



# Detaljplan för fastigheten Grindskolan 1 och Folkparken 2 med flera

## START-PM

Ks 2024-1373



© Lantmäteriet

**POSTADRESS**

Box 808, 761 28 Norrtälje  
Samhällsbyggnadskontoret

**BESÖKSADRESS**

Estunavägen 14

**KONTAKT**

0176-710 00  
[plan@norrtaelje.se](mailto:plan@norrtaelje.se)  
[www.norrtaelje.se](http://www.norrtaelje.se)



## 1. UPPDRAGSBESKRIVNING

En detaljplan ska upprättas i Norrtälje stad för att pröva möjligheten en ny- och ombyggnation av skola, förskola samt nybyggnad av sporthall och bostäder. Detaljplanen kommer att hanteras med ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Framtagandet av detaljplanen är ett delprojekt i samhällsbyggnadsprojektet *Grindskolan 1, Folkparken 2 med flera*.

## 2. BAKGRUND

Samhällsbyggnadskontoret fick den 12 januari 2024 in en ansökan om planbesked för fastigheterna Grindskolan 1, Folkparken 2, Parken 4, Parken 5, Tälje 3:274 samt del av Tälje 3:1, Tälje 3:51, Tälje 3:59. Till planbeskedsansökan finns en tidigare gjord förstudie över området, *Förstudie Norrgärdet, Norrtälje stad (2023-09-29) (KS 2021-1894)*. Planbeskedsansökan omfattade endast de kommunägda fastigheterna och inte de privatägda. Ett positivt planbesked gavs av samhällsbyggnadskontoret på delegation den 17 maj 2024.

Planbeskedansökan innefattar bland annat en om- och tillbyggnad av Norrgärdesskolans norra hus. I planbeskedsansökan anges att skolan planeras för cirka 1000 elever fördelat på 630 elever i ÅK F-6 i en 3-parallellig verksamhet och 360 elever i ÅK 7-9 i en 4-parallellig verksamhet. En anpassad grundskola för upp till ytterligare 120 elever föreslås integreras i byggnaden.

Ombyggnationen av Norrgärdesskolan kommer frigöra mark inom den södra delen av området vilket möjliggör för nya bostadskvarter i cirka 4-6 våningar. I nordöstra kanten av gårdet möjliggörs för en plats för delvis nedsänkt grönstråk som kan leda bort vatten samt i öster kan en utökad lågpunkt ta hand om skyfall.



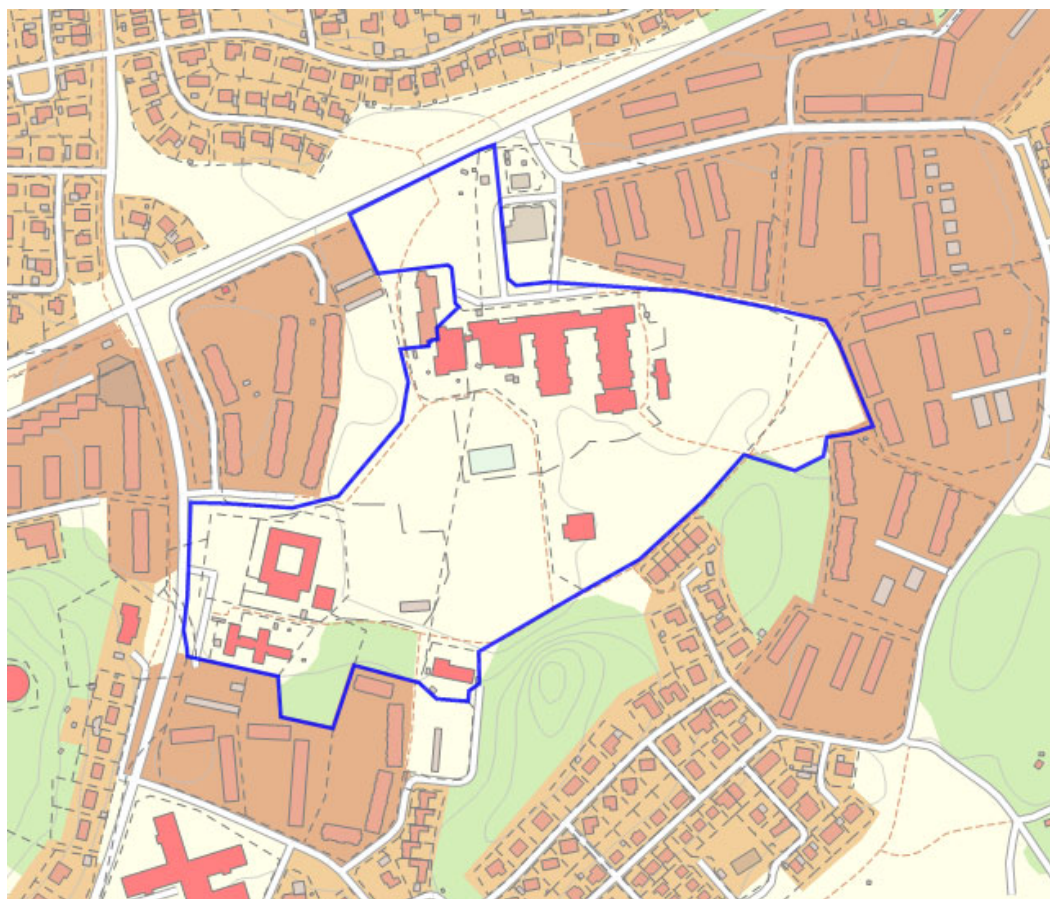
Figur 1: Illustrationsplan över föreslagen byggnation enligt Förstudie Norrgärdet, Norrtälje stad (2023-09-29). Blåa byggnader visar föreslagen ombyggnation av Norrgärdesskolan. Gula byggnader är belägna på kommunalägda fastigheter medan ljusgula/transparanta är på privatägda fastigheter.





