



Detaljplan för kvarteret Vaktmästaren, fastigheten Vaktmästaren 2 med flera, i Norrtälje stad

START-PM

KS 2023-1763



© Lantmäteriet

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
plan@norrtaelje.se
www.norrtaelje.se



1. UPPDRAGSBESKRIVNING

En detaljplan ska upprättas för att pröva möjligheten att uppföra bostäder, centrumverksamhet i utvalda lägen, ett nytt torg (Diamanttorget) och en ny park (Diamantparken) samt utveckla befintlig park (Rodenparken), inom fastigheterna Vaktmästaren, Härden, Diamanten och Nordkap med flera. Bebyggelsen inom kvarteren varierar mellan 3 till 5 våningar, lägre mot gårdsgator (inom kvarteren) och högre mot stadsgator och lokalgator. Baldersgatan planeras att byggas om till ett attraktivt stadsstråk. Byggnader placeras med fasader och entréer längs gatorna vilket skapar tydliga stadsrum. Mot gårdsgatorna planeras inslag av trädgårdsvåningar. Alla kvarter har en egen grön gård för lek och samvaro. För att kunna skapa de kvaliteterna blir det även viktigt att tillgodose behovet av nya parker och grönytor för de nya bostadskvarteren. Parkering ska lösas inom den egna fastigheten, i garage under bostadsgårdarna. De befintliga allmänna gatorna planeras byggas om för att tillskapa mer grönska och förbättra framkomligheten för gångtrafikanter/cykeltrafikanter.

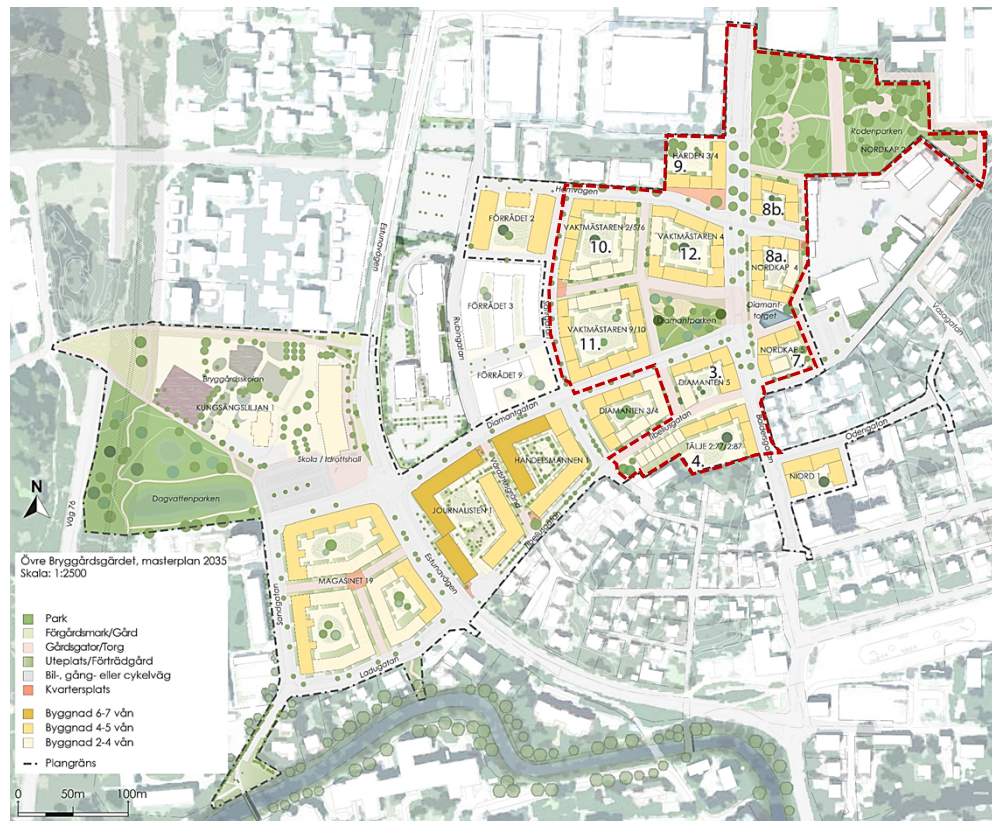
Detaljplanen kommer att utformats i linje med Kvalitets- och hållbarhetsprogram för Övre Bryggårdsgärdet, antaget av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2021-01-20.

Detaljplanen kommer att hanteras med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

2. BAKGRUND

I linje med Masterplan för Övre Bryggårdsgärdet, som beskriver markanvändningen och den bebyggda strukturen i området samt Kvalitets- och hållbarhetsprogram för Övre Bryggårdsgärdet, antaget av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2021-01-20, kommer Övre Bryggårdsgärdet på sikt att omvandlas från ett glest bebyggt industriområde till en livfull, lekfull och grön stadsdel med främst bostäder.

Kvarteret Vaktmästaren ingår i etapp 2B (kvarter 9-12) av området Övre Bryggårdsgärdet där förutsättningar skapas för nya bostäder och en ny park (Diamantparken). I etapp 1B Nordkap (kvarter 7-8), skapas förutsättningar för nya bostäder och ett nytt torg, i området ingår även befintlig park Rodenparken. I etapp 3A Diamanten (3-4) skapas förutsättningar för nya bostäder.



Fastigheter numrerade, planområde markerat med röd streckad linje.

3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Detaljplanearbetet för kvarteret Vaktmästaren, etappen 2B har pågått sedan 2021 efter kommunstyrelsen samhällsbyggnadsutskott 2021-05-26, Dnr KS 2020–1492 beslutat att godkänna Start-PM för detaljplanen. Under detaljplanearbetet har projektgruppen identifierat behov av ett helhetsgrepp i projektet Övre Bryggårdsgärdet, då det finns stora osäkerheter kring tekniska aspekter och påverkan av lösningar som helhet, inte enbart för detaljplaner för enskilda kvarteren. VA-kapacitet, utformning av allmän platsmark såsom höjdsättning av gator och parker med avseende på dagvatten och skyfall är några exempel på frågor som kräver utredningar och ställningstagande i större perspektiv. Ett helhetsgrepp vad gäller allmän plats kommer å ena sidan att tydliggöra för exploatörer villkor för deras åtagande att finansiera sin del i åtgärder för anläggande av gator och andra allmänna platser som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras och å andra sidan att möjliggöra för kommunen att söka investeringsmedel. Detta Start-PM upprättas i syfte att planuppdraget ska utökas till att pröva möjligheten att uppföra bostäder, en ny park och ett torg med mera inom området som omfattar etapperna 1B, 2B och del av etapp 3A i stället för enbart etapp 2B i enlighet med tidigare uppdrag. Detta Start-PM ersätter således Start-PM för detaljplan för kvarteret Vaktmästaren 8 med flera enligt kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskotts beslut 2021-05-26, KS 2020–1492.



För fastigheterna Vaktmästaren 4 och 8 finns beslut om positiva planbesked från 2013 respektive 2015. För fastigheterna Nordkap 4 finns ett beslut om positivt planbesked från 2011.

