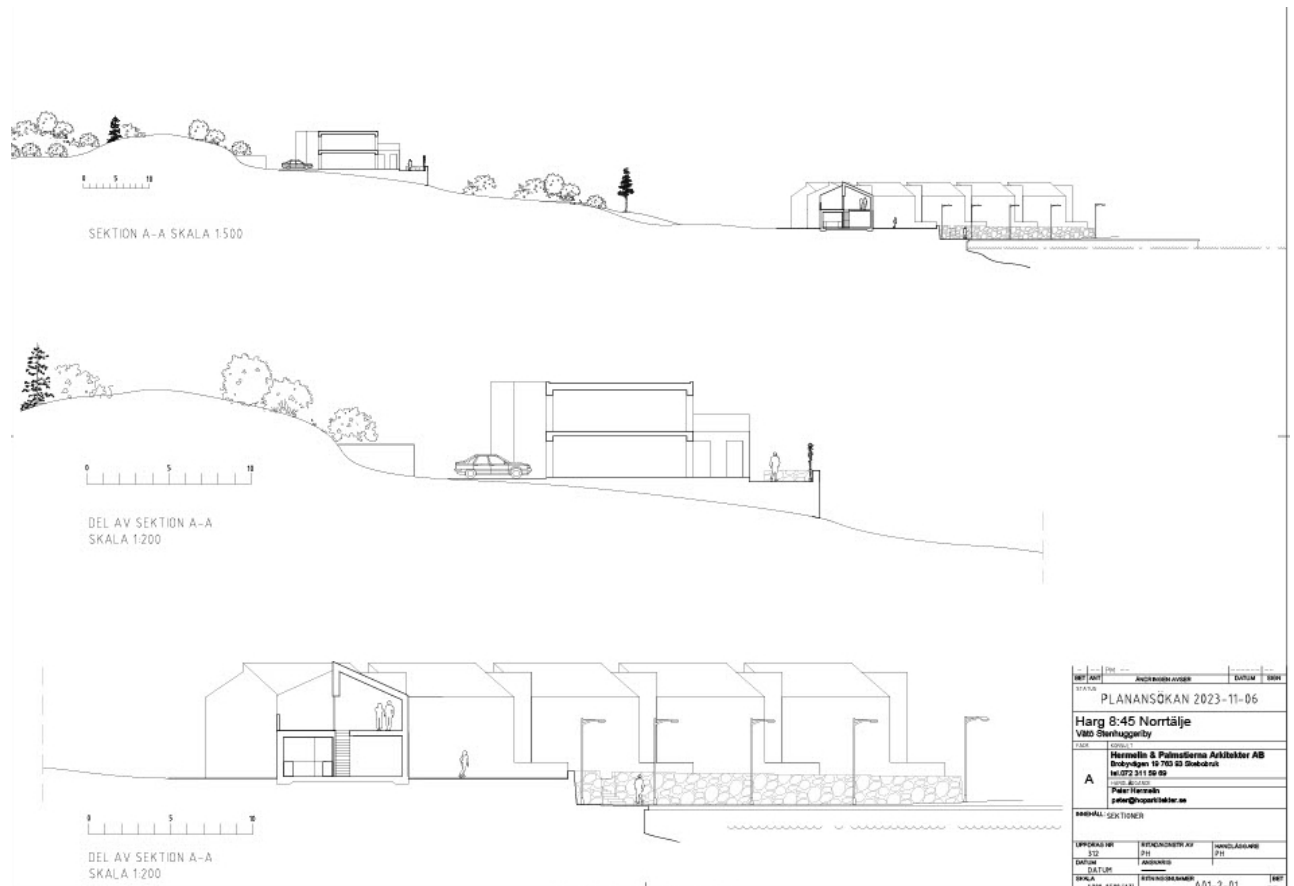
NORRTÄLJE
KOMMUN



Planförslaget tillhörande planbeskedsansökan 2023-11-06.



Planförslaget tillhörande planbeskedsansökan 2023-11-06.



Planförslaget tillhörande planbeskedsansökan 2023-11-06.

