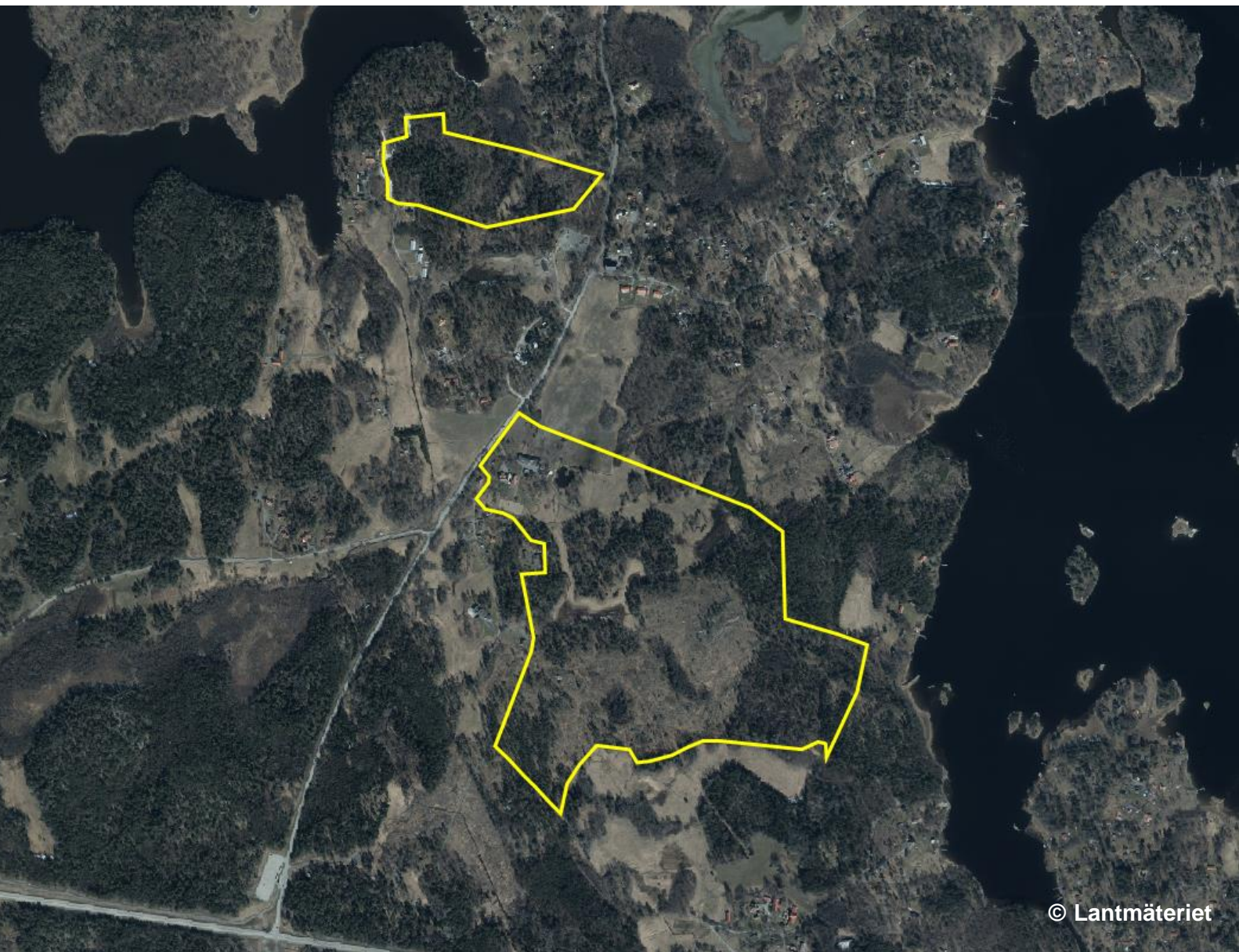




Detaljplan för del av fastigheten Nänninge 5:8

START-PM

Ks 2023-716



© 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 del av fastigheten Nänninge 5:8 för att pröva möjligheten att uppföra cirka 35 småhus samt hotellanläggning med olika byggnadsvolymer.

