



SAMRÅDSFÖRSLAG 2012-06-11  
ANTAGANDEHANDLING

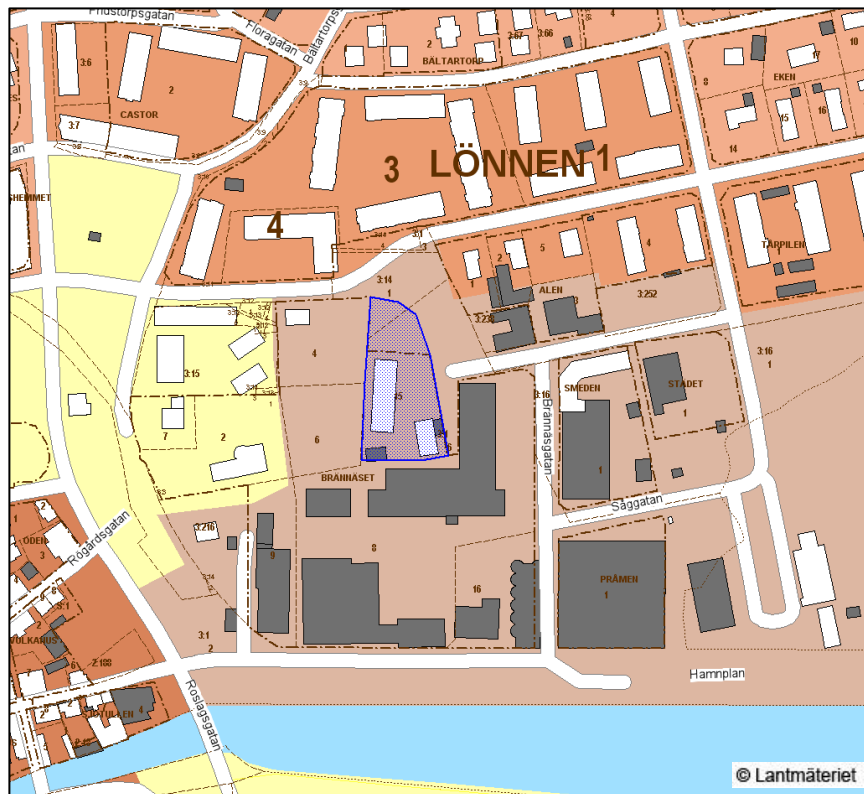
**ENKELT PLANFÖRFARANDE enligt PBL 5:7**

Ändring av detaljplan för fastigheten Brännäset 15 samt del  
av Tälje 3:1 och 3:14 i Norrtälje stad

Dnr 12-951.214

Ks 12-852

**TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING**



*Blå skifferad yta redovisar planområdets ungefärliga omfattning.*

**HANDLINGAR**

Till planförslaget hör:

Tillägg till plankarta med bestämmelser

Denna beskrivning (tillägg till planbeskrivning)

Gällande detaljplan med bestämmelser

POSTADRESS  
Box 800, 761 28 Norrtälje  
ORGANISATIONSNUMMER  
212000-0217

BESÖKSADRESS  
Estunavägen 14

TELEFON  
0176-710 00  
TELEFAX  
0176-711 04

E-POST  
kommunstyrelsen@norrtalje.se  
WEBB  
norrtalje.se

PLUSGIRO  
3 20 65-5  
BANKGIRO  
451-7694



### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planens syfte är att genom ändring av gällande detaljplan, upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelse i form av tomtindelning för fastigheten Brännäset 15 samt del av fastigheterna Tälje 3:1 och 3:14. Ändringen sker genom tillägg till gällande detaljplan.

Norrtälje kommun har tagit fram ett förslag till vision, gestaltungsprinciper och genomförandestrategi för omvandlingen av Norrtälje hamn, godkänd av kommunfullmäktige 2 april 2012. I första etappen av utbyggnaden av Norrtälje hamn föreslås en huvudgata in i exploateringsområdet från Vegagatan. Huvudgatan berör fastigheten Brännäset 15 med befintlig åkerirörelse, Lundins Åkeri. Huvudgatan skär rakt igenom befintligt garage m.m. som hör till åkerirörelsen, vilket innebär att åkerirörelsen måste flyttas till annan plats. Köpekontrakt har upprättats innebärande att kommunen förvärvar den del av fastigheten som krävs för genomförande av huvudgatan. Upphävandet av gällande fastighetsindelningsbestämmelser i form av tomtindelning krävs för genomförande av erforderlig fastighetsbildning.