Ett markanvisningsavtal för framtida kvarter 11 inom Övre Bryggårdsgärdet, som reglerar markbyte mellan Norrtälje kommun (fastigheterna Vaktmästaren 9 och 10) och Carwald Företagskonsult AB (fastigheten Vaktmästaren 8) godkändes av kommunfullmäktige 2021-04-26. Avtalets syfte är att möjliggöra den kvartersstruktur för bostäder samt park som masterplan för Övre Bryggårdsgärdet fastställer. Genom markbyte blir Carwald Företagskonsult AB ägare av hela kvarter 11 medan resterande del av Vaktmästaren 8 som i masterplanen utgör del av kvarter 12 och park kommer att ägas av kommunen.

3.1 ÖVERSIKTSPLAN OCH FÖRDJUPNINGAR

Enligt Norrtälje kommuns översiktsplan, ÖP 2040, som vann laga kraft den 14 januari 2014, ska invånarantalet i Norrtälje kommun öka. Planförslaget bidrar till att uppfylla målet om fler bostäder i befintliga tätorter.

I *Utvecklingsplan för Norrtälje stad*, antagen av kommunfullmäktige 2004-03-29, ligger planområdet inom ett område som är betecknat som innerstadsområde. Innerstadsområden ska, enligt utvecklingsplanen, utvecklas på ett sätt som stärker den befintliga stadskärnan så att Norrtälje får ett större utbud av miljöer med starka stadskvaliteter. Förslaget går i linje med det pågående arbetet med framtagande av en ny fördjupad översiktsplan för Norrtälje stad.

Enligt Norrtälje kommuns översiktsplan 2050 som varit ute på samråd 27 februari till 30 april 2023 ska Norrtälje kommun utvecklas avseende bostäder, samhällsservice, arbetsplatser och infrastruktur i en takt som samspelar med befolkningens och näringslivets behov.

Enligt Fördjupning av översiktsplanen för Norrtälje stad 2050 som varit ute på samråd 27 februari till 30 april 2023 ska Övre Bryggårdsgärdet vara en mångfunktionell stadsdel som växer fram längs Baldersgatan och Estunavägen inom gångavstånd till stadens kärna. Området omvandlas från ett industri- och verksamhetsområde till ett bostadsområde som även innehåller park, torg, skola, förskola och centrumverksamhet.

3.2 DETALJPLANER

Det aktuella planområdet är planlagt.

För fastigheterna Vaktmästaren 2, 4–6, Härden 3–4, Nordkap 2–5, Diamanten 5, Tälje 2:177 (skifte 4), Tälje 2:187 (skifte 1) samt Tälje 2:192 gäller Stadsplan: Gördelmakaren, Hemmet, Härden, 0188-P85/0924.

Gällande markanvändning för Vaktmästaren 2, 4–6 är **Jm** (småindustri), **II** (två våningar), **n** (ej vindsinredd), **14°** (taklutning 14 grader), **Prickmark** (marken som inte får bebyggas). För Vaktmästaren 4 gäller även **utfartsförbud**.

Gällande markanvändning för Härden 3–4 är **Bj** (Bostäder och småindustri), **I** (en våning), **Prickmark** (marken som inte får bebyggas).



NORRTÄLJE KOMMUN

Gällande markanvändning för Nordkap 2 är **allmän plats, park eller plantering, gata**.

Gällande markanvändning för Nordkap 3 är **Jm** (småindustri), **III** (tre våningar), **n** (ej vindsinredd), **14°** (taklutning 14 grader), **el, u** (ledningsområde), **gv** (gemensam körväg), **Prickmark** (marken som inte får bebyggas).

Gällande markanvändning för Nordkap 4 är **allmän plats, gata, Jm** (småindustri), **II** (två våningar), **n** (ej vindsinredd), **14°** (taklutning 14 grader), **u** (ledningsområde), **Prickmark** (marken som inte får bebyggas).

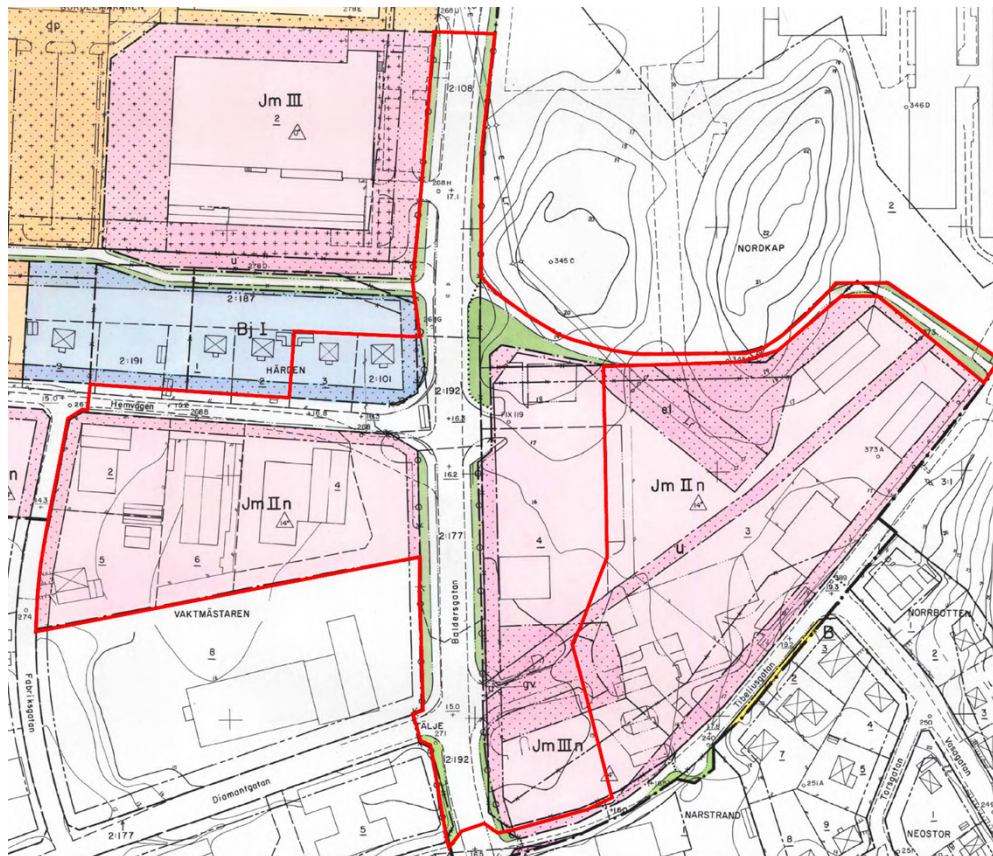
Gällande markanvändning för Nordkap 5 är **allmän plats, park eller plantering, gata, Jm** (småindustri), **III** (tre våningar), **n** (ej vindsinredd), **14°** (taklutning 14 grader), **Prickmark** (marken som inte får bebyggas).