4.2 ENSKILT VA

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för allmänna vattentjänster. Närmaste VA-ledningar finns i Nysättra, cirka 6 kilometer ifrån planområdet. Det finns ett reningsverk i Nysättra som i dagsläget är hårt belastat och som inte kan ansluta fler fastigheter. Området är inte med i aktuell VA-utbyggnadsplan och det finns i dagsläget således inga planer på att bygga ut kommunalt VA till området. En utbyggnad av kommunalt VA till endast planområdet är inte motiverbart. Utbyggnad av kommunalt VA skulle kräva stor tidsåtgång och investeringar både i utredning och utförande då området ligger långt från befintliga kommunala VA-ledningar. Risken att det blir ett LAV 6§-område är stor då det är många nya fastigheter som ska tillkomma. Kapaciteten i befintligt enskilt ledningsnät samt tillhörande anläggningar behöver utredas närmare.

I Rapporten: Förstudie VA Stenhuggeriet, bilaga till ansökan om planbesked, föreslås utökning av kapaciteten i det befintliga reningsverket (Harg ga:9) alternativt påkoppling till det befintliga reningsverkets utsläppspunkt för renade avloppsvatten från båtarna. Idag finns det för den befintliga bebyggelsen ett gemensamt avloppsreningsverk som utgörs av gemensamhetsanläggningen Harg ga:9. Även vattentäkt med tillhörande anläggningar utgörs av gemensamhetsanläggningen, Harg ga:8. Både Harg ga:8 och ga:9 förvaltas av en nybildad samfällighetsförening, Karlsängens VA-samfällighetsförening. De föreslagna åtgärderna kräver godkännandebeslut från ett behörigt organ i enlighet med samfällighetsföreningens stadgar.



Reningsverket har dock inte tillräcklig kapacitet för att klara en anslutning av hela den nya föreslagna bebyggelsen. Befintligt avloppsreningsverk kan ersättas med ett modernare verk, men även andra avloppslösningar nämns i förstudien som till exempel att separera WC och BDT-avlopp från bostadshusen.

Med tanke på att området är beläget på en ö med tunna jordlager och begränsad grundvattenkapacitet samt att omgivningen redan är bebyggd med bostadshus som använder grundvatten är det inte sannolikt att grundvattenkapaciteten kommer att räcka till för den planerade nya bebyggelsen. I den förstudie över VA-försörjningen som tagits fram föreslås därför att VA-försörjningen kompletteras med andra system som till exempel avsaltning av havsvatten eller återanvändning av BDT-vatten (bad-, disk- och tvättvatten). Om grundvattentillgången understiger 10 % av vattenmagasinets kapacitet vilket det gör i området ska det vara en restriktiv hållning till ny bebyggelse. Vid varje prövning krävs en fördjupad utredning om hur tillgång på dricksvatten kan säkerställas på ett långsiktigt hållbart sätt. VA-frågan bör utredas djupare i ett tidigt skede för att avgöra möjligheten till föreslagen exploatering. Tät dialog kommer att hållas med Länsstyrelsen i ett tidigt skede av planprocessen kring föreslagen lösning. Länsstyrelsen är ansvarig för tillsynen av att vattentjänster kan ordnas till bebyggelse i ett större sammanhang.

En utmaning är också att de tekniska lösningarna som föreslås både ska nyttjas av befintlig och planerad bebyggelse, vilket i sig kan vara en svårighet både tekniskt och organisatoriskt beroende på framtida val av lösning. För befintlig bebyggelse kan åtgärderna bli alltför kostsamma och ingripande för att de boende ska acceptera valet av lösning att ingå i en gemensam organisation med de nyttillkomna bostäderna.

Det kan därmed även finnas en risk för att området kan bli ett LAV 6§-område om det skulle uppkomma problem framöver med VA-försörjningen eller med organisationen som ska sköta VA-försörjningen. Även om nuvarande fastighetsägare hittar en lösning så behöver de säkerställa att de nya boende även är villiga att driva anläggningen. Risken om det inte skulle fungera är att området riskerar att bli ett LAV 6§-område.

Vilka utredningar och inventeringar kan behöva göras?