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

2. BAKGRUND

Samhällsbyggnadskontoret fick in en ansökan 3 april 2024 av Index Real Estate AB om planbesked för en ny detaljplan på fastigheten Nänninge 5:8.

Ansökan avser att pröva möjligheten att uppföra cirka 35 småhus samt hotellanläggning med olika byggnadsvolymer. Det aktuella planområdet består av åker- och skogsmark samt Nänninge gård. Förslaget består av tre bebyggelseområden i Norrnäset, Nänninge gård och Södergjerdet. Vid Norrnäset anger sökande vid planansökan uppföra 18 fristående hus på tomter om cirka 2000 kvm. Vid Nänninge gård avser sökande utveckla flera byggnader för att användas som hotell, konferens, event och restaurang med tillhörande stugboende, aktiviteter och destinationer. Vid Södergjerdet anger planansökan 16 fristående småhus på tomter om 2000 kvm.

Denna planläggning skapar möjligheten för fler arbetstillfällen på landsbygden och skapar större underlag för samhällsservice. Ändringen går i linje med Norrtälje kommuns Mål och Budget 2024–2026 då Norrtälje kommun ska vara en landsbygdsvänlig och serviceinriktad kommun som sätter invånarna först.

Ett positivt planbesked gavs av Samhällsbyggnadskontoret på delegation den 26 juni 2023.

3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

3.1 ÖVERSIKTSPLAN OCH FÖRDJUPNINGAR

I Norrtälje kommuns översiktsplan 2040 (antagen KF 2013-12-09) finns ingen specifik markanvändning angiven för fastigheten Nänninge 5:8. Fastigheten ligger inom ett utvecklingsstråk med goda pendlingsmöjligheter. En mindre del av området klassificeras som högexploaterad kust och utgör samtidigt ett riksintresse för rörligt friluftsliv. Inom högexploaterad kust är fritidsbebyggelse endast tillåten som komplettering till befintlig bebyggelse. Reglerna för riksintresse för rörligt friluftsliv är mer flexibla när det gäller utveckling av lokalt näringsliv eller befintliga tätorter.

Dessutom finns ett geologiskt värdefullt område med moränrygg i området (Brevik). Detta område anses vara unikt och värdefullt i landet. Enligt 3 kap 6 § miljöbalken ska dessa skyddas och bevaras då dem sällsynta moränryggarna är av stort geomorfologiskt värde.



I Översiktsplan 2050, som varit ute på samråd (samrådsförslag antagen KS 2023-02-06), anges markanvändningen landsbygd för berörd fastighet. Det innebär att det finns ett behov av att planlägga inför fortsatta förhandsbesked och bygglov.

Planområdet omfattas inte av någon fördjupning i översiktsplanen.

