



Upphävande av tomtindelning av kvarteret Jupiter i Norrtälje stad
Ändring av detaljplan för kvarteren Faktoret, Phaeton, Phoebus,
Venus, Verkstaden och Jupiter

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

Ks 21-303

ANTAGANDEHANDLING 2021-05-07



© Lantmäteriet

POSTADRESSBox 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret**BESÖKSADRESS**

Estunavägen 14

KONTAKT0176-710 00
plan@norrtalje.se
www.norrtalje.se



VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Med en detaljplan reglerar kommunen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar därför om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet.

I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om i vilka situationer en detaljplan ska göras. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som tolkar de detaljplaner som finns.

En detaljplan visas som ett bestämt område på en plankarta. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning, som förklarar planens syfte och innehåll. Ibland ingår även andra handlingar, till exempel en illustrationskarta eller en miljökonsekvensbeskrivning.

Detaljplanen gäller tills den antingen upphävs, ändras eller ersätts av en ny detaljplan.

PROCESSEN

Denna detaljplan följer ett förenklat förfarande enligt PBL 2010:900 5 kap. 38c §.





UPPLYSNING

Fram till införandet av nya plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 2011 bestämdes ett områdes indelning i fastigheter vanligen genom så kallade tomtindelningar. I och med nya PBL (2010:900) skapades möjligheten att bestämma sådan indelning med detaljplaneinstrumentet genom så kallade fastighetsindelningsbestämmelser. Enligt övergångsbestämmelser är även äldre tomtindelningar att betrakta som detaljplanebestämmelser och för att upphäva dem krävs därmed en planändring.

Eftersom tomtindelningsbestämmelserna inte ursprungligen var en del av detaljplanen går de inte att utläsa av de gällande planhandlingarna. Ett borttagande av sådana bestämmelser medför därför inte heller någon förändring av gällande plankarta.

Planändring består därför endast av detta tillägg till planbeskrivningen.

HANDLINGAR

Samrådshandling:

Tillägg till planbeskrivning

Övriga handlingar:

Plankarta – Detaljplan för kvarteren Faktoret, Phaeton, Phoebus, Venus, Verkstaden och Jupiter 01-11

Beskrivning – Detaljplan för kvarteren Faktoret, Phaeton, Phoebus, Venus, Verkstaden och Jupiter 01-11

Bestämmelser – Stadsplan för Norrtälje stad B5

Läshänvisningar

Planhandlingarna för gällande detaljplan, Detaljplan för kvarteren Faktoret, Phaeton, Phoebus, Venus, Verkstaden och Jupiter, 01-11, ska läsas tillsammans med detta tillägg.

Planbestämmelserna för Stadsplan för Norrtälje stad, B5, ska läsas tillsammans med detta tillägg.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA	5
LÄGE OCH AREAL.....	5
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN	5
DETALJPLAN, FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSE	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	8
ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR	8
TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN	8
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	8
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	8
AVTALSFRÅGOR	8
EKONOMISKA KONSEKVENSER	8
FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA	9



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planändringens syfte är att möjliggöra en ändamålsenlig fastighetsbildning för fastigheterna Jupiter 1, 10, 13 och 15. Denna ändring är kopplad till kommande uppdrag med markanvisning, marköverlåtelse och exploatering av fastigheterna. Gällande detaljplan ändras genom att bestämmelsen om fastighetsindelning för fastigheterna Jupiter 1, 10, 13 och 15 upphävs. Ändringen får till följd att fastigheterna inte längre omfattas fastighetsindelningsbestämmelser och en ändamålsenlig fastighetsbildning kan därmed genomföras.

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Planområdet ligger i den centrala delen av Norrtälje stad mellan Tullportsgatan och Galles gränd och omfattar cirka 0,9 hektar.