När upphävandet av fastighetsindelningsbestämmelserna har skett kan tecknat köpekontrakt fullföljas genom ansökan om fastighetsreglering. Enligt underhandsbesked från lantmäteriet är köpekontraktet i övrigt i överensstämmelse med gällande detaljplan.

### **PLANDATA**

#### **LÄGE OCH AREAL**

Området för planändringen är beläget i norra delen av Norrtälje hamnområde och har en markareal om ca 3300 kvm.

#### **MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN**

Planändringen omfattar fastigheterna Brännäset 15 samt del av Tälje 3:1 och 3:14.

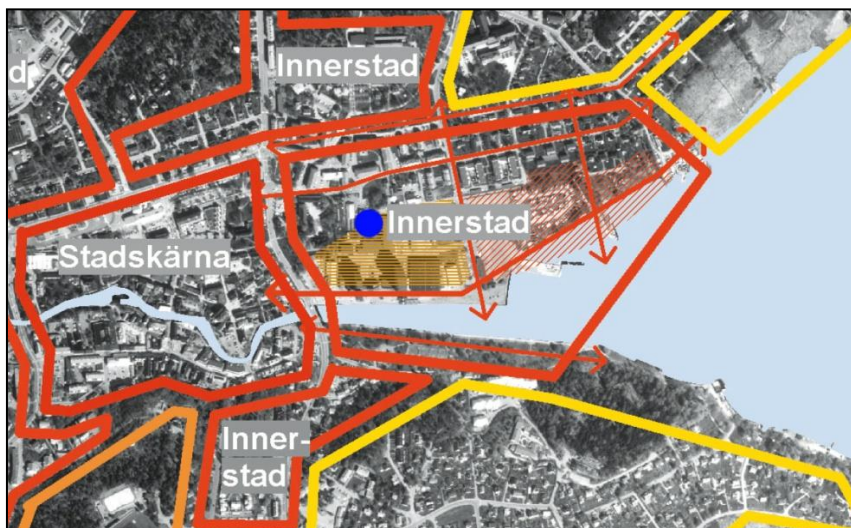
Fastigheten Brännäset 15 är i privat ägo.

Fastigheterna Tälje 3:1 och 3:14 ägs av Norrtälje kommun.



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDJUPAD ÖVERSIKTPLAN



Utdrag ur Utvecklingsplan för Norrtälje Stad, hamnområdet är angivet som innerstadsområde. Planområdet är markerat med blå cirkel.

I *Norrtälje stad utvecklingsplan*, antagen av kommunfullmäktige 29 mars 2004, beskrivs hamnområde som en viktig resurs i utvecklingen av Norrtälje stad. Visionen är att hamnområdet ska utvecklas med verksamheter, attraktioner, handel och bostäder på ett sätt som stärker stadens identitet och utbud. Hamnområdet ska därmed förmedla kontakt mellan stadskärnan och nya och befintliga bostadsområden längre österut.

Norrtälje kommun tog 2007 beslut om program för detaljplanering för Norrtälje hamn. Programmet omfattar både det inre och det yttre hamnområdet, öster om de egentliga kaj- och industrianläggningarna. För det inre hamnområdet har därefter en strukturplan tagits fram och beslutats i kommunstyrelsen 2010. Efterhand har strukturplanen visat sig vara för översiktlig och i vissa delar obearbetad för att svara mot den vision som satts upp för förnyelsen av hamnområdet. Strukturplanen från 2010 har därför kompletterats bland annat avseende kopplingen till stadskärnan.



Utdrag ur Strukturplan för Norrtälje hamn, fastigheten Brännäset 15 är blåmarkerat.