Gällande markanvändning för Diamanten 5 är **allmän plats, park eller plantering**.

Gällande markanvändning för del av Tälje 2:177 (skifte 4) är **allmän plats, park eller plantering, gata, +0,0** (gällande gatuhöjd)

Gällande markanvändning för del av Tälje 2:187 (skifte 1) är **allmän plats, park eller plantering, gata, +0,0** (gällande gatuhöjd), **+0,0** (gatuhöjd).

Gällande markanvändning för del av Tälje 2:192 (skifte 3) är **allmän plats, park eller plantering, gata, +0,0** (gällande gatuhöjd)





NORRTÄLJE KOMMUN

Stadsplan: Gördelmakaren, Hemmet, Härden, fastigheter som berörs markerade i rött.

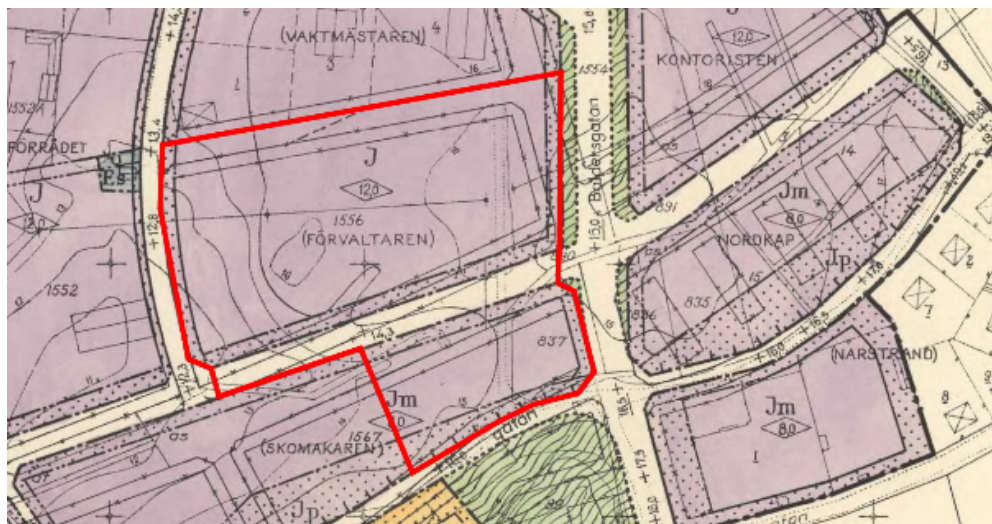
För fastigheterna Vaktmästaren 8–10, del av Tälje 2:177 (skifte 5), Tälje 2:192 (skifte 3) samt Diamanten 5 gäller Stadsplan: Norra Bryggårdsgärdet, 0188-B54.

Gällande markanvändning för fastigheterna Vaktmästaren 8–10 är **J** (mark för industriändamål), **12.0** (byggnadshöjd 12 meter), **prickmark** (mark som ej få byggas).

Gällande markanvändning för fastigheten Diamantparken 5 är **Jm** (mark för småindustriändamål), **Jp** (Planterat skyddsområde som icke får bebyggas), **8.0** (byggnadshöjd 8 meter), **prickmark** (mark som ej få byggas).

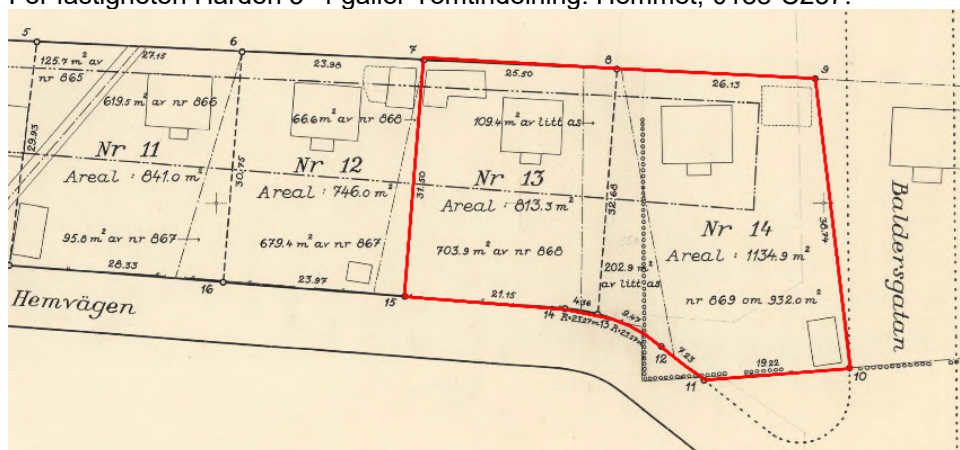
Gällande markanvändning för fastigheten Tälje 2:177 (skifte 5) är Allmän plats, gata, **+0,0** (Föreslagen gatuhöjd).

Gällande markanvändning för fastigheten Tälje 2:192 (skifte 3) är Allmän plats, gata, **+0,0** (Föreslagen gatuhöjd).



Stadsplan: Norra Bryggårdsgärdet, fastigheter som berörs markerade i rött.

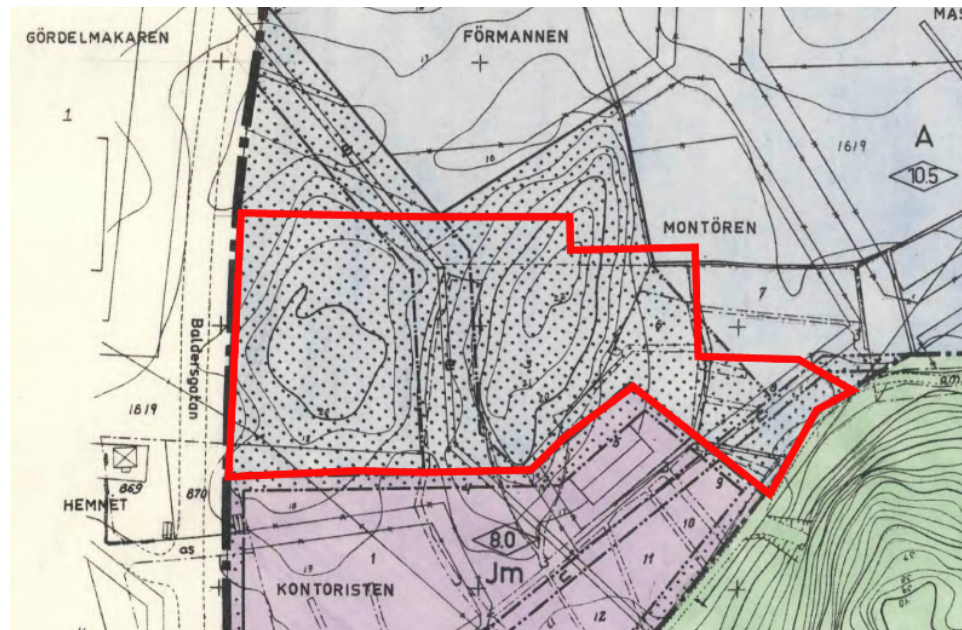
För fastigheten Härden 3–4 gäller Tomtindelning: Hemmet, 0188-C257.





