



Kommunstyrelsekontoret

Handläggare: Johan Spåre
Titel: Planarkitekt
E-post: johan.spare@norrtalje.se

Till kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Antagande av detaljplan för fastigheten Handelsmannen 1 med flera i Norrtälje stad

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen antar detaljplan för fastigheten Handelsmannen 1 med flera i Norrtälje stad.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Detaljplanen är den första inom omvandlingsprojektet Övre Bryggårdsgärdet som tas upp för antagande av Kommunstyrelsen. Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av flerbostadshus i två kvarter med cirka 250 bostäder/lägenheter samt förskola och vårdboende. Riskavstånd och buller etc. har hanterats under planarbetet och viss krav ställs på åtgärder för att säkerställa detaljplanens genomförbarhet.

Bakgrund

Detaljplanen är den första inom omvandlingsprojektet Övre Bryggårdsgärdet som tas upp för antagande av Kommunstyrelsen. Tidigare har en vision och senare en Masterplan för Övre Bryggårdsgärdet tagits fram och arbete pågår fortfarande för att ta fram ett kvalitetsprogram samt ett hållbarhetsprogram. Programmen syftar till att konkretisera översiktsplanen och utvecklingsplanen för Norrtälje stad samt att beskriva och visualisera visionen och målsättningarna med området. Detaljplanen för Handelsmannen 1 med flera har varit ute på samråd under våren 2019 och på granskning under hösten 2019.

Koppling till gällande styrdokument

Målet enligt Norrtälje kommuns översiktsplan 2040, antagen av kommunfullmäktige den 9 december 2013, är att Norrtälje kommun ska integreras med, och utvecklas i takt med övriga Stockholmsregionen. Hela kommunen ska växa och nyproduktion av bostäder ska öka i attraktiva livsmiljöer med goda pendlingsmöjligheter. Norrtälje stad ska stimulera tillväxt och bidra ytterligare till den positiva utvecklingen i hela kommunen. Norrtälje kommuns invånarantal ska öka från 57 000 till 77 000, och för att nå detta resultat behövs det byggas fler bostäder.

I Utvecklingsplan för Norrtälje stad, antagen av fullmäktige den 29 mars 2004, ligger planområdet inom ett område som är betecknat som innerstadsområde. Innerstadsområden ska, enligt utvecklingsplanen, utvecklas på ett sätt som stärker den befintliga stadskärnan och så att Norrtälje får ett större utbud av miljöer med starka stadskvaliteter.

Lagkrav

Detaljplanen är upprättad med standardförfarande enligt PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Samberedning

Ärendet har beretts av Kommunstyrelsekontoret och framtagits i samarbete med plankonsulter från WSP. Representerar för Bygg- och miljökontoret, VA-avdelningen och Tekniska kontoret har deltagit i arbetet.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av flerbostadshus i två kvarter med cirka 250 bostäder/lägenheter samt förskola och vårdboende. Planen medger även för centrumfunktioner (exempelvis butiker, service, samlingslokaler), vilket föreslås inrymmas i bottenplan närmast Diamantgatan och Safirgatan. Inom detaljplanen möjliggörs även för ett uppförande av en elnärstation. I planen ingår även allmän plats gata, vilket möjliggör för breddning av befintliga gator samt anläggande av en gårdsgata i nordsydlig riktning mellan de två kvarteren.

Konsekvensanalys/riskanalys

- Den tillkommande trafiken kommer att öka något. Bullerutredningen visar att planbestämmelser krävs för att säkerställa genomförandet av planförslaget.

- I planens genomförande kommer åtgärder att krävas för att hantera industribuller från framför allt ett fläktaggregat tillhörande en verksamhet på andra sidan Estunavägen.

- Bebyggelsen placeras på tillräckligt avstånd från befintlig bensinstation, i enlighet med framtagna riskutredning.

- Bedömningen har gjorts att sanering av markföroreningar kommer att behöva genomföras, vilket kommer att innebära en förbättrad status av marken efter genomförandet av detaljplanen.

- Området innehåller ingen värdefull naturmiljö enligt genomförd naturvärdesinventering. Med trädplanteringar längs gatorna och på gårdarna och med gräsytor och häckar på gårdar och trädgårdsvåningar blir området grönnare.