I norr avgränsas området av Vätövägen, för att kunna möjliggöra en byggnation i enlighet med planbeskedsansökan behöver en ombyggnation av korsningen till Vätövägen ske. Eftersom en ombyggnation av korsningen behöver ske föreslås delar av Vätövägen att eventuellt inkluderas i det föreslagna planområdet (se mera under rubrik Vätövägen).

Om behovet av ombyggnation och byggnation av skola, förskola och sporthall bedöms vara prioriterat, är det möjligt att dela upp området i två separata detaljplaner. Möjligheten för att göra detta och hur avgränsningen för detta ska ske behöver studeras vidare i ett senare skede. Förslagsvis delas de norra delarna upp i en detaljplan och bostäderna södra delen upp i en annan detaljplan. Om området ska delas upp i flera olika detaljplaneprojekt bör dock ett helhetsgrepp tas för hela området gällande vissa frågor exempelvis vad gäller höjdsättning och dagvattenhantering. De exakta planområdesgränserna får utredas vidare vid detaljplanestart.



*Figur 2: Föreslagen ungefärlig plangräns (markerat i blått). Om ombyggnation av Vätövägen ska ingå i detaljplaneprocessen, behöver plangränsen justeras.*



### 3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

#### 3.1 ÖVERSIKTSPLAN OCH FÖRDJUPNINGAR

##### Översiktsplan 2040

Norrtälje kommuns översiktsplan 2040 (antagen KF 2013-12-09) anger ingen speciell markanvändning för berört område, det angränsar dock till markanvändningen *Bebyggda områden*. Planbeskedsansökan bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

##### Fördjupad översiktsplan

I Norrtälje stad utvecklingsplan (antagen KF 2004-03-29) ingår aktuellt område i *Bebyggelseområde huvudsakligen bostäder*. Det innebär att området har ett huvudsakligt innehåll av bostäder och att kompletteringar och förnyelse av befintliga områden ska göras med hänsyn till de kvaliteter som är specifika för respektive område. Eftersom planbeskedsansökan bland annat innefattar ny- och ombyggnad av befintlig skola och bostäder kan planbeskedsansökan ses gå i linje med utvecklingsplanens inriktning.

För närvarande tas en ny *Fördjupning av översiktsplanen för Norrtälje stad* fram. I granskningsförslaget (antagen av KS 2024-04-08) pekas berört område ut som ett utvecklingsområde. Det identifieras att området ska planeras för att tillgodose behovet av skolplatser, sporthall och förtätning av området med fler bostäder och verksamheter. Det identifieras även att det centrala gårdet ska utvecklas med fler möjligheter för aktiviteter för en mångfald av besökare och fler ekosystemtjänster samt åtgärder för att lösa dagvatten- och översvämningsproblematik i området. De ytor på gårdet som behövs för att för att hantera dagvatten och översvämning bör även erbjuda rekreativa värden för att skapa ett variationsrikt och intressant grönområde. Möjligheten till att öka beskuggningen på gårdet genom att plantera fler träd bör studeras. Planbeskedsansökan bedöms vara förenligt med detta.

Det identifieras även att Grind är ett bristområde för tillhandahållandet av ekosystemtjänster och att gårdet är en strategisk plats som ska utvecklas med flera ekosystemtjänster. Det identifieras även att möjligheten att skapa ett stadsdelcentrum bör studeras vidare.

Inom arbetet med fördjupning av översiktsplanen har ett PM med geotekniska bedömningar för utvecklingsområdet tagits fram. I PM Geoteknik bedöms inga geotekniska risker föreligga för utvecklingsområdet, eftersom området är plant. Behovet av vidare geotekniska utredningar i detaljplan bedöms därmed utgå enligt framtaget PM, men i *Fördjupning av översiktsplanen för Norrtälje stad* tas ställning till att geoteknisk utredning ändå ska tas fram.

#### 3.2 DETALJPLANER

##### Gällande detaljplan och fastighetsplan

Området omfattas av tre detaljplaner; *Förslag till stadsplan för Norgegården med ändring av stadsplan för kv. Domherren, Folkparken, Parken m.fl. i Norrtälje församling* (fastställdes 1973-07-19); *Förslag till ändring av stadsplanen för del av Norgegården, bl.a. innefattande kv Allmänningen, Täppan, Vallen samt del av kv Grindskolan i Norrtälje stad* (fastställdes 1983-06-22) och *Förslag till ändring av stadsplanen för del av Norgegården, kv. Vildapeln samt del av kv. Parken i Norrtälje församling* (fastställdes 1974-11-12).