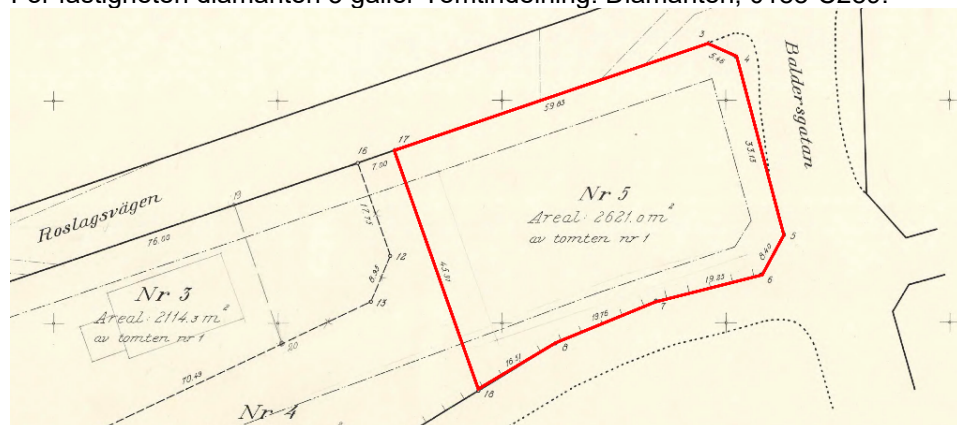
Tomtindelning: Hemmet, fastigheter som berörs markerade i rött.

För del av fastigheten Nordkap 2 gäller Stadsplan: Kv Förmannen M FL, 0188-B90
Gällande markanvändning för Nordkap 2 är **A** (Område för allmänt ändamål), **10.5**
(högsta byggnadshöjd 10,5 meter), **e** (mark tillgänglig för högspänningsledning),
Prickmark (marken som ej får bebyggas).



Stadsplan: Kv Förmannen M FL, fastigheter som berörs markerade i rött.

För fastigheten diamanten 5 gäller Tomtindelning: Diamanten, 0188-C289.



Detaljplan: Tomtindelning: Diamanten, fastighet som berörs markerade i rött.

För del av fastigheten Tälje 2:87, Tälje 2:177 (skifte 9), Tälje 2:192 samt Tälje
3:1 gäller Detaljplan: Baldersgatan södra del, 0188-P12/3.
Genomförandetid finns kvar fram till 2026-12-09.

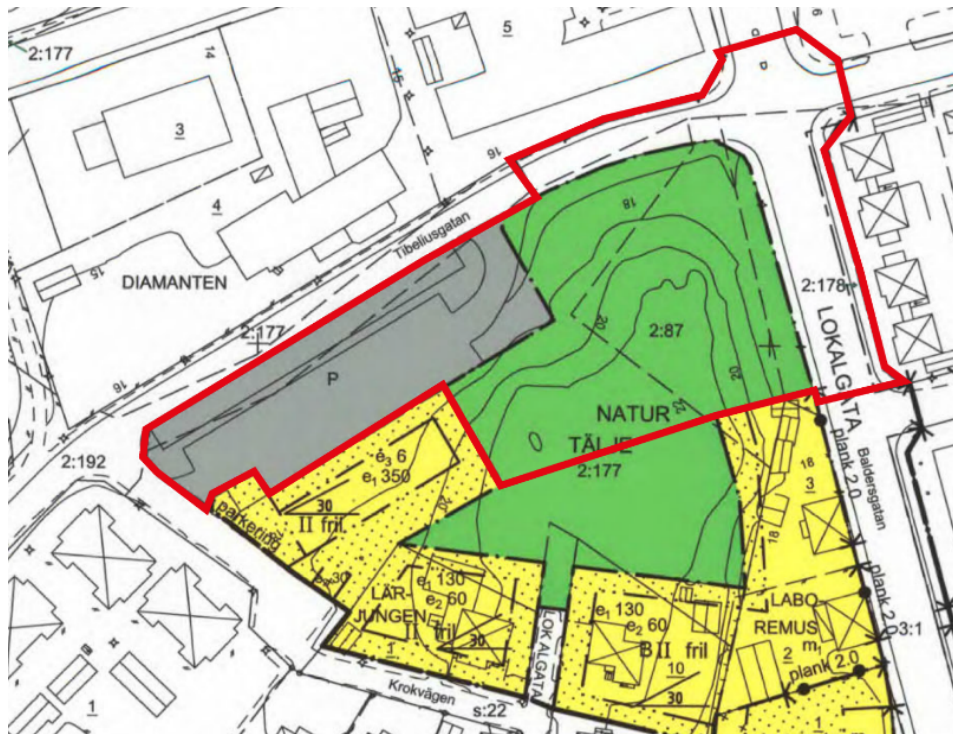
Gällande markanvändning för del av fastigheten Tälje 2:87 är **NATUR** (Naturområde).



Gällande markanvändning för del av fastigheten Tälje 2:177 (skifte 9) är **NATUR** (Naturområde), **P** (Parkering).

Gällande markanvändning för del av fastigheten Tälje 2:192 (skifte 3) är **LOKALGATA** (lokaltrafik) samt **P** (Parkering).

Gällande markanvändning för del av fastigheten Tälje 3:1 (skifte 1) är **LOKALGATA** (lokaltrafik).



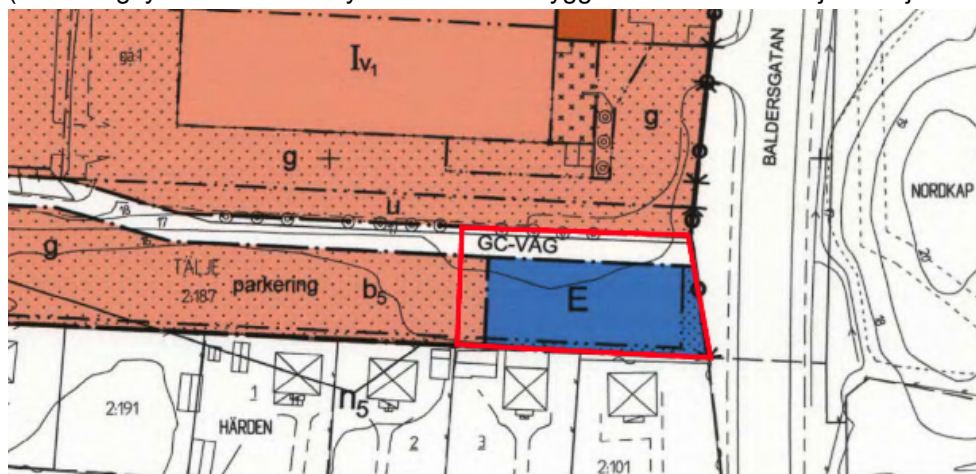
Detaljplan: Baldersgatan södra del, fastigheter som berörs markerade i rött.