Den 2 april 2012 godkände kommunfullmäktige förslaget till vision, strukturplan, gestaltungsprinciper och genomförandestrategi för omvandlingen av Norrtälje hamn. Strukturplanen ger helhet och överblick och har fokus på stadens struktur – gator, platser, parker och hur bebyggelsen samverkar med dess offentliga miljöer. Hamnområdet ska bebyggas med bostäder och lokaler i ett stadsomvandlingsprojekt, utbyggnaden kommer att ske etappvis. I första etappen av utbyggnaden av Norrtälje hamn föreslås en huvudgata in i exploateringsområdet från Vegagatan. Huvudgatan berör fastigheten Brännäset 15 och befintlig åkerirörelse, Lundins Åkeri.

Aktuell planändring är förenlig med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Norrtälje stad samt visionen, strukturplanen, gestaltungsprinciperna och genomförandestrategin för omvandlingen av Norrtälje hamn.

### ***Riksintressen***

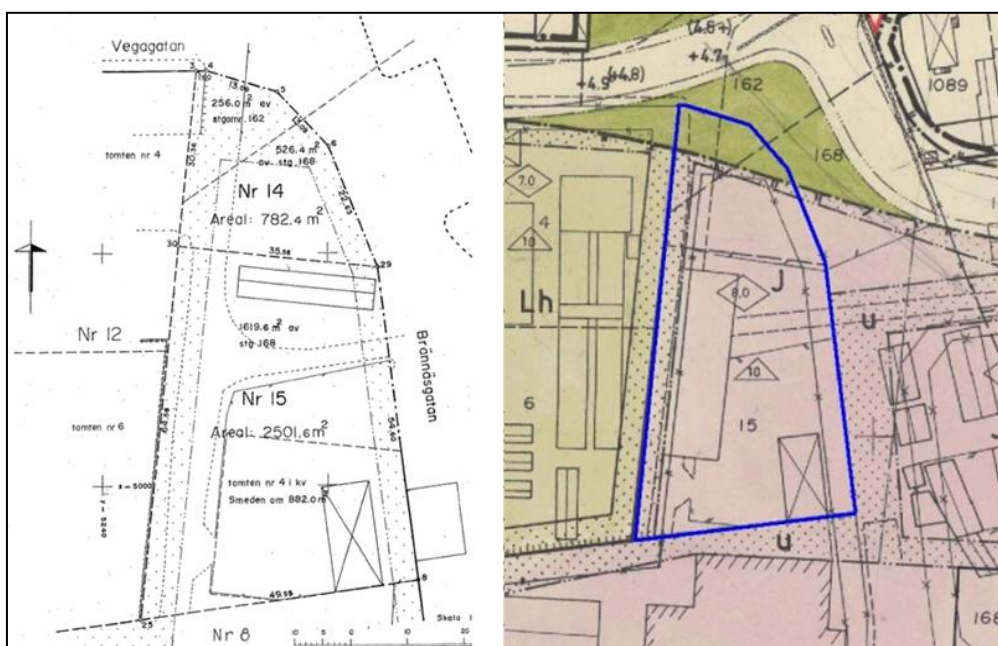
Norrtälje kommuns ostörda ytterskärgård och inner- och mellanskärgård med dess öar, skär, stränder, stora djup, grunda vikar, sund, skogar och kulturlandskap är av stor betydelse för växt- och djurlivet som är knutet till denna miljö. Kust- och skärgårdsområdet i Norrtälje kommun är med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns inom området i sin helhet av riksintresse enligt 4 kap. 1-2, 4 §§ miljöbalken. Hamnområdet ingår i detta riksintresse och enligt



Översiktsplanen för Norrtälje kommun, antagen av kommunfullmäktige 26 april 2004, får exploatering och andra åtgärder endast komma tillstånd om det inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Riksintresset bedöms inte påverkas negativt av aktuell planändring i form av upphävande av gällande fastighetsindelingsbestämmelse.

