



Samhällsbyggnadskontoret, Planenheten

Handläggare: Emil Ödegaard Jacobsson
Titel: Översiktsplanerare
E-post: Emil.odegaard-jacobsson@norrtalje.se

Till Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Redovisning av uppdrag att utreda planförsättningar för del av fastigheten Skärsta 1:185

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar:

Godkänna förstudierapporten med bilagor kopplat till uppdraget att ta fram en förstudie för planförsättningar för del av Skärsta 1:185, och anse uppdraget slutfört.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Samhällsbyggnadskontoret har utrett planförsättningarna för fastigheten Skärsta 1:185 som är kommunägd. Utredningen har skett genom ett förstudiearbete som en del av samhällsbyggnadskontorets projektprocess. Slutsatserna i förstudien är att projektets kostnader och risker är alltför stora för att motivera start av en detaljplan för fastigheten. Förstudien rekommenderar att en fördjupning görs för närliggande fastigheter och att NVAA påbörjar ett arbete med vattenförsörjning för den norra kommundelen.

Ärendet

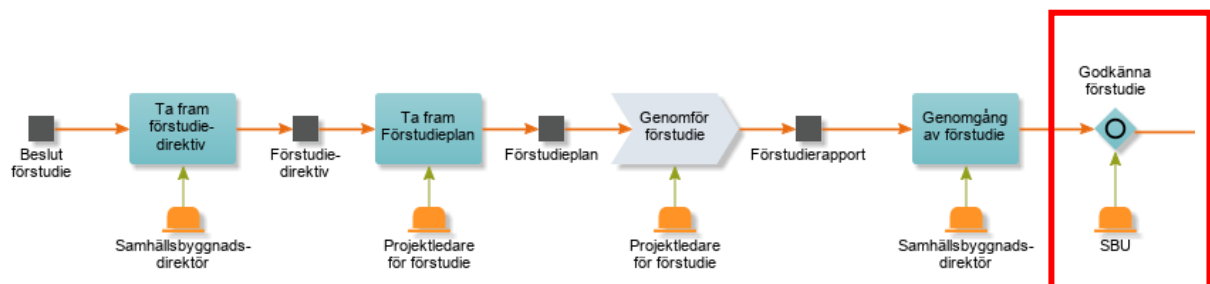
Beskrivning

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade den 25 oktober 2023, KS § 106, att ge i uppdrag till samhällsbyggnadskontoret att påbörja en förstudie kring planförsättningarna för del av fastigheten Skärsta 1:185. Bakgrunden är återkommande förfrågningar om verksamhetsmark, samt att det aktuella området varit utpekad som verksamhetsområde under en längre tid.

Ett kvalificerings-PM togs fram som underlag till beslutet. Förstudiearbetet har pågått under första halvåret 2024 och involverat flera enheter på samhällsbyggnadskontoret, kommunstyrelsekontoret och Norrtälje Vatten och Avfall.

Förstudiearbetet har hanterats enligt samhällsbyggnadskontorets projektmodell, där samhällsbyggnadsdirektören utgör beställare och styrgrupp motsvaras av styrgruppen för samhällsbyggnadsprojekt.

Kommunal mark



Beredningsfasens första del i samhällsbyggnadskontorets projektprocess för kommunal mark. Där vi är nu är markerat i rött.

Syftet med genomförande av förstudie är att i ett tidigt skede sammanställa de grundläggande förutsättningarna, för att säkerställa goda förutsättningar för planläggning.

Lagkrav

Förstudier är inte reglerade i lag men knyter an till huvudsakligen plan- och bygglagen och miljöbalken.

Enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) framgår att planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas. Lag (2014:862).

Enligt 4 kap 2 § PBL framgår att kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för ett batteri av åtgärder beroende på bland annat åtgärdens omfattning, karaktär, omgivningspåverkan, rådande bebyggelsestryck i området och typ.

Koppling till gällande styrdokument

- Fördjupningen av översiktsplanen för Hallstavik (1999)
- ÖP 2050, granskningsförslag
- Trafik- och mobilitetsstrategi
- Riktlinjer för huvudmannaskap
- Miljö- och klimatstrategi

