



Samhällsbyggnadskontoret, Planavdelningen

Handläggare: Annika Andersson
Titel: Planchef
E-post: annika.andersson1@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Förstudie planförutsättningar för del av fastigheten Skärsta 1:185

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar:

Ge i uppdrag till samhällsbyggnadskontoret att påbörja en förstudie kring planförutsättningarna för del av fastigheten Skärsta 1:185.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Eftersom det finns återkommande förfrågningar om verksamhetsmark samt att området sedan en längre tid är utpekad som möjligt verksamhetsområde anses området lämpligt för en förstudie. Genom att skapa dessa nya förutsättningar förbättras möjligheterna till arbetstillfällen i norra delen av kommunen som i sin tur ger ökade möjligheter för en förhöjd sysselsättningsgrad och ett befolkningsunderlag för service, skola, omsorg med mera.

Mark- och exploateringsavdelningen har i samarbete med kommunens planavdelning och näringsliv och etablering formulerat en kvalificerings-PM för kommande planering för del av fastigheten Skärsta 1:185.

Processen föreslås hanteras på så sätt att planavdelningen får i ansvar att ta fram en första analys, en förstudie, som utreder hur kommunen kan nyttja aktuell fastighet på ett effektivt sätt som, bland annat, säkerställer goda förutsättningar för långsiktig planering. Efter förstudie arbetar planavdelningen fram ett planförslag med inriktningen att utreda förutsättningarna fram till samrådet. Därefter kan en

Ärendet

Beskrivning

Näringsliv och etablering har väckt frågan baserat på de behov som framkommer i dialogen med näringslivet. Att tillskapa mark som är lämplig som industrimark och ha i beredskap för nämnda intressenter är mycket positivt då det ger en kort startsträcka när potentiella företag vill pröva om en etablering av verksamhet i Hallstavik är ett bra alternativ.

Mark- och exploateringsavdelningen har i samarbete med kommunens planavdelning och näringsliv och etablering formulerat en kvalificerings-PM för kommande planering för del av fastigheten Skärsta 1:185.

Processen föreslås hanteras på så sätt att planavdelningen får i ansvar att ta fram en förstudie som utreder hur kommunen kan nyttja aktuell fastighet på ett effektivt sätt som bland annat säkerställer goda förutsättningar för långsiktig planering. Representanter från mark- och exploateringsavdelningen, näringsliv och etablering, NVAA såväl som kommunstyrelsens strategiska analysgrupp bör medverka i framtagande av förstudien. Efter förstudie arbetar planavdelningen fram ett planförslag med inriktningen att utreda förutsättningarna fram till samrådet. Därefter kan en markanvisning ske.

Lagkrav

Enligt PBL 4 kap 2§ ska kommunen med en detaljplan pröva ett markområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk.

Koppling till gällande styrdokument

Förslaget är förenligt med kommunens översiktsplan (KF 2013-12-09). En förstudie ger förutsättningar för en utveckling av platsen som är i linje med målområde 2 och 6 i Mål & budget 2024-2026 (KF 2023-06-26 §88).

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Kommunen bekostar den initiala kostnaden av förstudien. Kostnaden ska sedan läggas till det fortsatta arbetet med en detaljplan för området. Målsättningen är att finansiera utvecklingen av området med en acceptabel projektekonomi vilket innebär att intäkter från byggrätter, gatukostnader m.m. minst ska täcka kostnaderna för att förverkliga omvandlingen av området. Intäkter vid en försäljning är svåra att bedöma i detta skede men volymer och disposition behöver utredas vidare fram till samrådet. Intäkter och kostnader ska genom hela projektets skeden kalkyleras och bearbetas. Högre precision ska uppnås för varje skede.

Risker som hotar att effektmålen inte kan uppnås:

- Resultat i kommande utredningar som visar på att det inte är lönsamt/lämpligt att genomföra projektet.
- Det kan bli stor påverkan på närboende med ökad trafik, förändrat närområde, eventuellt verksamhetsbuller osv.
- Kapacitetsbrist i reningsverket.

Risker som hotar att effektmålen inte kan uppnås vid önskad tidpunkt:

- Resursbrist inom berörda delar av kommunens organisation.
- Oförutsedda händelser som avgör när i tiden framtagande av detaljplanen kan vara klart.

Förvaltningens analys och slutsatser

Eftersom det finns återkommande förfrågningar om verksamhetsmark samt att området sedan en längre tid är utpekad som möjligt verksamhetsområde anses området lämpligt för en förstudie. Genom att skapa dessa nya förutsättningar förbättras möjligheterna till arbetstillfällen i norra delen av kommunen som i sin tur ger ökade möjligheter för en förhöjd sysselsättningsgrad och ett befolkningsunderlag för service, skola, omsorg med mera. Fastigheten Skärsta 1:186 (den som ligger intill 1:185 ner mot Edeboån) ägs av Holmen. Möjligheten för att inkludera denna fastighet i projekt bör utredas tidigt.

Tidplaner

Förstudien beräknas vara klar under kvartal 2 2024. Beräknad start av detaljplan är kvartal 4 2024. Preliminär tid för antagen detaljplan är kvartal 4 2026. Tidplan för planprocessen kommer att redovisas närmare i kommande processen.

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Annika Andersson
Planchef
Planavdelningen

Bilagor

1. Kvalificerings-PM

Beslut skickas till

Planavdelningen

Mark- och exploateringsavdelningen

Näringsliv och etablering