För del av fastigheten Tälje 2:187 (skifte 1) gäller Detaljplan: Gördelmakaren 2-5 och Tälje 2:108 MFL. 0188-P08/0208.

Gällande markanvändning för del av fastigheten Tälje 2:187 är **GC-VÄG** (Gång- och cykelväg), **E** (Återvinningsstation), **H** (Handel), **Prickmark** (marken får inte bebyggas), **Utfartsförbud** (Utfart får inte anordnas), g (marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning), **parkering** (Parkeringsplats skall anordnas), **b₅**



(Parkeringsytorna ska vid ny- och eller ombyggnad anslutas till oljeavskiljare och



därefter ledas till fördröjningsmagasin innan anslutning till dagvattendammar).

Detaljplan: Gördelmakaren 2-5 och Tälje 2:108 MFL, fastigheter som berörs markerade i rött.

3.3 ÖVRIGT

Inom projektet Övre Bryggårdsgärdet har följande övergripande utredningar tagits fram:

- Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys Övre Bryggårdsgärdet har gjorts av SpaceScape 2020-09-15.
- Naturvärdesinventering (NVI) inom stadsutvecklingsprojekt Övre Bryggårdsgärdet, Greensway, 2019-12-23.
- Övergripande Miljöteknisk markundersökning inom allmän plats och kommunal kvartermark inom Övre Bryggårdsgärdet, WSP 2020-08-11.
- Förprojektering av VA och gata inom Övre Bryggårdsgärdet, levererad 2018-10-03, med tillkommande revideringar, av Atkins.
- Dagvattenutredning inom Övre Bryggårdsgärdet, slutleverans 2018-06-21 av Norconsult.

Inom planarbetet med Vaktmästaren 8 har följande utredningar tagit fram

- PM Geoteknik, levererad 2023-07-07 av WSP
- Sammanfattande föroreningsituation och riskbedömning inför detaljplan, levererad 2023-08-07 av WSP
- PM Dagvatten, levererad 2023-08-08 av Bjerking
- Solstudie kvarter 11, levererad 2023-08-18 av Krook och Tjäder

4. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN – FÖRUTSÄTTNINGAR

Det aktuella planområdet omfattar fastigheterna Vaktmästaren 2, 4–6 och 8-10, Diamanten 5, Härden 3, 4, Tälje 2:178, delar av fastigheterna Nordkap 2-5, Tälje 2:87, 2:177, 2:187, 2:192 och 3:1. Fastigheter som ingår i planområdet samt ägarförhållande redovisas i tabellen nedan



Vaktmästaren 5, 9 och 10 Härden 3 och 4 Diamanten, 5 Tälje 2:178, delar av Nordkap 2 och 5 delar av Tälje 2:87, 2:177, 2:192 och 3:1	Norrtälje kommun
Vaktmästaren 2	Markros Fastighets AB (kommunalt bolag)
Vaktmästaren 6	Norrtälje Vaktmästaren 6 AB (kommunalt bolag)
Del av Nordkap 3	Norrtälje Energi AB (kommunalt bolag)
Vaktmästaren 4	Bokbacken Fastigheter AB
Vaktmästaren 8	Carwald Företagskonsult AB
Nordkap 4	Fastighetsbolaget Nordkap AB

Mellan kommunen och ägaren av Vaktmästaren 8, Carwald Företagskonsult AB har ett markanvisningsavtal träffats som avser byte av de kommunägda fastigheterna Vaktmästaren 9 och 10 mot del av Vaktmästaren 8. Markbytet möjliggör för kommunen att anlägga Diamantparken inom nuvarande Vaktmästaren 8 och Carwald företagskonsult AB får möjlighet att uppföra ett bostadskvarter inom Vaktmästaren 9 och 10 och del av Vaktmästaren 8 i stället i enlighet med Masterplanen och Kvalitets- och hållbarhetsprogram.

Området avgränsas i norr av fastigheterna Tälje 2:187, Nordkap 2, Gördelmakaren 2, Härden 1 och 2, Hemmet 9, i väst av fastigheterna Förråder 2, 3, 9 samt Tälje 2:192 och i söder av Nordkap 3, Narstrand 1, 10, Tälje 3:1, Diamanten 3–5, Laboremus 3, Tälje 2:177, Lärjungen 2 samt Läraren 1.

Utanför planområdet finns idag olika verksamheter. Inom fastigheterna Härden 1 och 2 bedrivs förskoleverksamhet (Montessoriförskolan Bambino). Hemvägens gruppboende bedrivs inom fastigheten Hemmet 9. Handelsområdet Knutby torg ligger norr om planområdet. Nordost om Rodenparken finns Rodengymnasiet. Väster om planområdet finns bostäder och kontor (Lantmäteriet) i sydväst. Söder om planområdet finns kontor och försäljning av bildelar, biltillbehör och bilverkstad samt bostadsområden och ett mindre grönområde.

Marken inom planområdet är till stora delar ianspråktagen/bebyggd för både småindustri, parkering, park och kontor/handel. Inom fastigheten Vaktmästaren 2 finns kontor och en mindre verkstad. Fastigheterna Vaktmästaren 5, 6, 9 och 10 är grusade och asfalterade områden som används för bilparkering/lager. Inom fastigheten Vaktmästaren 8 bedrivs bilverkstad, affär för kontorsmaterial, markentreprenad med mera. Alla befintliga bostads, industri- och kontorsbyggnader inom fastigheterna Vaktmästaren 2 och 8 kommer att rivas. Fastigheterna Härden 3 och 4 är inte bebyggda. Nordkap 2 innefattar befintlig park Roslagsparken intill Rodengymnasiet. Fastigheten Nordkap 4 innefattar plåtslageri, lagerplats och parkeringar. Inom fastigheten Niord 5 finns idag en asfalterad parkeringsplats. Inom fastigheten Diamanten 5 finns kommunens socialkontor. Inom fastigheterna Tälje 2:87 finns ett naturområde. Inom fastigheten Tälje 2:177 finns det parkeringsplatser samt en del av ett naturområde.

Planområdet har en svag lutning från norr till syd. Marken inom planområdet i väster sluttar längs med Safirgatan och Diamantgatan till en lågpunkt mot Lantmäteriet i söder. I öst sluttar planområdet mot öster i mitten av planområdet i höjd med Diamantgatan.