Förslag till stadsplan för Norgegärdet med ändring av stadsplan för kv. Domherren, Folkparken, Parken m.fl. i Norrtälje församling (fastställdes 1973-07-19)

Aktuella fastigheter i planbeskedsansökan berörs av följande planbestämmelser:

**A** = område för allmänt ändamål

**Tp** = område för parkeringsändamål

**u** = mark tillgänglig för underjordiska ledningar

Inom planen regleras även olika våningsantal, byggnadshöjder och taklutningar samt med mark som inte får bebyggas. Det regleras även område för park eller plantering och gata, väg.



Figur 3: Utsnitt från detaljplan.



Förslag till ändring av stadsplanen för del av Norgegärdet, bl.a. innefattande kv Allmänningen, Tappan, Vallen samt del av kv Grindskolan i Norrtälje stad (fastställdes 1983-06-22)

Aktuella fastigheter i planbeskedsansökan berörs av följande planbestämmelser:

**Tp** = Område för parkering.

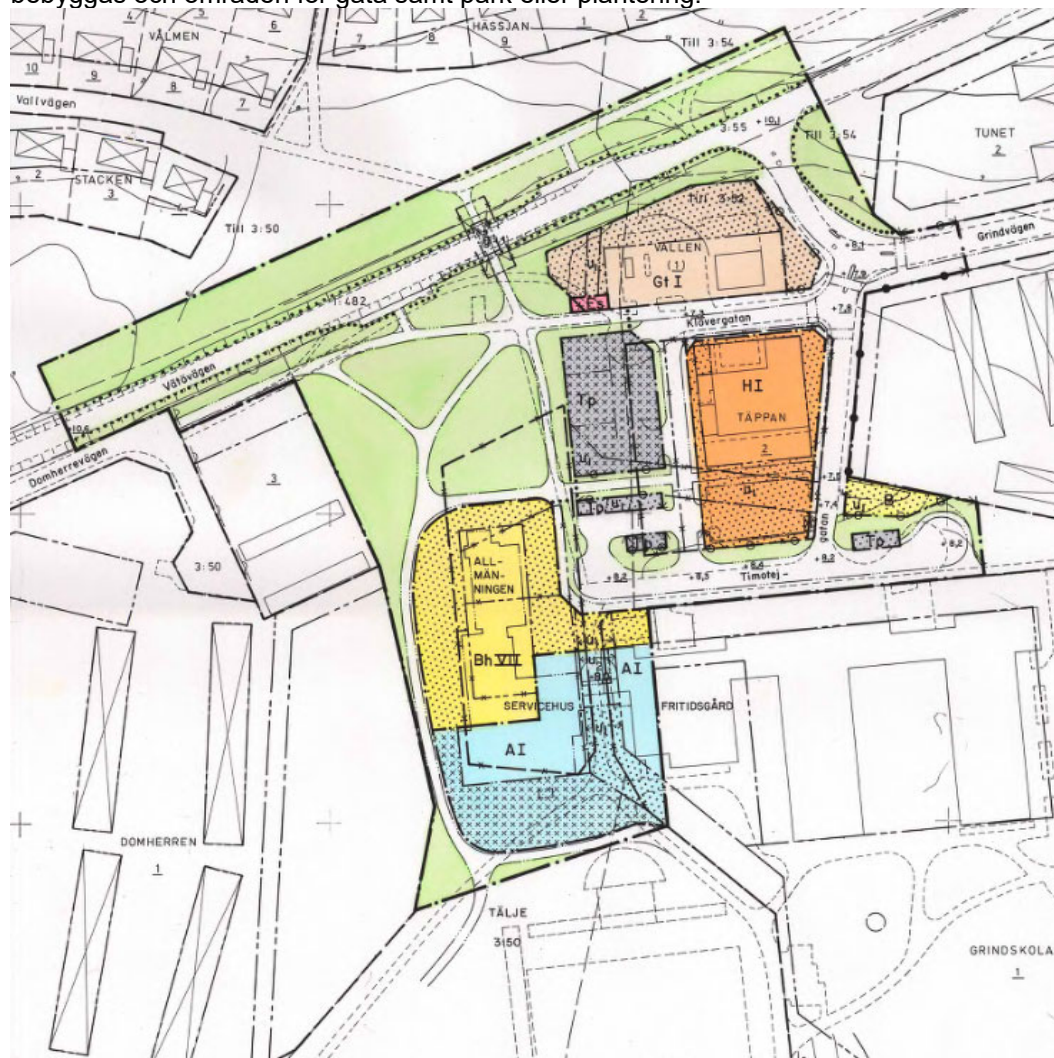
**AI** = Byggnadskvarter för allmänt ändamål, en våning.

**Es** = Område för transformatorstation

**Gt I** = Område för bensinstation, en våning.

**U** = ledningsområde

Inom planen regleras även områden med mark som inte eller endast delvis får bebyggas och områden för gata samt park eller plantering.



Figur 4: Utsnitt från detaljplan.