Översiktskarta som visar området markerat med rött.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Kvarteret består av fastigheterna Jupiter 1, 10 och 15, som ägs av kommunen samt Jupiter 13 som är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

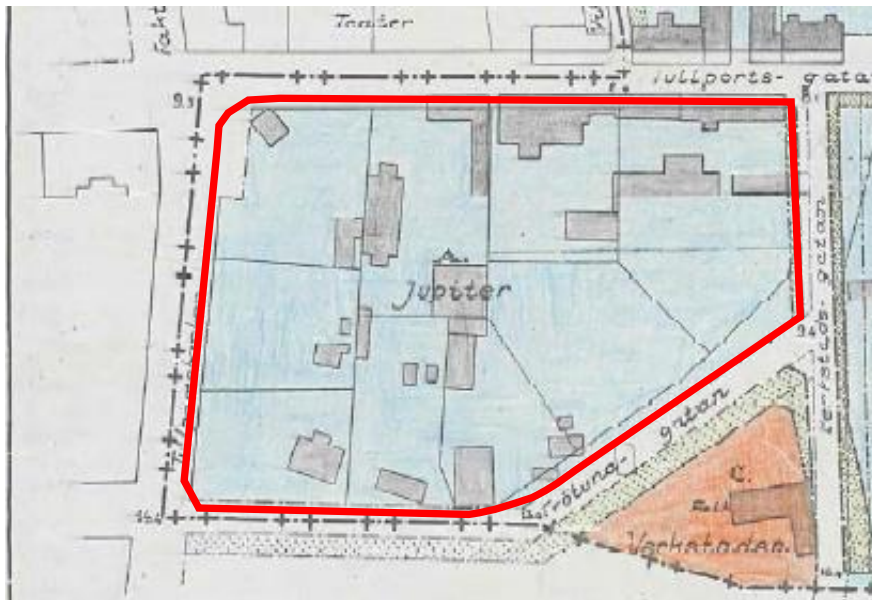
ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

I den fördjupade översiktsplanen för Norrtälje stad (antagen 2004) ligger fastigheten inom området markerat som ytterstad. Ytterstadsområden är områden som har eller som kan ges god kontakt med stadskärnan och innerstadsområdena.



DETALJPLAN, FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSE

Fastigheterna Jupiter 1, 10, 13 och 15 omfattas av detaljplan 01-11, *Jämkning av stadsplan för kvarteren Faktoret, Phaeton, Phoebus, Venus, Verkstaden och Jupiter*, fastställd 1929. Detaljplanen anger kvarter inom gammal stadsdel.

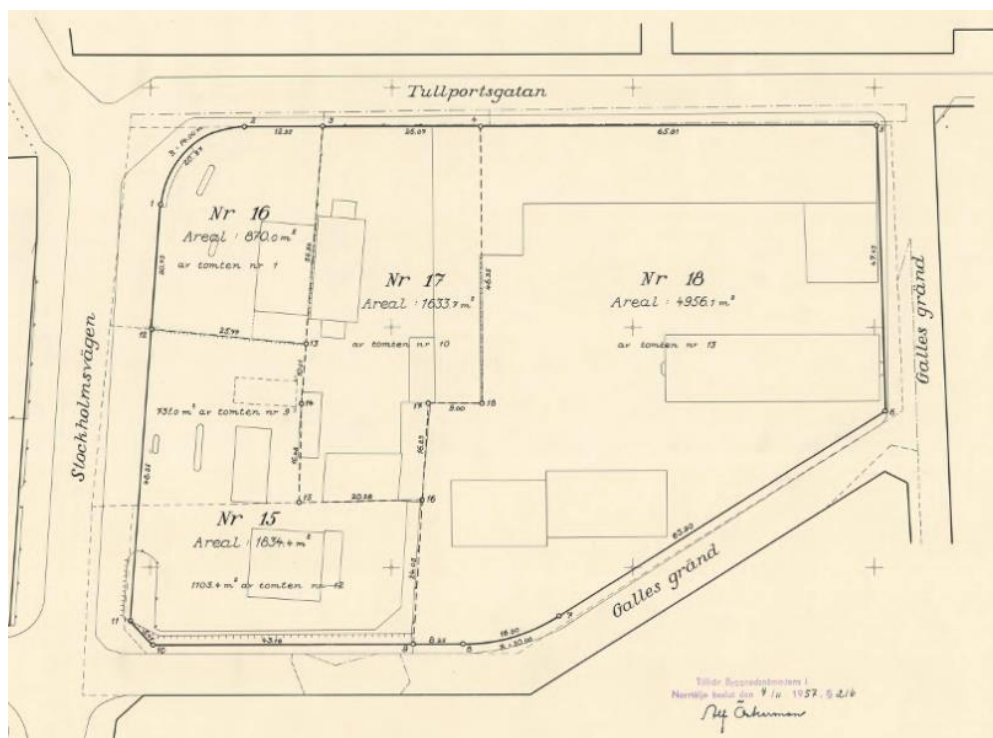


Utdrag ur gällande detaljplan, det ungefärliga planområdet markerat med rött.