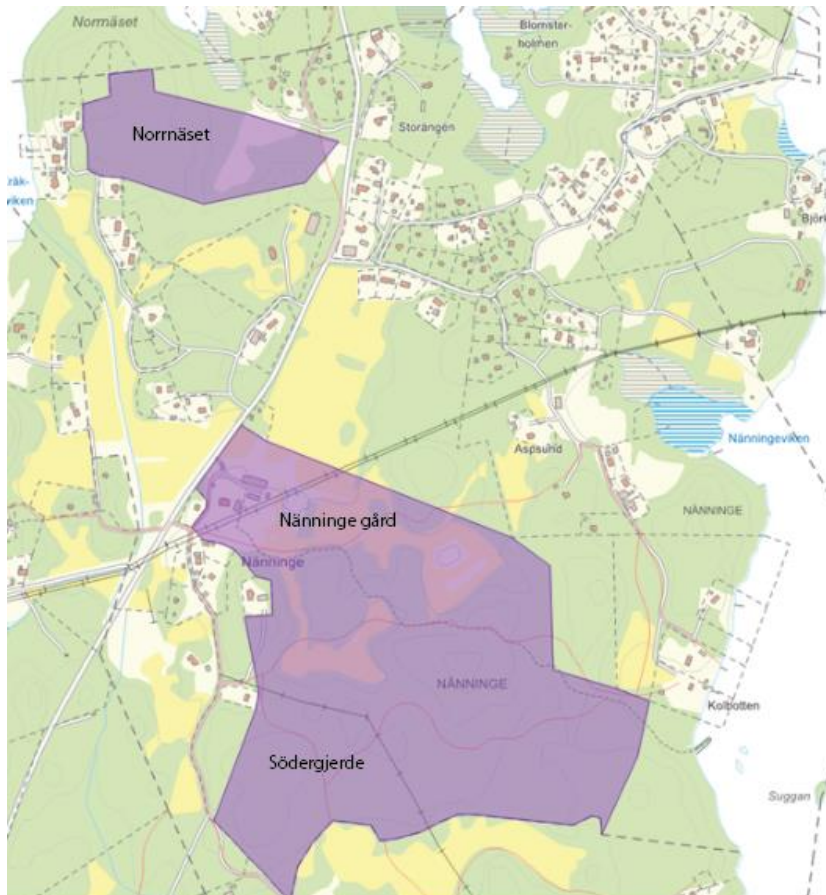
3.2 DETALJPLANER

Planområdet omfattas inte av någon detaljplan.

4. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN – FÖRUTSÄTTNINGAR

Det aktuella planområdet omfattar cirka 5,41 ha mark och är beläget i området Rådmansö i Norrtälje kommun. Nordöst om aktuellt planområde angränsar fastigheten till en detaljplan som bland annat reglerar mark för bostadsändamål samt park.

Planområdet omfattar inte hela fastigheten utan endast de delar som föreslås utvecklas enligt planbeskedet (markerat i lila).



Ungefärlig föreslagen avgränsning av planområde (markerat i lila).



Sydväst om den del av Nänninge som benämns Södergjerde finns en tidigare avfallsdeponi. Deponin är endast identifierad som industrideponi och har inte undersökts närmare. För att kontrollera om en föroreningsspridning skett som påverkar planförslaget behöver en miljöteknisk markundersökning genomföras.

Bygg och miljönämnden har ett pågående ärende som rör åtgärdskrav på grund av nedskräpning på en närliggande fastighet. Nedskräpning inkluderar bland annat två lastbilsvrak, däck, metallskrot, gammalt virke, kablar och grovsopor under en förfallen lada. Inga markundersökningar har ännu genomförts för att identifiera eventuella markförorening i ärendet.

Det finns flera lågpunkter i området som riskerar översvämning vid kraftigt regn, särskilt längs Rådmansövägen norr om Nänninge gård. Enligt kommunens dagvattenstrategi bör bebyggelse undvikas i dessa lågpunkter och lågstråkområden. Delar av Norrnäset har också en grundnivå under den rekommenderade nivån för byggnadsgrundläggning längs Östersjökusten (+2,70), vilket måste beaktas i planarbetet. Grundvattentillgångarna i Norrtälje kommun anses stabila. Det är låg risk för vattenbrist med nuvarande uttag. Däremot är det bättre möjligheter för uttag i Södergjerde än i Norrnäset. Vid stora nya uttag krävs en närmare analys för att se vilken exploatering som kan tillåtas.

Det finns kraftledningar säkrade med ledningsrätt som passerar genom området. Dessa avstånd bör beaktas vid eventuell planering och bebyggelse i området.

Området ligger utanför verksamhetsområde för kommunala vattentjänster och därför måste VA-frågor lösas enskilt och presenteras i ett tidigt skede i planprocessen där man långsiktigt säkerställer att dricksvatten finns i tillräcklig mängd och av tillräcklig kvalitet. I samband med avsaknad av kommunalt VA finns borrhållsbrunnar i området med höga kloridhalter. Det kan indikera saltvatteninträngning.

Området ligger inte heller i nära anslutning till de tätorter där kommunen är huvudman för allmän plats. Om behov av nya anslutningar till Rådmansövägen identifieras inom detaljplanarbetet för att genomföra planen, måste en anslutningsutredning utföras, och Trafikverket har ansvar för dessa frågor. Den föreslagna bebyggelsen kan även leda till ökad belastning på kommunens pendlarparkeringar och allmänna parkeringsområden i Norrtälje stad.