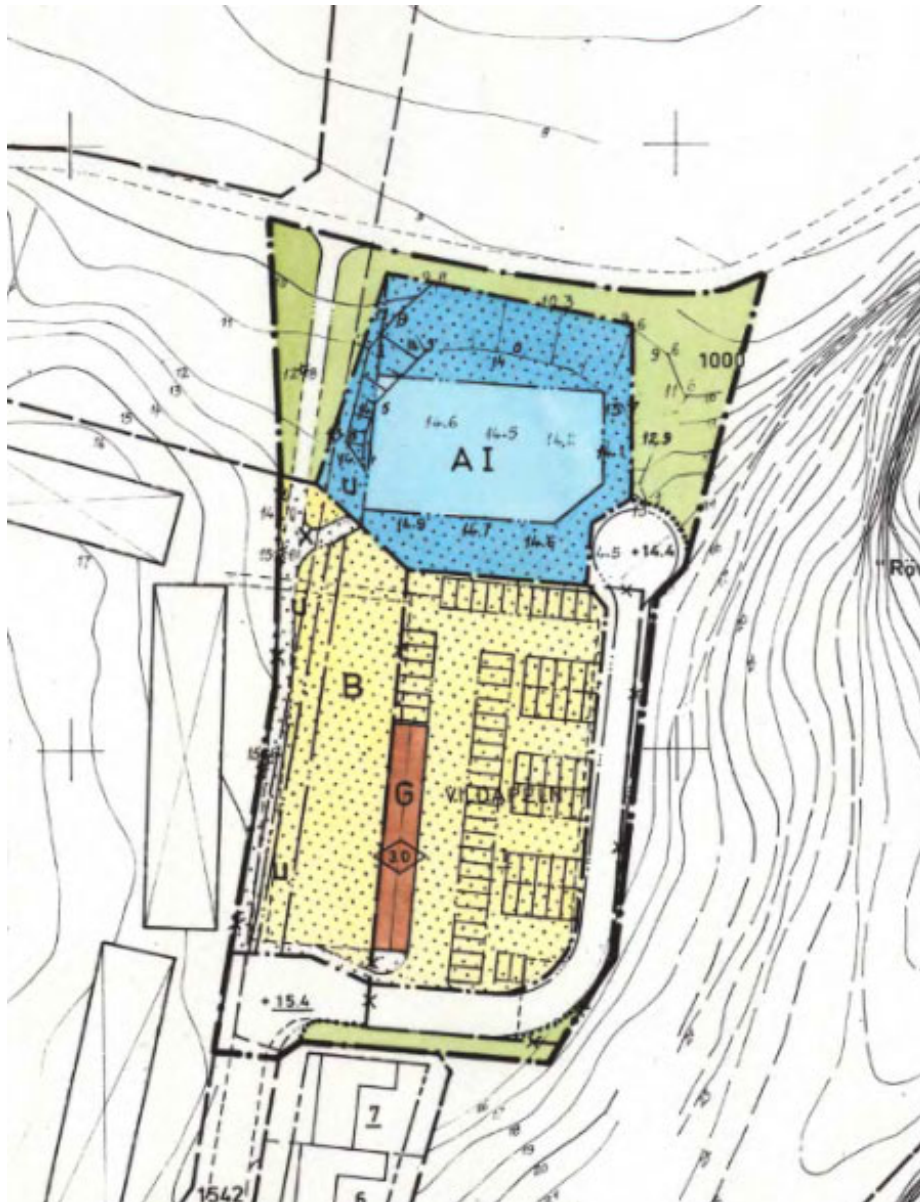


Förslag till ändring av stadsplanen för del av Norgegården, kv. Vildapeln samt del av kv. Parken i Norrtälje församling (fastställdes 1974-11-12)

Aktuella fastigheter i planbeskedsansökan berörs av följande planbestämmelser:

**AI**= Område för allmänt ändamål, en våning.

Inom planen regleras även områden med mark som icke får bebyggas och områden för gata samt park eller plantering.



Figur 5: Utsnitt från detaljplan.

#### 4. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN – FÖRUTSÄTTNINGAR

Det aktuella planområdet omfattar cirka 13 hektar mark. Inom området finns Norrgårdsskolan som är en kommunal F-6 skola (cirka 540 elever), som är uppdelat i två separata byggnader Norra och Södra (tidigare Grindskolan och Parkskolan), samt Parkens förskola (kommunal regi) och Vintergatans förskola (fristående regi, lokaliserad i kommunägd lokal). I april 2024 brann det i lokalerna som Vintergatans förskola använt och förskolan har för tillfället lokaliserats om, förskolan saknar idag placerade barn. Inom området finns det en teknisk grundskolekapacitet för 575 elevplatser fördelade i årskurs F-9, samt en teknisk förskolekapacitet för 68 barn. I dagsläget finns det en överkapacitet av grundskoleplatser inom centralorten.

Norrgärdet fungerar som ett grönt rum som sammanbinder skolor, förskolor samt flera bostadsområden (framför allt i öster och väster). Inom området finns även en aktivitetsyta med en arena för multisport, pumptrackbana och discgolfbana. Norrgärdet med dess stora öppna ytor erbjuder även en viktig möjlighet för spontanidrott och spontanaktiviteter, även de skogspartier och naturparker som ligger i anslutning till Norrgärdet är viktiga ytor för lek har en potential att utgöra en viktig lekmiljö för ännu fler barn. Det finns även en efterfrågan på lekplatser där fler olika åldrar kan mötas i leken samt ett behov av plats för ungdomar att umgås en längre tid.

Området avgränsas i söder av Vätövägen, exakt avgränsning av detaljplanen avgörs under planprocessen.