För fastigheterna Jupiter 1, 10, 13 och 15 gäller stadsplanebestämmelser från *Stadsplan för Norrtälje stad*, fastställd 1914. "Å tomt inom de med bokstaven A eller B å kartan betecknade kvarter eller kvartersdelar får byggnad icke uppföras till större höjd till takfoten än 14 meter och får icke innehålla flera än tre våningar förutom vindsvåning."



Utdrag ur *Stadsplan för Norrtälje stad*, det ungefärliga planområdet markerat med rött.



Gällande fastighetsindelning.

Nuvarande fastighetsindelning är fastställd den 23 januari 1958 genom tomtindelning JUPITER 0188-C239. Denna indelning gäller sedan 2011 som fastighetsindelningsbestämmelse i detaljplanen. För att möjliggöra en ändamålsenlig fastighetsbildning behöver denna fastighetsindelningsbestämmelse upphävas.

STRANDSKYDD

Aktuellt planområde är inte berört av strandskydd.

KOMMUNALA BESLUT

Ett beslut om att ge samhällsbyggnadskontoret uppdrag att upphäva tomtindelningen för kvarteret Jupiter togs på kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott den 24 mars 2021.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Den miljöpåverkan som genomförandet av en detaljplan kan medföra ska alltid bedömas. Enligt 4 kap 34 § PBL krävs att en sådan strategisk miljöbedömning som avses i 6 kap. miljöbalken ska redovisas enligt 33 § första stycket 4. Detta gäller i fråga om miljökonsekvenserna har det innehåll som följer av 6 kap. 11, 12 och 16 §§ miljöbalken. En bedömning enligt 4 kap 34 § har gjorts och ändring av detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Det blir ingen påverkan på miljön då enbart ett upphävande av en befintlig tomtindelning görs.



FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Inom planområdet finns idag en kommunal parkering och flerbostadshus med centrumverksamhet i bottenvåning. Efter att detaljplanen vinner laga kraft kan en ändamålsenlig fastighetsbildning genomföras.

ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd 2 kv 2021
Antagande 2 kv 2021

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Eftersom förslaget endast syftar till att fastighetsindelningsbestämmelsen för kvarteret Jupiter upphävs så får planen ingen ny genomförandetid (PBL 4 kap. 22§). När denna ändring har fått laga kraft kommer det inte finnas några bestämmelser som styr fastighetsindelningen. Framtida fastighetsbildning får prövas utifrån gällande detaljplan och lämplighetskraven i fastighetsbildningslagen. De fastighetsbildningsåtgärder som blir möjliga p.g.a. ändringen kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen fått laga kraft.

AVTALSFRÅGOR

Inga avtal finns som berörs av planändringen.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Kostnader uppstår för kommunen i samband med planarbetet. Detta uppdrag är kopplat till kommande uppdrag med markanvisning, marköverlåtelse och exploatering av fastigheterna Jupiter 1, 10 och 15. Inom ramen för planuppdraget tillkommer inga övriga kostnader mer än nedlagd tid avseende handläggning av planuppdraget.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

Förutom de av kommunägda fastigheterna Jupiter 1, 10 och 15 är det även den privatägda fastigheten Jupiter 13 som omfattas av tomtindelningen. Jupiter 13 är bebyggd och någon ny bebyggelse inom fastigheten är inte aktuell, varför fastighetens utformning anses som etablerad. Upphävandet av tomtindelningen bedöms inte ha några ekonomiska konsekvenser för Jupiter 13.



FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

Endast ägare till fastigheter som omfattas av tomtindelningen av kvarteret Jupiter anses vara berörda av beslutet. Jupiter 1, 10 och 15 ägs av Norrtälje kommun. Fastigheten Jupiter 13 ägs av bostadsrättsföreningen HADI nr 10 vid tidpunkten för upprättande av planbeskrivningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Lotta Lagergren
Planhandläggare

Tatiana Filatova
Exploateringsingenjör

Liv Braathen
Exploateringsingenjör