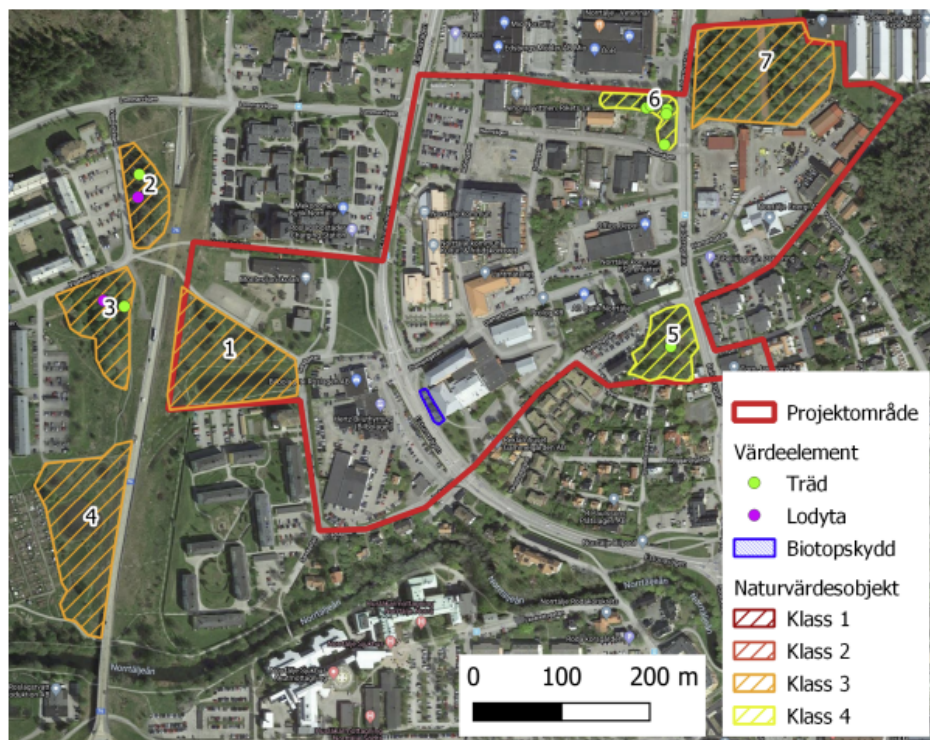


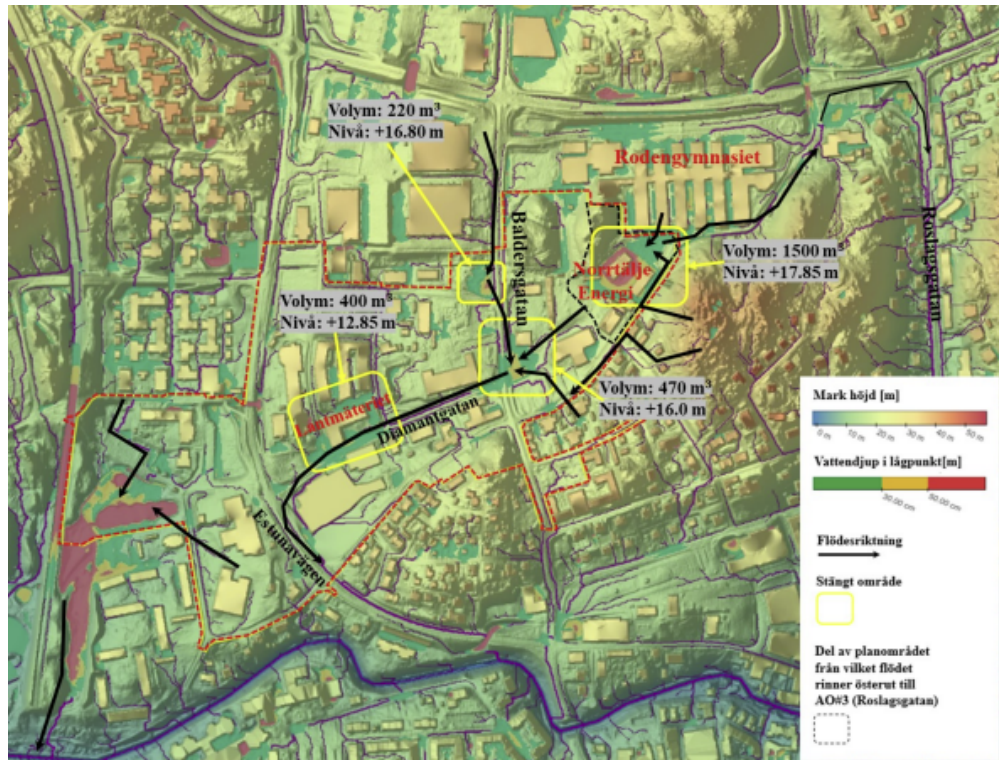
Vegetation finns inom fastigheterna Härden 3, 4, Nordkap 2, Tälje 2:177 samt del av Tälje 2:87 och Vaktmästaren 9 och 10. Inom fastigheterna Härden 4, del av fastigheten Tälje 2:87 samt del av fastigheten Tälje 2:177 finns områden med visst naturvärde, klass 4 enligt Naturvärdesinventering från 2019. I del av fastigheten Nordkap 2 som tillhör Rodenparken finns ett område med påtagligt naturvärde klass 3 enligt Naturvärdesinventering från 2019.

Värdena på Härden 4 består av flera grova lövträd: oxel, sälg, ask och lönn, som alla är runt 50 cm i diameter. Även äppelträd och syrén- och rosenbuskar växer på platsen. Objektets naturvärde utgörs av de gamla och grova lövträden som förutom att utgöra en del av grönstrukturen i området har potential att utgöra substrat för exempelvis vedlevande svampar.

Värden på del av fastigheten Tälje 2:87 samt Tälje 2:177 består av glesa trädskikt av björk, med öppna gräsytor och hållar. Markvegetationen med viss förekomst av örtrik torrmarksvegetation, exempelvis gulmåra. Rosenbuskar och enstaka solitär tall finns också. I södra halvan av området är trädskiktet något tätare och består främst av lönn, rönn och björk. Mitt i området växer även en grov ask. Buskskiktet är i den södra delen relativt utbredd och består framför allt av rosenbuskar, snöbär samt sly av ask och lönn. Snöbäret har ett invasivt växtsätt och riskerar att breda ut sig ytterligare.

Del av Rodenparken är belägen inom del av fastigheten Nordkap 2. Området består av lövdominerad skog med en relativt stor trädslagsblandning av björk, lönn, sälg, rönn, oxel, asp, äldre tall och oxel, körsbär (fågelbär) samt enstaka gran. Det finns även en riklig föryngring av lövträd i de västra delarna. Östra halvan av parken skiljer sig något åt genom att vara glesare med större förekomst av äldre tall och oxel. Sparsamma mängder död ved förekommer. Området bedöms hålla ett påtagligt naturvärde, klass 3, och är en viktig del av områdets grönstruktur. Många fågelarter utnyttjar lövskogsområden för födosök och bobyggande.





Inom fastigheterna Härden 4, Niord 3 och Tälje 2:192 finns områden som riskerar att översvämmas vid skyfall/kraftiga regn samt befintliga diken för bortledning av dagvatten vars funktion måste säkerställas vid en planläggning. Lämplig höjdsättning av områdets kvarter samt allmän platsmark kommer att utredas.

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Området utgörs av småindustriverksamheter där det är sannolikt att markföroreningar förekommer. Föroreningar kan också förekomma kopplat till fyllnadsmassor som använts. Delar av området har provtagits inom den översiktliga markundersökning som genomförts och föroreningar som kan behöva åtgärdas har konstaterats i vissa delar av området. Kompletterande undersökningar kommer att behövas utföras.