##### 4.1 VA och energiförsörjning

Området ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten och är idag anslutet till kommunalt VA. Fullskalig utökning av elever och bostäder enligt nuvarande planförslag kommer inte att kunna ske innan Lindholmens avloppsreningsverk är utbyggt.

I norra delen av planområdet har NVAA viktiga och centrala spill- och dagvattenledningar. Dessa VA-ledningar kommer troligen behöva dimensioneras upp, bland annat med hänsyn till annan planläggning inom Norrtälje Stad. Eftersom dessa VA-ledningar avleder stora områden i Norrtälje och är av central vikt för den allmänna VA-anläggningen handlar det om stora dimensioner. NVAA har gjort en initial översiktlig skiss av nya ledningar, denna ledningsdragning är ej beslutat och kan komma att justeras. Vid planläggning och eventuellt genomförande av detaljplanen behöver hänsyn till dessa ledningar tas.



Figur 6: Till vänster visas ledningar av stor betydelse (inringande) och till höger visas röda och gröna linjer en översiktlig dragning av nya ledningar.





#### 4.2 Parkering och trafik

Gång- och cykelvägnätet är idag utbyggt med gena passager inom området samt med stråk till och från området, med några få undantag av tappade länkar främst i anslutning till Hamnvägen. Eventuella förändringar och förbättringar i gång- och cykelvägnätet behöver studeras i planskedet.

All bostadsparkering respektive parkering för skola och förskola ska ske på kvartersmark. Det är viktigt att tänka på de olika parkeringarnas användare (skola, idrottshall och eventuellt boende), vad kan samordnas samt vilka tider parkeringsgarage ska vara tillgängliga och för vem. Vilka p-tal som ska gälla för skola/förskola/idrottshall behöver ses över i planarbetet i samråd med trafikstrateg och gatu- och parkenheten.

Rundkörning för kollektivtrafiken men även för övrig trafik som leveranser, hämta/lämna till skola och förskola behöver säkerställas. Om förändringar av kollektivtrafiken planeras bör detta undersökas i ett tidigt skede och att en dialog med trafikförvaltningen startas, eftersom detta normalt kräver långa ledtider.

#### Vätövägen

I dagsläget finns det kapacitetproblematik på Vätövägen som angränsar till planområdet. Det pågår därav en förstudie för Vätövägen, som bland annat syftar till att studera förutsättningarna för att förbättra vägens kapacitet och framkomlighet samt att öka tillgängligheten och säkerheten för cyklister. Förstudien kommer att generera ett förslag på ombyggnad av Vätövägen.

Resultatet av förstudien och vilket efterkommande arbete som kommer ske kan komma att påverka denna detaljplan. Förstudie Vätövägen beräknas vara klar vid årsskiftet 2024/2025.

Att Vätövägens kapacitet förbättras är en förutsättning för att kunna genomföra detaljplanen. Ytterligare en förutsättning för att möjliggöra för denna detaljplan är att säkerställa en ombyggnation av korsningen Vätövägen- Grindvägen till en cirkulationsplats. Aktuell del av Vätövägen omfattas idag av detaljplan och för att möjliggöra för en ombyggnation krävs en planändring, därav föreslås det att korsningen bör inkluderas i aktuellt detaljplanearbete. Förslag på utformning av cirkulationsplats tas fram i aktuell förstudie.