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Dagvattenutredning (inkl. skyfallshantering)

Naturvärdesinventering

Fågelinventering

Groddjursinventering

Kulturmiljöanalys

Miljöteknisk markundersökning

Utredning för hur enskilt VA ska lösas

Trafik-PM

Medborgardialog

Geoteknisk utredning

Sedimentundersökning

Risikkalkyl för att bedöma vilka riskkostnader som finns för kommunen om området i framtiden skulle bedömas bli ett LAV 6§-område

Krav på fler utredningar kan komma i samband med planprocessen.



5. PRELIMINÄRA KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

5.1 UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Undersökning miljöpåverkan

När en ny detaljplan skapas eller en befintlig ändras så måste kommunen ta ställning till om genomförandet kan medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen är den process som ska komma fram till om en detaljplan medför en betydande miljöpåverkan eller inte. Om resultatet av undersökningen blir att detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska planen miljöbedömas.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer i nuläget att planens genomförande inte innebär risk för betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap. 34 § eller miljöbalken 6 kap. §§ 2-5 att en miljöbedömning behöver göras. Då detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

5.2 STRANDSKYDDET

Strandskyddet längs Söderviken är upphävt genom gällande detaljplan, men återinträder när planen ersätts. Det innebär att strandskyddet behöver hanteras i en planprocess för aktuellt område. Konsekvensen av detaljplanen är att mark ianspråktagen för bebyggelse 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 §§.

5.3 MILJÖKVALITETSNORMER

Detaljplanen bedöms inte medföra påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten och luft. Planområdet ingår i ytligt avrinningsområde för vattenförekomsten Björköfjärden. Björköfjärdens ekologiska status bedöms som måttlig och den kemiska statusen ej god. Vattenförekomsten är påverkad av övergödning. Björköfjärden uppnår ej god kemisk status till följd av att de prioriterade ämnena kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrider gränsvärden i vattenförekomsten. Beslutat kvalitetskrav för Björköfjärden är god ekologisk status 2039 samt god kemisk ytvattenstatus.

5.4 HÄLSA OCH SÄKERHET

Detaljplanen ska utformas med hänsyn till människors hälsa och säkerhet genom att utreda och säkerställa eventuella åtgärder kopplade till markföroreningar och översvämning.

Fastigheten är inte MIFO-klassad. Den historiska industriella verksamheten med stenbrott, stenhuggeri och hamn etcetera har pågått inom fastigheten sedan lång tid och kan potentiellt ha orsakat markföroreningar, miljöteknisk markundersökning behöver utföras för att kartlägga föroreningssituation och bedöma markens lämplighet för planerad bebyggelse. Karlsängens VA-förening har en avloppsreningsanläggning som är en U-klassad miljöfarlig verksamhet. I övrigt finns inga miljöfarliga verksamheter i området. Det finns heller ingen transportled för farligt gods eller andra kända risker i området.

Arbeten i vatten behöver föregås av sedimentprovtagning på grund av risk för föroreningar från tidigare och befintlig hamnverksamhet. Beroende på omfattningen av planerade åtgärder kan tillstånd från mark- och miljödomstolen krävas för Vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken.



Enligt länsstyrelsens lågpunktskartering finns det rinnvägar och lågpunkt som riskerar översvämmas vid skyfall i planområdets centrala del samt i norr och i nordost. Delar av fastigheten tangerar områden under den av länsstyrelsen rekommenderade nivån för lägsta grundläggning för ny bebyggelse (+2,70) längs med Östersjöns kust. Skyfall- och dagvattenhantering ska vid planläggning utredas i en dagvattenutredning. Hänsyn bör tas till lågpunkter och befintliga dikessystem inom området. Utredningen ska även föreslå åtgärder för att omhänderta dagvattnet, vilket inkluderar såväl fördröjning som rening av dagvatten. Innan dagvattenutredningen tas fram bör en miljöteknisk markundersökning vara genomförd.