Föreslagen bebyggelse är belägen inom avrinningsområdet till vattenförekomsten Norrtäljeviken, som för närvarande har måttlig ekologisk status med problem relaterade till övergödning och flödesförändringar samt ej uppnådd kemisk status, särskilt gällande ämnena kvicksilver, polybromerade difenyletrar och PFOS. Målet är att uppnå god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus senast år 2039.

Det finns även jordbruksmark inom området som bör undantas från bebyggelse enligt miljöbalken. För att använda sådan mark för bebyggelse måste det finnas väsentliga samhällsintressen som inte kan tillgodoses på ett tillfredställande sätt genom att använda annan mark. Det finns även biotopsskyddade objekt inom jordbruksmarken som måste beaktas vid planläggning, såsom åkerholmar, småvatten i åkermark och stenrösen i åkermark.

En exploatering av området behov i förskoleplatser och kräver fler högstadieplatser på Rådmansöområdet. Kommunala investeringar skulle behövas göras för att tillföra fler förskoleplatser vid nuvarande Rådmansö förskola. Behovet av skolskjuts i området kan komma att öka då det saknas högstadieplatser på Rådmansö skola .



Området Nenninge gård som önskas att planläggas för hotellverksamheten inkluderar del av båtomsråde för Nenninge- Ångstorp torrlägningsföretag (dike). Huruvida företaget påverkas av planläggningen kommer att behövas utredas inom detaljplanarbetet.

Om mark som har nytta av markavvattningsanläggningen ska bebyggas så påverkas samfälligheten direkt. Kostnadsfördelningen behöver ändras, diken läggs igen eller läggs om etc. Oavsett om exploateringen berör samfälligheten direkt eller ligger på högre mark så kan samfälligheten påverkas genom utsläpp av dagvatten.

Inom området Nenninge gård och Södergårde finns flera samfälligheter, delar av Nänninge s:1, s:7 och s:8. Samfälligheterna var utlagda för vägändamål men används inte i sin helhet för vägmark. Delar av samfälligheter kan komma att påverkas av planläggning och behövas hanteras i en lantmäteriförrättning.

Inom området Norrnäset finns ett nyligen bildat officialservitut för väg till förmån för Lågarö 5:56, 5:57 samt Nänninge 5:23. Servitutets sträckning och omfattning begränsar planläggning enligt ansökan och kan behöva hanteras i en lantmäteriförrättning under förutsättning att en annan väglösning säkras för förmånsfastigheterna.

Vilka utredningar och inventeringar kan behöva göras?

- Naturvärdesinventering
- Dagvattenutredning (inkl. skyfallshantering)
- Miljöteknisk markundersökning (inkl. eventuella föroreningar av grundvatten)
- Utredning kring hur VA ska lösas och grundvattentillgångar
- Geoteknisk utredning
- Bullerutredning
- Kulturmiljöutredning inkl. riksintresse
- Trafik-PM (inkl. anslutningsutredning)
- Påverkan geologiskt särskilt värdefullt område
- Påverkan på markavvattningsföretag
- Riskkalkyl för att bedöma vilka riskkostnader som finns för kommunen om området i framtiden skulle bedömas bli ett lav 6-område

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 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.



6. GENOMFÖRANDE

6.1 AVTAL

Plankostnadsavtal ska tecknas.

6.2 PLANFÖRFARANDE

Planprocessen kommer att hanteras med standardförfarande förfarande enligt PBL 2010:900.

Motiv enligt nedan:

- Förslaget är förenligt med översiktsplanen
- Detaljplanen antas inte medföra betydande miljöpåverkan

6.3 HUVUDMANNASKAP

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

6.4 BEHOV AV UPPHANDLING

Exploatören upphandlar samtliga utredningar om ingen annan överenskommelse görs under planprocessen.

Preliminärt uppskattas att dessa utredningar behövas:

- Naturvärdesinventering
- Dagvattenutredning
- Miljöteknisk markundersökning
- Utredning kring hur VA ska lösas och grundvattentillgångar
- Bullerutredning
- Geoteknisk utredning
- Kulturmiljöutredning inkl. riksintresse
- Trafik-PM
- Påverkan geologiskt särskilt värdefullt område
- Påverkan på markavvattningsföretag

7 EKONOMI

7.1 PRELIMINÄRA KOSTNADER I PLANPROCESSEN

Exploatören står för alla kostnader under framtagandet av detaljplanen.