Ekonomiska konsekvenser och riskanalyser

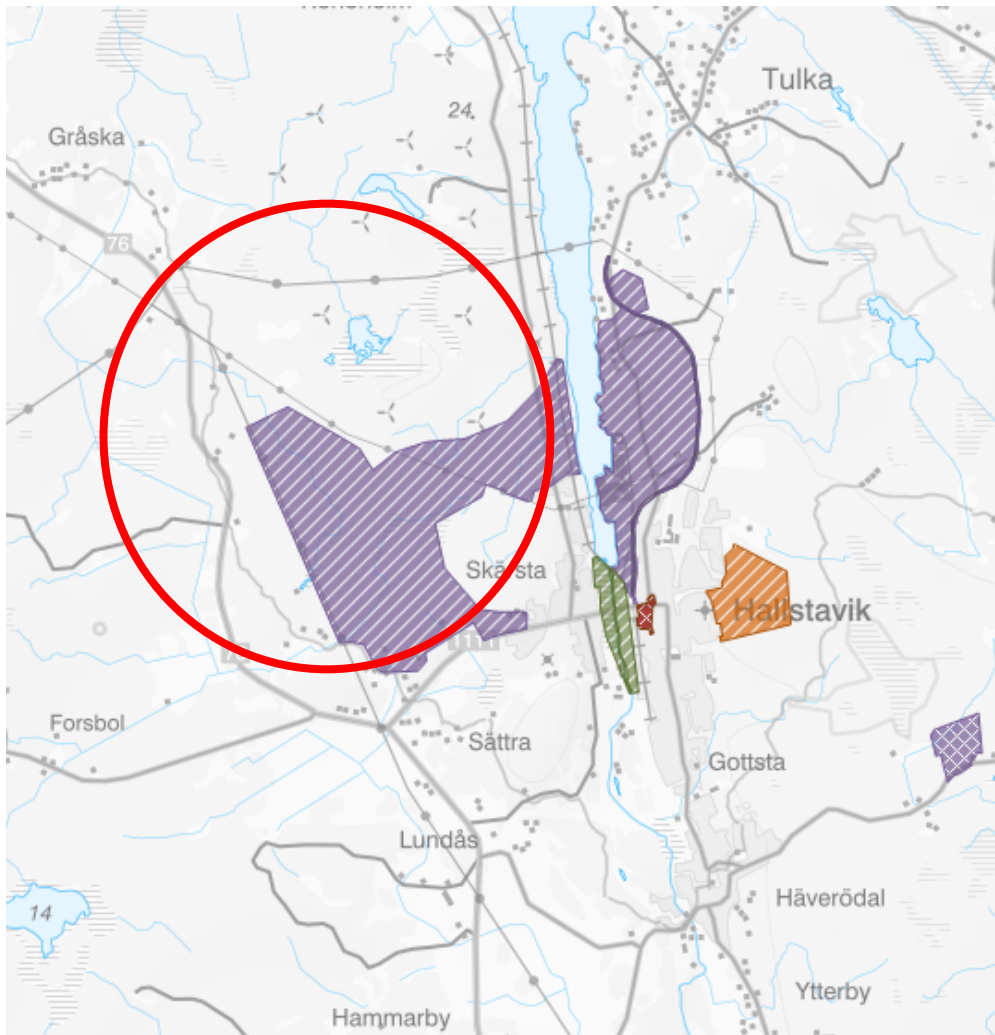
Beroende på hantering av ärendet vidare kan de ekonomiska konsekvenserna bli olika. Kommunen har bekostat framtagande av förstudien. Utfallet per den 28 juni 2024 ligger på -228 tkr, dock är inte alla kostnader bokförda ännu. Slutlig kostnad bedöms uppgå till cirka -300 tkr. Detta innebär att cirka 250 tkr finns kvar från ursprunglig budget enligt förstudiedirektivet.

Konsekvensen att gå vidare med ett projekt för den aktuella fastigheten har sammanställts i förstudierapporten. Sammanfattningsvis riskerar kommunen kostnader motsvarande mellan 1300 – 2000 tkr, efter försäljning av mark. De största utgifterna utgör vägbyggnation, till och från fastigheten samt vägbyggnation inom fastigheten.

Förvaltningens analys och slutsatser

Förstudien visar att förstudieområdet har stora utmaningar vad gäller infartsfrågan, geotekniska förutsättningar, skyddsavstånd till befintlig kraftledning och höga naturvärden. Förstudien bedömer att dessa medför stora ekonomiska och miljömässiga risker som bedöms oproportionerligt stora i förhållande till syftet med tillskapande av verksamhetsmark på platsen. Dessutom behöver dricksvattenfrågan för norra kommundelen utredas, vilket bedöms som en process som beräknas ta cirka 10 år.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer därför att kommunen inte bör inleda en planläggning för den aktuella fastigheten. Samhällsbyggnadskontoret bedömer dock att det finns potential att utreda vidare de fastigheter som ligger västerut och är utpekade i kommunens granskningsförslag till ÖP 2050. Dessa är dock huvudsakligen i privat ägo. Detta skulle kunna ske som ett fördjupningsarbete, med slutsatser från denna förstudie som grund. Berörda fastighetsägares medverkan förutsätts. Parallellt bör NVAA påbörja arbete med vattenförsörjning för den norra kommundelen.



Område för verksamheter och industri i granskningsförslag till ÖP 2050

Tidplaner

Slutredovisning av uppdraget sker på kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott den 25 september 2024.

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Annika Andersson
Planchef
Planenheten

Bilagor

Förstudie, Skärsta 1:185, 240628
Bilaga 1 – PM Naturvärden
Bilaga 2a – PM Geoteknik
Bilaga 2b – Kostnader förbelastning torv
Bilaga 3 – PM Geoteknik vägkorridor
Bilaga 4a – PM VA-försörjning
Bilaga 4b – Grov kalkyl VA-försörjning

Beslut skickas till

Planenheten
Mark- och exploateringsenheten
Näringsliv och etablering