Räddningstjänsten ser den sammanhängande bebyggelsen som ett problem eftersom den kräver en större mängd vatten vid en eventuell brand än exempelvis en enstaka villa och därmed bör också minst en brandpost anläggas i området. Enligt Svenskt vattens publikation P114 bör flödet uppgå till 10 liter/s eller 36m³/h vilket motsvarar 75% av hela områdets redovisade totala vattenbehov under en dag. Räddningstjänsten är tveksamma till att vattenverket klarar av att leverera de mängder vatten som behövs. Alternativet är att en uppställningsplats för motorspruta iordningställs och underhålls kontinuerligt. Den bör då bestå av en asfalterad kaj och sedan betongringar i vattnet, en så kallad pumpgrop. Syftet med pumpgropen är att erbjuda ett bra flöde av vatten utan grenar, löv, flis eller liknande som annars kan hindra upptagningen av vatten. Den ska också vara lättillgänglig för underhåll och för att kunna lägga ner en slang från en motorspruta. Den ska också om möjligt placeras på ett sådant sätt att den även går att använda vid frysning av omgivande vatten. Om inget av dessa två alternativ går att anordna anser räddningstjänsten att det föreligger hinder för föreslagen planläggning av området.

5.5 TRAFIK

Trafikflödena till och från planområdet bedöms öka som en konsekvens av bostäderna samt till mindre grad av nya verksamheter. Området ligger inte i eller i anslutning till de tätorter där kommunen är huvudman för allmän plats.

Som utfartsväg måste den befintliga Stenhuggarvägen användas. Eftersom Norrtälje kommun inte är huvudman för allmänna platser på Vätö bör en gemensamhetsanläggning för vägen inrättas.

Påverkan på statlig väg 264 med anledning av ökad belastning bör samrådaskommunerna med Trafikverket. Ökad belastning på de enskilda anslutande och ingående vägarna bör samrådaskommunerna med respektive väghållare för enskilda vägar.

Vätövägen som har kommunalt huvudmannaskap inom Norrtälje stads tätort, är idag hårt belastad. I den pågående förstudien för Vätövägen (kommunens sträcka) utreds bland annat hur kapaciteten kan förbättras. En dialog och samordning om ökad belastning som berör Vätövägen bör tas med Gat- och parkenhetens trafikplanerare samt kommunens trafikstrateg.

Både ÖP 2040 och ÖP 2050 ser positivt på utveckling av bostäder på landsbygd och i skärgården så att hela kommunen kan växa, men tillgång till kollektivtrafik och pendlingsmöjligheter bör ses över för att skapa en god boendemiljö. I planbeskedsansökan nämns förlängning av buss 638 vilket kan vara intressant att titta närmre på.

5.6 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Det finns flertal inskrivna avtalsrättigheter som belastar Harg 8:45. Huruvida avtalsrättigheterna berörs av den föreslagna exploateringen behöver utredas inom detaljplanarbetet. Preliminärbedömning är att fastigheten Harg 8:45:s gränser som kan utgöra även plangränser är oklara och behöver bestämmas genom en



fastighetsbestämning inom ramen för en lantmäteriförrättning. I sådant fall krävs att beslut om fastighetsbestämning har vunnit laga kraft innan detaljplanen kan antas.

Även ledningskollen behöver göras i tidigt skede inom detaljplanearbete för att kunna beakta eventuella ledningar som kan beröras och behövas flytta.

5.7 SOCIALA KONSEKVENSER

Detaljplanen bedöms bidra till att allmänna platser tydliggörs för de närboende i området. Byggherren har för avsikt att låta en oberoende part utföra en medborgardialog för att säkerställa största möjliga samsyn mellan byggherre och boende i byn.

6. GENOMFÖRANDE

6.1 AVTAL

Plankostnadsavtal mellan sökanden och Norrtälje kommun har tecknats. 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.

6.2 PLANFÖRFARANDE

Planprocessen kommer att hanteras med standardförfarande enligt PBL 2010:900 då förslaget är förenligt med översiktsplanen samt att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

6.3 HUVUDMANNASKAP

Eftersom kommunen inte är huvudman för allmänna platser på Vätö bör även allmänna platser inom planområde ha enskilt huvudmannaskap.