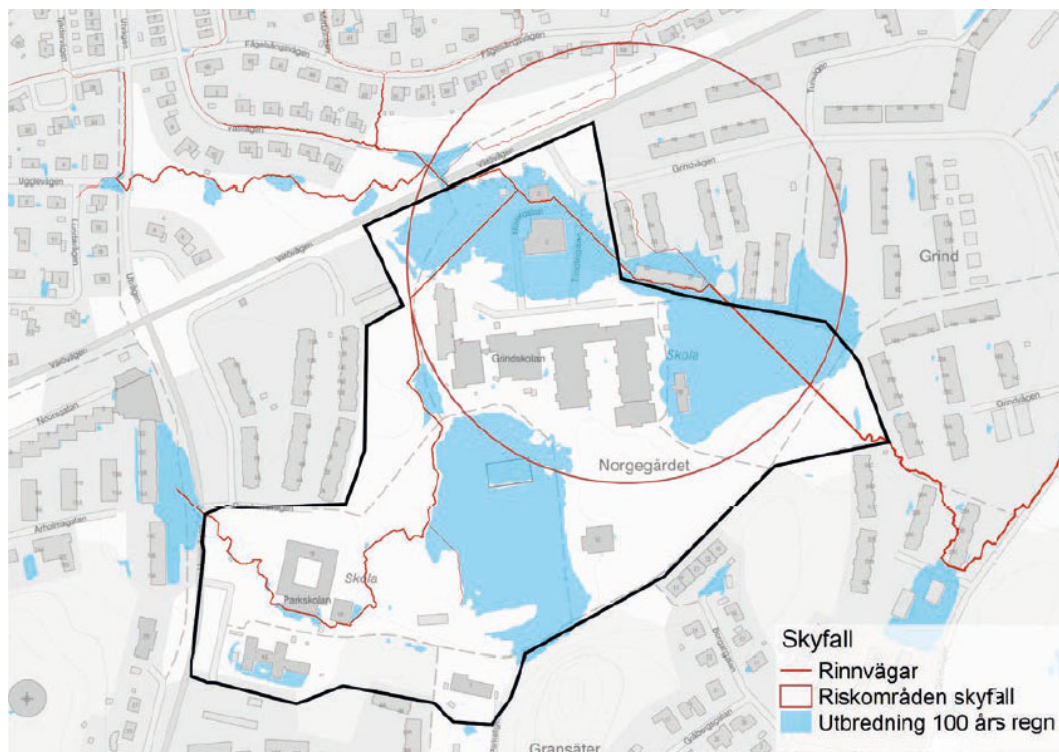
#### 4.3 Störningar och risker

Eftersom området är exploaterat finns risk att tidigare verksamheter och utfyllnader orsakat föroreningar i marken. Inom planområdet finns idag en bensinstation som är en C-klassad miljöfarlig verksamhet, kategori drivmedel och fordonservice, även denna innebär en risk för markföroreningar. Miljöteknisk markundersökning bör därav tas fram vid planläggning.

Området utsatts även för trafikbuller primärt från Vätövägen, där det i dagsläget redan finns en bullerproblematik med föreläggande. En ökad trafikbelastning på Vätövägen påverkar även bullernivån.

Den befintliga skolbyggnaden omges av större långpunktsområden som riskerar att översvämmas vid skyfall. I granskningsförslaget för *Fördjupning av översiktsplanen för Norrtälje stad* är området utpekade som ett riskområde för skyfall. Vid planläggning bör åtgärder säkerställas för att bebyggelsen inte ska ta skada vid översvämning från minst ett 100-årsregn, den nuvarande förslagna byggnationen är i konflikt med den skyfalls- och lågpunktskarteringen som gjorts inom ramen för granskningsförslaget för *Fördjupning av*

översiktsplanen för Norrtälje stad (Dagvatten, skyfall och höga flöden underlag till fördjupad översiktsplan, Norrtälje, SWECO 2021-09-30). Ytor för hantering av skyfalls- och dagvatten bör studeras vidare för att värdefull yta inte ska gå förlorad på grund av exploatering.



Figur 7: Karta som visar befintlig utbredning vid 100 års regn och rinnvägar.

#### 4.4 Miljö

Planområdet tillhör ytligt avrinningsområde till vattenförekomsten Norrtäljeviken. Norrtäljeviken har måttlig ekologisk status, baserat på miljökonsekvenstyperna övergödning samt flödesförändringar. Norrtäljeviken uppnår ej god komisk status. Förutom de överallt överskrivande ämnena kvicksilver och PBDE så överskrider också gränsvärdet för PFOS. Kvalitetskravet är god ekologisk status 2039 och god komisk ytvattenstatus.

Det finns inga utpekade naturvärden inom planområdet. I direkt anslutning till planområdet, i skogsområden strax söder finns 6 rödlistade arter inrapporterade till artportalen. Dessa är skogsalm (CR- akut hotad), Ask (EN- starkt hotad), Stortimjan (VU), Ullticka (NT), Tallticka (NT) och Tornseglare (EN).

### Vilka utredningar och inventeringar kan behöva göras?

#### Tidigare utredningar

Inom ramen för framtagandet av den nya *Fördjupning av översiktsplanen för Norrtälje stad* har flertalet utredningar tagits fram. Några av dessa bedöms vara av extra relevans för aktuellt planområde:

- Grön infrastruktur i Norrtälje stad (Calluna AB, 2019-02-25)
- Naturvärdesinventering Norrtälje stad 2018 (Ecocom AB, 2018)





- Dagvatten, skyfall och höga flöden underlag till fördjupad översiktsplan, Norrtälje (SWECO, 2021-09-30)
- PM Geoteknik (Civilscon, 2023)
- Norrtälje FÖP- Bullerkartläggning (Efterklang, 2021-09-02)

#### **Preliminärt utredningsbehov mm**

Utredningar som initialt bedöms tas fram:

- Barnkonsekvensanalys
- Bedömning om fastighetsgränserna behöver säkerställas och i så fall kontakta Lantmäteriet för fastighetsbestämning.
- Bullerutredning (inkl. framtida trafiksiffror)
- Dagvatten- och skyfallsutredning
- Eventuell påverkan på befintlig dagvattenanläggning nedströms (Grinddammen)
- Geoteknisk utredning
- Kapaciteten i det kommunala VA-ledningsnätet behöver ses över
- Miljöteknisk markundersökning
- Socialkonsekvensanalys (inkl. planförslagets påverkan på spontanidrott)
- Trafik- och parkeringsutredning
- Utredning kring vatten- och spillvattenanslutning
- Utredning av eventuell flytt av VA-ledningar (inkl. läggningsdjup, utrymme och lutning)
- Förprojektering av allmän platsmark

## **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.

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

### **5.2 VA**

Inom området finns det kommunala VA-ledningar som är i konflikt med föreslagen byggnation. Detta innebär att byggnationens läge kan komma att justeras eller att VA-



ledningar behöver flyttas. Möjligheten till att flytta VA-ledningar kräver utredning gällande läggningsdjup, utrymme och lutning.



Figur 8: Illustration som visar föreslagen bebyggelse och befintliga ledningar. Svarta ringar markerar vart planerad bebyggelsen och VA-ledningar står i konflikt med varandra.