### DETALJPLAN

För planområdet gäller en ändrad tomtindelning, 0188-C343, för del av kvarteret Brännäset som fastställdes 12 september 1967 samt detaljplan 01-131 *Ändring av stadsplan för del av Hamnområdet i Norrtälje stad* som fastställdes 30 juni 1972. Detaljplanen medger en förläggning av en större bussterminal med godshantering invid färjeläget samt väster därom ett industriområde där bland annat större siloanläggning får uppföras. För större delen av det aktuella området anger den gällande detaljplanen område för industriändamål samt bestämmelser gällande bebyggelsens utformning. För den norra delen av området anges park och gatuplantering i gällande detaljplan 01-131.



Utdrag ur tomtindelning för del av kvarteret Brännäset samt gällande detaljplan 01-131, blåmarkering visar det aktuella planområdet.





### **STRANDSKYDD**

Planändringen berörs inte av strandskydd.

### **ÖVRIGA KOMMUNALA BESLUT**

Kommunstyrelsen godkände den 4 juni 2012 kommunens köp av del av fastigheten Brännäset 15.

### **BEHOVSBEDÖMNING**

En bedömning av risken för betydande miljöpåverkan ska utföras för alla detaljplaner. Bedömningen ska utgå från MKB-förordningens kriterier och beakta dels planens eller programmets karaktäristiska egenskaper, så som t.ex. flexibiliteten i planen, (en väldigt detaljstyrd plan anses ha större tyngd i behovsbedömningen i denna aspekt) och dels typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat.

För detaljplaner som anses medföra betydande miljöpåverkan ska miljöbedömning utföras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### ***Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan och behovet av MKB***

Ändringen av detaljplanen genom tillägg innebär endast upphävande av gällande fastighetsindelningsbestämmelse i form av tomtindelning för fastigheten Brännäset 15 samt del av fastigheterna Tälje 3:1 och 3:14. Planförslaget bedöms därmed inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats enligt kraven i PBL 4 kap. 34 §.

Vid behovsbedömningen har beaktats att planändringen inte innebär en väsentlig förändring av befintliga förhållanden. Genom tillägget prövas endast upphävandet av fastighetsindelningsbestämmelserna, d v s ingen annan ändring av gällande detaljplan kommer att hanteras inom ramen för denna planprocess. Planens genomförande bedöms inte innebära risk för människors hälsa eller för miljön. Effekter för miljö kvalitetsnormer bedöms försumbara. Planförslaget bedöms inte medföra några betydande negativa förändringar i miljöhanseende.



## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR



Ortofoto över planområdet, se blå skrafferad yta.

### NATUR

#### *Mark och vegetation*

Fastigheten Brännäset 15 består av övervägande hårdgjord yta. Fastigheterna Tälje 3:1 och 3:14 består av en mindre öppen gräsyta med planterade buskar samt en mindre parkering med en in- och utfart.

### BEBYGGELSEOMRÅDE

#### *Befintlig bebyggelse*

På fastigheten Brännäset 15 finns två befintliga byggnader, dels en hyreshusenhet för bostäder och lokaler och dels en industrienheter med garage m.m. Pågående åkeriverksamhet, Lundins Åkeri, bedrivs till viss del i båda byggnaderna. Huvudgatan som planeras vid omvandlingen av Norrtälje hamn skär längs med



befintlig garagebyggnad. Åkeriverksamheten måste därför flyttas till annan plats. Kvarvarande del av fastigheten Brännäset 15 omfattar i huvudsak hyreshusenheten bestående av ett bostads- och kontorshus med två lägenheter och kontorslokaler. Vid framtida genomförande av Norrtälje hamnprojektet måste även denna bostads- och kontorsbyggnad rivras.

### ***Tillägget***

Planförslaget innebär att gällande fastighetsindelning i form av tomtindelning 0188-C343, fastställd 12 september 1967, upphör att gälla för fastigheterna Brännäset 15 samt del av fastigheterna Tälje 3:1 och 3:14. Upphävandet av gällande fastighetsindelningsbestämmelse krävs för genomförande av erforderlig fastighetsbildning i och med kommunens förvärv av del av Brännäset 15.