I nära anslutning till planområdet i norr har det påträffats höga halter av klorerade lösningsmedel i grundvatten och inomhusluft. Det finns en osäkerhet kring om grundvattnet inom planområdet är påverkat av klorerade kolväte. Kompletterande provtagning av djupt grundvatten avseende klorerade lösningsmedel inom och på angränsande fastigheter till kvarterets norra delen rekommenderas för att säkerställa fortsatt låga halter.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten och spillvatten. En förutsättning för att kvarteren ska kunna ansluta till allmänt spillvatten är att Lindholmens reningsverk har byggts ut och har tillgänglig kapacitet. Detta bedöms i dagsläget kunna ske tidigast vid utgången av 2028. Detta blir styrande för när inflyttning tidigast kan ske i kvarteren inom planområdet.



Erforderlig parkering för bil och cykel ska anordnas inom kvartersmark. Parkering anordnas enligt *Parkeringsstrategi för Norrtälje stad*, antagen av kommunfullmäktige 2016-12-19.

Sophantering ska ordnas i enlighet med kommunens avfallsföreskrifter.

Vilka utredningar och inventeringar kan behöva göras?

- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Övergripande analys med Stödverktyg för identifiering och bedömning av samhällsliga aspekter i planer, program och samhällsbyggnadsprojekt (SKA-verktyget)
- Barnkonsekvensanalys (BKA)
- Eventuell trygghetsanalys
- Dagvatten och skyfall
- Buller
- Geoteknik
- Trafik och parkeringsutredning
- Kompletterande miljötekniska markundersökningar
- Förprojektering av gator inklusive höjdsättning
- Behov av utbyggnad av kommunala anläggningar

Utöver utredningarna behöver även bebyggelseförslag för kvarteren arbetas fram samt gestaltningskoncept för parken. Behov av ytterligare utredningar kan uppkomma.

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 sådan 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 innebär att genom en ny detaljplan pröva möjligheten att omvandla område från småindustri till bostäder, park och torg.

Specifik och strategisk miljöbedömning

Miljöbedömningar av planer och program kallas i miljöbalken för strategisk miljöbedömning och miljöbedömningar av verksamheter och åtgärder kallas i



lagstiftningen för specifik miljöbedömning. Det är en strategisk miljöbedömning som under vissa förutsättningar ska göras för detaljplaner som upprättas enligt PBL. I vissa fall är även reglerna om specifika miljöbedömningar aktuella vid framtagande av en detaljplan.

Planförslaget stämmer överens med intentioner i *Utvecklingsplan för Norrtälje stad*. Planförslaget bedöms inte strida mot kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

6. GENOMFÖRANDE

6.1 AVTAL

Plankostnadsavtal ska tecknas mellan Norrtälje kommun och berörda exploatörer för att fastställa kostnadsfördelningen för framtagandet av detaljplanen. Berörda exploatörer ska i enlighet med plankostnadsavtalet bekosta framtagandet av sin andel av detaljplanen och erlägger ersättning för kommunens faktiska nedlagda tid avseende planarbetet. Då flera fastigheter är kommunägda står kommunen för motsvarande plankostnader fram tills marköverlåtelse för respektive kvarter skett.

Mellan kommunen och Carwald Företagskonsult AB har träffats ett markanvisningssavtal som reglerar förutsättningar för framtagande av ny detaljplanen för kv. 11 samt parternas avsikt att genomföra markbyte. De kommunägda fastigheterna Vaktmästaren 9 och 10 ska bytas mot del av Carwald Företagskonsult AB:s ägda fastighet Vaktmästaren 8. Genom markbytet ges bolaget möjlighet att utveckla nuvarande Vaktmästaren 9 och 10 till ett bostadskvarter och kommunen att anlägga Diamantparken. Markanvisningsavtalet förfaller 2023-12-31, då ett av villkoren för avtalets giltighet är att detaljplanen antas av behörig politisk instans senast 2023-12-31, genom ett beslut som senare kan få laga kraft. Överenskommelse har uppnåtts mellan parterna om att förlänga villkorstider genom ett tilläggsavtal, där formellt politiskt beslut kvarstår. I samband med detaljplanens antagande kommer markbyte att genomföras genom byte enligt jordabalkens regler eller överenskommelse om fastighetsreglering.

För övriga kvarter inom planområde som innefattar fastigheter i kommunens ägo kommer markanvisning ske i enlighet med Riktlinjer för markanvisning antagna i kommunfullmäktige 2022-12-19, KS 2021–358. Projektgruppen bedömer när markanvisning för respektive kvarter ska genomföras. Om markanvisning sker innan detaljplanens antagande tecknas markanvisningsavtal som i anslutning till detaljplanens antagande ersätts med marköverlåtelse- och genomförandeavtalet. Vid markanvisning efter detaljplanen vinner laga kraft tecknas direkt maktöverlåtelse- och genomförandeavtal.

Vad gäller fastigheter inom planområde i privat ägo har kommunen för avsikt att ingå exploateringsavtal i anslutning till detaljplanens antagande. Exploateringsavtalet ska föregås av föravtal/ramöverenskommelse som ska reglera förutsättningar för planläggning av respektive fastighet samt exploatörens framtida åtagande att finansiera åtgärder för anläggande av gator och andra allmänna platser. Utgångspunkter och mål för exploateringsavtalen anges i Riktlinjer för exploateringsavtal antagna i kommunfullmäktige 2022-12-19, KS 2021–358.

6.2 PLANFÖRFARANDE

Planprocessen kommer att hanteras med standardförfarande enligt PBL 2010:900 då förslaget inte strider mot intentioner i *Utvecklingsplan för Norrtälje stad*.



Förslaget går i linje med det pågående arbetet med framtagande av en ny fördjupad översiktsplan för Norrtälje stad.

6.3 HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

6.4 BEHOV AV UPPHANDLING

Kommunen kommer att behöva handla upp en arkitekt vad gäller projekt- och bebyggelseförslag gällande de kommunägda kvarteren.

7. EKONOMI

7.1 PRELIMINÄRA KOSTNADER I PLANPROCESSEN

Kommunen tillsammans med exploatörerna står för detaljplanekostnaderna i sina respektive delar, som motsvarar preliminär byggrätt inom planområdet. Slutliga plankostnader regleras utefter byggrätter som den lagakraftvunna detaljplanen kommer att medge.

Utöver utredningar omfattar plankostnader även följande:

- Kommunala resurskostnader
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Ägare till fastigheter som omfattas av planområdet bekostar sin del av plankostnaderna i enlighet med plankostnadsavtalen.