6.4 BEHOV AV UPPHANDLING

Markägaren ska med stöttning av detaljplanens projektgrupp upphandla alla utredningar som krävs som underlag för framtagande av detaljplanen om ingen annan överenskommelse görs under planprocessen.

Preliminärt uppskattas att dessa utredningar behövas:
Dagvattenutredning (inkl. skyfallshantering)
Naturvärdesinventering på land och i strandzon/i vatten
Fågelinventering
Groddjursinventering
Kulturmiljöanalys
Miljöteknisk markundersökning
Utredning för hur enskilt VA ska lösas
Trafik-PM
Medborgardialog
Geoteknisk utredning
Sedimentundersökning



7. EKONOMI

7.1 PRELIMINÄRA KOSTNADER I PLANPROCESSEN

Avgift för detaljplanearbetet tas ut enligt Norrtälje kommuns fastställd taxa. I samband med att plankostnadsavtalet upprättades togs ett underlag för kostnadsuppskattning 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.

7.2 PRELIMINÄRA KOSTNADER VID GENOMFÖRANDE

Byggherren står för samtliga kostnader i samband med planens genomförande.

I samband med planprocessen kommer en riskkalkyl behöva tas fram tillsammans med NVAA och miljö- och hälsoskyddsmyndigheten för att bedöma vilka riskkostnader som finns för kommunen om området i framtiden skulle bedömas bli ett LAV 6§-område.

8. TIDPLAN

Godkännande av Start-PM	2024-09-25
Samråd	kvartal 4 2025
Granskning	kvartal 3 2026
Antagande	kvartal 1 2027

Detaljplanen får laga kraft 3 veckor efter att protokollet anslagits på kommunens anslagstavla om den inte överklagas.

Tidplanen är preliminär och kan komma att förändras beroende på leverans av grundkarta samt utredningar.

9. ARBETSSÄTT OCH RESURSER

9.1 ARBETSSÄTT

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

Detaljplanen är en del av ett pilotprojekt som omfattar totalt tre detaljplaner. Samtliga detaljplaner är belägna utanför verksamhetsområde för VA. Syftet med pilotprojektet är att detaljplanerna ska kunna genomföras på ett så långsiktigt hållbart sätt som möjligt med inspiration från lösningar som genomförts i andra kommuner.

Kommunens planarkitekt är projektledare för planprocessen och ansvarar för framtagande av planhandlingar i samråd med en arbetsgrupp bestående av fastighetsägare, arkitekt, samt eventuella byggherrestöd, exploateringsingenjör, VA-projektledare, bygglovhandläggare, projektledare från Gatu- och parkenheten, mätningenjör, ekolog, stadsarkitekt, infrastrukturplanerare, 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	Vakant
Översiktsplanerare	Johan Mattsson
Stadsarkitekt	Charlotte Köhler
Ekolog	Terese Berggren
Miljöplanerare	Terese Berggren
Infrastrukturplanerare	Erik L'Estrade
Samordnare	Lotta Lagergren
Exploateringsingenjör	Tatiana Filatova
Bygglovhandläggare	Daniela Nylander
Miljö- och hälsoskyddsinspektör	Malin Olofsson
VA-utredare	Felicia Alsén eller Johanna Tengdelius Brunell
Gata och park	Pernilla Logren
Brandingenjör	Johan Paulström
Projektledare (Avfall)	Frida Wolme
Näringsliv och etablering	-
Mätningingenjör	Niklas Berggren
Kultur och fritid	Alicia Sjögren

10. PLANKOSTNADSAVTAL

Plankostnaden ska bekostas av den som har nytta av planen. Ett plankostnadsavtal har tecknats med fastighetsägaren till Harg 8:45 gällande den debiterbara tiden samt kostnader för grundkarta, kungörelse, utskick och utredningar.



NORRTÄLJE
KOMMUN

För kommunens handläggning uppskattas kostnaden uppgå till cirka 2 906 000 kr. Om denna tid är underskattad och arbetet visar sig vara mer omfattande och tidskrävande ska ett tilläggsavtal tecknas. Myndighetsutövning är momsbefriad.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Annika Andersson
Planchef

Hanna Lindblom
Planarkitekt