Fastighetsindelningsbestämmelser är en typ av bestämmelser i en detaljplan som syftar till att låsa fastighetsindelningen i ett område och utesluter därmed alternativa lösningar. Fastighetsplaner enligt gamla PBL (1987:10) och tomtindelningar enligt äldre lagstiftningar är enligt PBL (2010:900) att anse som fastighetsindelningsbestämmelser i gällande detaljplaner. Ett upphävande eller en ändring av fastighetsindelningsbestämmelser måste därmed ske genom ändring av detaljplan.

För att den tänkta åtgärden ska kunna genomföras för det aktuella planområdet måste således fastighetsindelningsbestämmelserna upphävas genom ändring av detaljplan. Ändringen av detaljplan för Brännäset 15 samt del av fastigheterna Tälje 3:1 och 3:14 sker genom tillägg till detaljplan där enbart fastighetsindelningsbestämmelserna upphävs för området. Ingen annan ändring av gällande detaljplan prövas därmed inom ramen för detta tillägg.

### **ADMINISTRATIVA / ORGANISATORISKA FRÅGOR**

Då planändringen inte strider mot några övergripande intressen och inte är av betydelse för en större allmänhet prövas förslaget med enkelt planförfarande enligt PBL 5 kap. 7§. Planförslaget är förenligt med intentionerna i översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för Norrtälje stad samt visionen, strukturplanen, gestaltungsprinciperna och genomförandestrategin för omvandlingen av Norrtälje hamn.

### ***Tidplan för detaljplanen***

Samråd	2:a kvartalet 2012
Antagande och laga kraft	3:e kvartalet 2012





### ***Tidplan för genomförande***

Enligt tecknat köpekontrakt tillträder kommunen del av fastigheten Brännäset 15 2012-08-01. Ägaren till fastigheten Brännäset 15 äger dock rätt att nyttja den aktuella delen av fastigheten intill dess åkeriverksamheten har avvecklats längst till 2013-10-31.

### ***Genomförandetid***

Genomförandetiden för den gällande detaljplanen har gått ut. Enligt PBL 4 kap. 22 § ska en särskild genomförandetid bestämmas för de egenskaper hos planen som ändras. Genomförandetiden för planändringen är 5 år från den dag ändringen vinner laga kraft.

Genomförandetiden ändras inte för underliggande gällande detaljplan.

### ***Ansvarsfördelning***

Ansvarsfördelningen mellan kommunen och ägaren till fastigheten Brännäset 15 regleras i tecknat köpekontrakt.

## **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

### **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

Enligt tecknat köpekontrakt ansöker kommunen om erforderlig fastighetsbildning, i detta fall fastighetsreglering. Samråd har skett med lantmäteriet.

### **AVTALSFRÅGOR**

Köpekontrakt är tecknat 2012-04-18 och är godkänt av kommunstyrelsen 2012-06-04.

### **EKONOMISKA FRÅGOR**

#### ***Ekonomiska konsekvenser för kommunen***

Kommunen erlägger köpeskilling för förvärvad del av fastigheten Brännäset 15 enligt tecknat köpekontrakt.

#### ***Ekonomiska konsekvenser för övriga***

Ägaren till fastigheten Brännäset 15 flyttar berört åkeri till annan plats.



### **KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA**

För kommunens del innebär planändringen att tecknat köpekontrakt gällande förvärv av del av fastigheten Brännäset 15 kan fullföljas genom ansökan om fastighetsbildning. För ägaren till Brännäset 15 innebär planändringen att anpassning av fastigheten kan ske enligt tecknat köpekontrakt. Ägaren till fastigheten Brännäset 15 är införstådd med att kommunens köp av del av fastigheten sker som en del i genomförandet av hamnprojektet.

I övrigt berörs inga andra av planändringen.

### **MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN**

Detaljplanen har upprättats av Kommunstyrelsekontorets planerings- och utvecklingsavdelning samt fastighetsavdelningen, mark- och exploatering.

### **KOMMUNSTYRELSEKONTORET**

Gunnel Löfqvist  
Planeringschef

Paulina Cifuentes Vargas  
Planarkitekt

Lars Härlin  
Mark- och exploateringschef