7.2 PRELIMINÄRA KOSTNADER VID GENOMFÖRANDE

Preliminär exploateringskalkyl för genomförandet av detaljplanen

PROJEKT Övre Bryggårdsgärdet, Detaljplan för kvarteret Vaktmästaren, fastigheten Vaktmästaren 2 med flera, i Norrtälje stad	Ettapp 1b		Ettapp 2b				Ettapp 3a		Totalt DP
	Kvarter 7 Kv Nordkap 5	Kvarter 8 a,b Kv Nordkap 4	Kvarter 9 Härden 3,4	Kvarter 10 Vaktmästaren 2,5,6	Kvarter 11 Vaktmästaren 9,10	Kvarter 12 Vaktmästaren 4,8	Kvarter 3 Diamanten 5	Kvarter 4 del av Tälje 2:177/2:87	
BTA, enligt projektets masterplan varav kommunalägd	4 000 Ja	13 800 Nej	5 000 Ja	11 200 Ja	14 100 Ja, men ök markbyte	11 000 Nej	5 600 Ja	6 000 Ja	70 700
Totala Intäkter (I) [mnkr]									300,8
Markförsäljning	21,2		7,3	55,6	-	14,9	27,6	30,1	156,8
Exploateringsbidrag 1	12,9	22,3	4,6	10,8	16,4	11,3	13,3	11,3	102,9
Exploateringsbidrag 2	2,3	8,0	2,9	6,5	8,2	6,4	3,3	3,5	41,1
Totala Kostnader (K) [mnkr]									-259,3
Exploateringskostnader									-86,1
Markförvärv inkl. kapitalskatt (förvärv inom projektiden)				-30,9					-30,9
Fastighetsbildning, sanering, rivning, ledningsflytt etc	-6,7	-3,5	-2,7	-14,7	-10,7	-7,3	-6,3	-3,4	-55,2
Utbyggnads/investeringskostnader (exkl. NVAA, NFAB)									-173,2
Gatukostnader inom Dp inkl. saneringskostnad	-12,9	-22,3	-4,6	-10,8	-16,4	-11,3	-13,3	-11,3	-102,9
Gatukostnader (gemensamma nyttor ÖBG inkl. programkostnader) (resterande delar bekostas av övriga exploatörer i ÖBG)	-4	-13,7	-5	-11,1	-14	-10,9	-5,6	-6	-70,3
SUMMA (I) - (K) [mnkr]*									41,5

* exklusive plankostnader

Ovan tabell är framtagen i ett tidigt skede och kommer justeras med högre precision allteftersom projektet fortskrider och detaljeras. I samband med tecknandet av de genomförandeavtal för aktuellt detaljplaneområde samt investeringsärende som tas fram i samband med antagandet av detaljplanen för Vaktmästaren 2 m fl kommer exploateringskalkylen att uppdateras. Gatukostnaderna ovan är baserade på erfarenhetsvärden från gatu-/parkavdelningen samt verifierade av konsultgruppen BK beräkningskonsulter AB. Genomförande av detaljplanen kommer att föranleda



investeringar för Norrtälje vatten och avfall AB i nytt VA-ledningsnät som ekonomisk konsekvens.

I ovan tabell går det att utläsa att kommunen kommer få full kostnadstäckning för genomförandet av allmän plats inom detaljplanen samt för de gemensamma nyttorna inom Övre Bryggårdsgärdet. Projektets ekonomiska mål är definierat i PM – Inriktningsbeslut Övre Bryggårdsgärdet, beslutat av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2018-05-30, KS 17-45; *"Den ekonomiska målsättningen är att utveckla området med minst nollnettoresultat eller bättre för de omvandlingskostnader som projektet innebär. Förbättrade skatteintäkter får ej medräknas i sådan beräkning. Under genomförandetiden ska så god balans som möjligt mellan kostnader och intäkter eftersträvas."*

8. TIDPLAN

Godkännande av Start-PM	2024-01-24
Samråd	Q4 2024
Granskning	Q3 2025
Antagande	Q4 2025

Detaljplanen får laga kraft 3 veckor efter att protokollet anslagits på kommunens anslagstavla om den inte överklagas. I detaljplanen kommer det att bli aktuellt att ha en fördröjd genomförandetid för att kommunen skall kunna tillhandahålla VA-anslutning till planområdet.

Tidplanen är preliminär och kan komma att förändras beroende på leverans av grundkarta samt utredningar. En förutsättning för planens genomförande är att Lindholmens reningsverk har byggts ut och har tillgänglig kapacitet.

9. ARBETSSÄTT OCH RESURSER

9.1 ARBETSSÄTT

Planarbetet inleds formellt med tecknande av ett plankostnadsavtal och ett startmöte där sökanden får information om planeringsarbetet.

Planarkitekten är projektledare och ansvarar för framtagande av planhandlingar i samråd med en arbetsgrupp bestående av exploateringsingenjör, VA-samordnare, miljö- och hälsoskyddsinspektör, bygglovshandläggare, Gata/Park och miljöplanerare. Planen ingår i det övergripande stadsutvecklingsprojektet Övre Bryggårdsgärdet och dess huvudprojektledare samt projektledare för hållbar stadsutveckling deltar också i arbetsgruppen för planarbetet. Referenspersoner från Renhållning, Trygghets- och säkerhetskontoret, Barn och utbildningskontoret och Kultur och fritidskontoret kommer att bistå planprocessen.

9.2 RESURSER

Tiden beräknas utifrån behovet att delta på planmöten, upprätta, granska och uppdatera handlingar samt upphandla utredningar.



Roll/funktion	Resurs/person	Tid (timmar)
Planarkitekt (handläggare och medhandläggare)	-	1030
Översiktsplanerare	Johan Mattsson	8
Stadsarkitekt	Charlotte Köhler	201
Ekolog	-	24
Miljöplanerare	Magdalena Nilsson	383
Projektledare hållbar stadsutveckling	Helena Wickholm	258
Plansamordnare	Lotta Lagergren	102
Exploateringsingenjör	Sofi Tillman, Jesper Stavre	676
Huvudprojektledare ÖBG	Ann Forslin	124
Bygglovshandläggare	Magnus Åhfeldt	36
Miljö- och hälsoskyddsinspektör	Malin Olofsson	153
Projektledare Gata/Park (Trafik och allmän plats)	Pernilla Logren, samt deltagare från GP	347
Landskapsarkitekt	-	82
VA-samordnare	Johanna Lind, Ulrika Östberg	487
Brandingenjör	Malin Carlsson (Isac Herlowsson)	18
Renhållning	Lars Ekman	10
Fastighetsstrateg	Carl-Olof Luna	7
Lokalsamordnare (Barn och utbildningskontoret)	Therésa Hammarberg	6



Strategisk utveckling kultur och fritidskontoret	Alicia Sjölund	7
Näringsliv	-	6
NEAB	-	3
Summa debiterbara timmar		3968

10. PLANKOSTNADSAVTAL

Detaljplanen ska bekostas av den som har nytta av planen. Ett plankostnadsavtal ska tecknas med berörda exploitörer inom planområdet gällande den debiterbara tiden samt kostnader för grundkarta, kungörelse, utskick och utredningar.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Annika Andersson
Planchef

Hanna Lindblom
Planarkitekt