- Omvandlingen från en industritomt till levande stadsbebyggelse innebär en positiv utveckling för stadens stadrum och gatuliv avseende estetisk upplevelse, trygghet, hållbarhet och tillgänglighet till service, rekreation och kollektivtrafik.

- Enligt den dagvattenutredning som gjorts för planförslaget bedöms exploateringen med tillhörande dagvattenfördröjning och rening kunna medföra att både halter och belastning av recipienten är lägre än eller lika med vad de är idag, vilket är positivt ur ett recipientperspektiv.

- Avseende geotekniska förutsättningar bedöms det inte finnas någon större risk för skred rörande planerad byggnation och höjdsättning.

Sociala konsekvenser

- Planförslaget medför ett ökat antal boende i området, vilket i sig kan skapa trygghet.

- Socialt säkra gångstråk uppnås med entréer vända ut mot gatan samt genom att människor genomströmmar området.

- Tillkomsten av ett vårdboende och en förskola innebär viktig social service i staden.

-Tillkomsten av torg, parker och omsorgsfullt utformade gator för gående och cyklister är positivt för boende och förbipasserande. Det innebär även goda möjligheter att tryggt och tillgängligt röra sig i området, vilket är särskilt viktigt för människor med funktionsnedsättningar och barn.

-Det centrala läget för ett nytt vårdboende och en ny förskola skapar goda förutsättningar för besök av anhöriga och boende i området att hämta och lämna vid förskolan utan biltransport. Detta är positivt ur ett socialt perspektiv då alla inte har tillgång till bil.

Barnkonsekvensanalys

Gårdsgatan skapar förutsättningar för vistelse i gaturum, vilket kan spela en viktig roll i rörelsefriheten för barn och deras trygghetskänsla i kvarteret. Då barn är mer känsliga för buller och dessutom är utomhus mer än vuxna under dagtid får ljudnivån på bostadsgårdarna/ förskolegården inte överstiga 50 dBA (ekvivalent ljudnivå dagtid), vilket planförslaget säkerställer.

Ekonomisk analys

Planen förväntas innebära ekonomiska konsekvenser för kommunen vad gäller: fastighetsbildning, VA-anläggning, anläggande av allmän platsmark. Kommunen kommer dock att ha full finansiering för anläggandet av allmän platsmark från exploatören i form av exploateringsbidrag som regleras i det slutgiltiga Mark- och exploateringsavtalet. Anläggandet av VA kommer att finansieras av anslutningsavgifter.

Exploatören ska bekosta olika exploateringsåtgärder, bygglovsavgift och avgifter för grundkarta och nybyggnadskarta, anslutningskostnader av olika slag, flytt av ledningar, plankostnader utöver kommunens granskningskostnader, kostnader för utredning av exempelvis dagvatten, buller, geoteknisk och ekologisk markundersökning. Exploatören ska även bekosta sin beskärda del av exploateringsbidrag för kostnaden för anläggandet av allmän platsmark i stadsomvandlingsprojektet Övre Bryggårdsgärdet.

För ett genomförande av detaljplanen krävs vissa åtgärder som berör fastigheter och rättigheter. Förändringarna framgår av tabellen nedan.

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Handelsmannen 1	Fastighetsreglering
Tälje 2:192	Fastighetsreglering
Diamanten 4	Fastighetsreglering
Tälje 2:4	Fastighetsreglering
Samfällighet	
Handelsmannen GA:1	Upphävs genom omprövning

Jämställdhetsanalys

Se beskrivning under Konsekvensanalys/risikanalys.

Äldre- och tillgänglighetsanalys

Planens genomförande innebär tillskottet av ett centralt placerat vårdboende i Norrtälje kommun. Detta innebär god tillgänglighet till stadens service och även goda möjligheter för besök till vårdboendet.



Tidplaner

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande anslagits, förutsatt att detaljplanen inte överklagas.

Charlotte Köhler
Förvaltningsdirektör
Kommunstyrelsekontoret

Helena Purmonen
Avdelningschef
Planavdelningen

Bilagor

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning
3. Granskningsutlåtande

Beslut skickas till

Planavdelningen