### 5.3 Skyfall, översvämningar och dagvatten

Området är inom ett riskområde med förhöjd översvämningsrisk för skyfall, bland annat omges den befintliga skolbyggnaden av större lågpunktsområden som riskerar översvämmas. Området är även utpekad som ett område där åtgärder för dagvattenrening bedöms ha stor effektivitet. Det är viktigt att fortsatt studera dessa områden för att inte riskera att värdefull yta för skyfall- och dagvattenhantering går förlorad på grund av exploatering. Vid planläggning bör åtgärder säkerställas för att bebyggelsen inte ska ta skada vid översvämning från minst ett 100-årsregn.

Dagvatten från planområdet leds idag till en dagvattenanläggning nedströms, Grinddammen. Om dagvattenflödet till den allmänna dagvattenanläggningen ökar kan det krävas åtgärder på den befintliga anläggningen. Grinddammens kapacitet och möjlighet att ta emot högre dagvattenflöden, samt åtgärder och kostnader kopplat till detta behöver utredas närmare under planarbetet. Det finns således en risk att anläggningen har nått sin fulla kapacitet och inte kan ta emot dagvatten från planområdet.

## 6. GENOMFÖRANDE

### 6.1 AVTAL

Inget plankostnadsavtal har i dagsläget tecknats, om privata fastighetsägare involveras i planprocessen eller vid markanvisning av kommunala fastigheter kommer ett plankostnadsavtal att tecknas.





## 6.2 PLANFÖRFARANDE

Planprocessen kommer att hanteras med standardförfarande enligt PBL 2010:900 då utvecklingen bedöms följa översiktsplanen samt inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan.

## 6.3 HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

## 6.4 BEHOV AV UPPHANDLING

Plankonsult kommer att upphandlas för att driva detaljplanen framåt. Upphandlingar av utredningar som krävs för detaljplanens framdrift kommer att upphandlas av planenheten. Framtagande av handlingar för planförslagen (bland annat gällande gestaltning, utformning och volymstudier) tas fram/ upphandlas och bekostas av fastighetsenheten (gällande förskola, skola och dess utemiljö) och mark- och exploateringsenheten (gällande bostäder).

## 7. EKONOMI

### 7.1 PRELIMINÄRA KOSTNADER I PLANPROCESSEN

Planenheten kommer i dagsläget stå för kostnaden för planprocessen. Preliminära kostnader är kommunens nedlagda tid för handläggning av detaljplanen, framtagande av grundkarta, utredningar och förprojekteringar. Utöver det tillkommer kostnader för nedlagd tid inför en eventuell markanvisning, denna kostnad är inte inkluderad i presenterad budget för framtagandet av detaljplanen.

Fastighetsenheten bekostar framtagande av handlingar som visar gestaltning, utformning och volymstudier (gällande förskola, skola samt dess utemiljö) och mark- och exploateringsenheten (gällande bostäder).

### 7.2 PRELIMINÄRA KOSTNADER VID GENOMFÖRANDE

Genomförandet av bebyggelseförslaget kommer innebära kostnader för flera delar av kommunen. Kostnaden för rivning, nybyggnation och ombyggnation (inklusive drift och kostnader för ersättningslokaler under byggtiden) av skola, förskola, sporthall, bostäder samt omkringliggande och anslutande gator, omkringliggande parkområde samt dagvatten- och skyfallshantering kommer beröra flera enheter inom Samhällsbyggnadskontoret (bland annat fastighetsenheten, gatu- och parkenheten, mark- och exploateringsenheten) men även av Barn- och utbildningskontoret, Kultur- och fritidskontoret samt NVAA. Kostnaderna vid genomförandet är preliminära uppskattning med stora osäkerheter och behöver studeras vidare.

Enligt förstudien som gjorts för Norrgärdet (Förstudie Norrgärdet, Norrtälje stad) har följande ekonomiska förutsättningar identifierats kopplat till byggkostnader av sporthall, förskola, skola samt intäkter från de planerade bostäderna på kommunalägda fastigheter i söder.



BYGGKOSTNADER		
▪ Sporthall, kr/kvm bta	ca 3 000kvm bta	ca 120 000 000 kr
▪ Förskola, kr/kvm bta	ca 2 000kvm bta	ca 85 000 000 kr
▪ Skola, kr/kvm bta	ca 6 000kvm bta	ca 250 000 000 kr
KAPITALSKULD, KOSTNAD VID RIVNING		
▪ del av Norrgårdskolan Norra huset		ca 3 000 000 kr
▪ Norrgårdskolan Södra huset		ca 2 000 000 kr
▪ Parkens förskola		ca 2 000 000 kr
▪ Vintergatan förskola		ca 80 000 kr
KOSTNADER TOTALT		CA 460 000 000 KR
INTÄKTER		
▪ Bostäder 100% bostadsrätter	ca 20 000 kvm bta	ca 80 000 000 kr
▪ Bostäder 100% hyresrätter	ca 20 000 kvm bta	ca 40 000 000 kr
▪ Bostäder 50/50%	ca 20 000 kvm bta	ca 60 000 000 kr

Figur 9: Ekonomiska förutsättningar för genomförandet enligt Förstudie Norrgärdet, Norrtälje stad.