- Grundkarta (uppdatering)
- Kommunala resurskostnader
- Fastighetsförteckning
- Annonskostnad
- Kostnader för utredningar



7.2 PRELIMINÄRA KOSTNADER VID GENOMFÖRANDE

Exploatören, Index Real Estate Sweden AB står för samtliga kostnader i samband med planens genomförande.

I samband med planprocessen kommer en riskkalkyl behöva tas fram tillsammans med NVAA och miljö- och hälsoskyddsavdelningen för att bedöma vilka riskkostnader som finns för kommunen om området i framtiden skulle bedömas bli ett lav 6-område.

Investeringar för att öka antalet platser vid Rådmansö förskola beräknas uppgå till ca 400 000 kr per plats. Denna kostnad skulle påverka kommunens investeringsbudget. Samtidigt skulle dessa investeringar förbättra driftsekonomi och minska kostnader per plats för Rådmansö förskola.

8 TIDPLAN

Godkännande av Start-PM
Samråd kvartal 4 2024
Granskning kvartal 3 2025
Antagande kvartal 1 2026

SBU 2023-11-15

Detaljplanen får laga kraft 3 veckor efter att protokollet anslagits på kommunens anslagstavla om den inte överklagas.

Tidplanen är preliminär och kan komma att förändras beroende på leverans av grundkarta samt vad som framkommer i utredningar.

9 ARBETSSÄTT OCH RESURSER

9.1 ARBETSSÄTT

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

Detaljplanen är en del av ett pilotprojekt som omfattar totalt tre detaljplaner. Samtliga detaljplaner är belägna utanför verksamhetsområde för VA. Syftet med pilotprojektet är att detaljplanerna ska kunna genomföras på ett så långsiktigt hållbart sätt som möjligt med inspiration från lösningar som genomförts i andra kommuner. Att detaljplanen ingår i pilotprojektet medför att planen bedöms vara samhällsnyttig.

Planarkitekt är projektledare och ansvarar för framtagande av planhandlingar i samråd med en arbetsgrupp bestående av exploateringsingenjör, VA-ingenjör, bygglovhandläggare, Gata/Park och miljöplanerare. Referenspersoner från, Renhållning, Räddningstjänsten, Barn- och skola och Kultur- och fritid kommer att bistå planprocessen.



9.2 RESURSER

Följande resurser kommer utifrån behov att delta på planmöten, upprätta, granska och uppdatera handlingar samt upphandla utredningar.

Roll/funktion	Resurs/person
Planarkitekt	Bisrat Assefa
Översiktsplanerare	Johan Mattsson
Stadsarkitekt	Charlotte Köhler
Ekolog	Vakant
Miljöplanerare	Terese Berggren
Infrastrukturplanerare	Erik L'Estrade
Samordnare	Lotta Lagergren
Exploateringsingenjör	Tatiana Filatova
Bygglovhandläggare	Maria Hörner
Miljö- och hälsoskyddsinspektör	Malin Olofsson
VA-utredare	Therese Hernvall
Gata och park	Pernilla Logren
Brandingenjör	Johan Paulström
Fastighetsstrateg	Carl Luna
Renhållning	Fredrik Klingstedt
Näringsliv och etablering	Benjamin Råd Vaher
Barn och utbildning	Ann-Katrin Hegart
Kultur och fritid	-



NORRTÄLJE
KOMMUN

10. PLANKOSTNADSAVTAL

Plankostnaden ska bekostas av den som har nytta av planen. Ett plankostnadsavtal ska tecknas med fastighetsägaren till Nänninge 5:8 gällande den debiterbara tiden samt kostnader för grundkarta, kungörelse, utskick och utredningar.

Vid en första grov uppskattning landar detaljplanens kostnad exklusive utredningar på 3,2 miljoner.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Annika Andersson
Planchef

Bisrat Assefa
Planarkitekt