De ekonomiska konsekvenserna av ombyggnation av Vätövägen, lokalgatorna, gång- och cykelvägar samt inom parkområdet behöver studeras närmare under planarbetet och är beroende av vad vilka åtgärder som föreslås genomföras. En ombyggnation av korsningen vid Vätövägen bedöms initialt kosta runt cirka 10–12 mnkr, närmare kostnadsberäkning kan göras efter att utformningen av ombyggnationen är utredd. En om- och nybyggnation av allmän plats kring och för eventuella bostäder kan komma att finansieras av exploateringsbidrag.

De ekonomiska konsekvenserna av bland annat flytt av VA-ledningar som står i konflikt med föreslagen bebyggelse samt yta för skyfallshantering behöver studeras vidare under detaljplaneprocessen.

## 8. TIDPLAN

Tidplanen är i hög grad beroende av om och när man vill markanvisa bostäderna. Om markanvisning av bostäderna kommer ske innan detaljplanen antas riskerat detta att förlänga tidplanen. För att säkerställa detaljplanens framdrift behöver frågan om och när det är lämpligt att genomföra en markanvisning samt vad som kan ske parallellt med detaljplanearbete utredas vid planstart. Tidplanen är preliminär och kan komma att förändras beroende på flera faktorer bland annat beroende på leverans av grundkarta och utredningar, samt när upphandling av resurser till projektgruppen kan ske. Tidplanen är även beroende av andra delprojekt inom samhällsbyggnadsprojektet.





Nedan presenteras en preliminär tidplan utifrån att markanvisning sker efter att detaljplanen antas.

Godkännande av Start-PM  
Samråd kvartal 4 2025  
Granskning kvartal 3 2026  
Antagande kvartal 2 2027

2024-11-20

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

## 9. ARBETSSÄTT OCH RESURSER

### 9.1 ARBETSSÄTT

Planarbetet inleds formellt med att start-PM beslutas, samt när startmöte med projektgruppen hålls. Upphandlad plankonsult är projektledare och ansvarar för framtagande av planhandlingar, som stöd kommer plankonsulten ha kontakt med planarkitekt från kommunen. Plankonsulten ansvarar för framtagande av planhandlingar i samråd med en projektgrupp bestående av bland annat exploateringsingenjör, VA-ingenjör, bygglovhandläggare, Gatu och park samt miljöplanerare. Referenspersoner från, Renhållningen, Räddningstjänsten, Barn och skola och Kultur och fritid kommer att bistå planprocessen.

Detaljplanen är ett delprojekt i huvudprojektet Grindskolan 1 och Folkparken 2 med flera och avstämningar kommer ske regelbundet med huvudprojektet och dess huvudprojektledare.

### 9.2 RESURSER

Tiden beräknas utifrån behovet att delta på planmöten, upprätta, granska och uppdatera handlingar samt upphandla utredningar. Totalt uppskattas kommunens arbete att uppgå till 4546 timmar, uppskattningen av kommunens arbete behöver uppdateras om andra parter involveras (exempelvis vid en markanvisning).

Roll/funktion	Resurs/person
Plankonsult	Vakant
Planarkitekt (kommunen)	Vakant
Översiktsplanerare	Johan Mattson
Stadsarkitekt	Charlotte Köhler
Ekolog	Vakant



Miljöplanerare	Magdalena Nilsson
Projektledare för hållbar stadsutveckling	Vakant
Infrastrukturplanerare	Erik L'Estrade – Tillgänglig vid frågor
Samordnare	Lotta Lagergren
Exploateringsingenjör	Vakant
Bygglöshandläggare	Daniela Nylander
Miljö- och hälsoskyddsinspektör	Malin Olofsson
VA-utredare	Johanna Tengdelius Brunell
Gata och park	Pernilla Logren
Brandingenjör	Malin Carlsson
Fastighetsstrateg	Carl Luna - Tillgänglig vid frågor
Fastighetsenheten	Vakant
Renhållning	Frida Wolme
Näringsliv och etablering	Vakant
Barn och utbildning	Sylvia Christiansen
Geodata	Niklas Berggren
Kultur och fritid	Alicia Sjögren
<b>Summa debiterbara timmar</b>	<b>4556</b>

## 10. PLANKOSTNADSAVTAL

Plankostnaden ska bekostas av den som har nytta av planen. Plankostnadsavtal kommer tecknas vid en eventuell markanvisning, enligt då gällande taxa. Plankostnadsavtalet tecknas gällande den debiterbara tiden samt kostnader för grundkarta, kungörelse, utskick och utredningar.

I dagsläget är uppskattat antal debiterbara timmar för kommunens arbete uppgår till 4556 timmar (inklusive plankonsult). Planenheten står i dagsläget för alla kostnader för framtagandet av detaljplanen. Om andra aktörer involveras kommer en annan fördelning av kostnader ske.



NORRTÄLJE  
KOMMUN

Enligt interntaxa är timpriset 450 kr, kostnader för kommunens handläggning uppskattas till 1 430 100 kr. Det tillkommer även kostnader för plankonsult, i dagsläget uppskattas plankonsultens budget till cirka 1378 timmar med ett timpris på cirka 1000 kr/h. Utöver kostnaderna för nedlagd tid tillkommer kostnader för utredningar som är nödvändiga för framtagande av detaljplanen.

### *SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET*

Johan Andersson  
T.f. Planchef

Emelie Hansebo  
Planarkitekt