

Exploateringsprogram Lommarstranden

Godkänd av Kommunfullmäktige 2015-11-02 § 203



1 Inledning

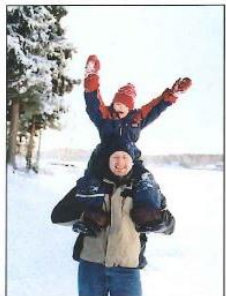
Berörda fastigheter: del av Tälje 4:62 samt Tälje 4:26 (privatägd fastighet inom utvecklingsområdet som inte ingår i exploateringen)

Områdets storlek: ca 350 000 m²

Initieringspart: Norrtälje kommun, kommunstyrelsekontoret

2 Kort sammanfattning

Området Lommarstranden ska utvecklas till en ny barnvänlig och naturnära stadsdel. Tillgängligheten för allmänheten ska bevaras och förbättras genom allmänna anläggningar såsom lekplatser, badplats och brygga. Ett så varierat utbud av upplåtelseformer som möjligt ska erbjudas. Ett tidigare upprättat exploateringsförslag visar varierande bebyggelseformer av villor, rad-, par-, kedjehus samt flerbostadshus på totalt ca 91 500 m² ljus BTA (ungefär 900 bostadsenheter). Enligt politiskt önskemål ska det dock prövas om exploateringsgraden kan ökas.



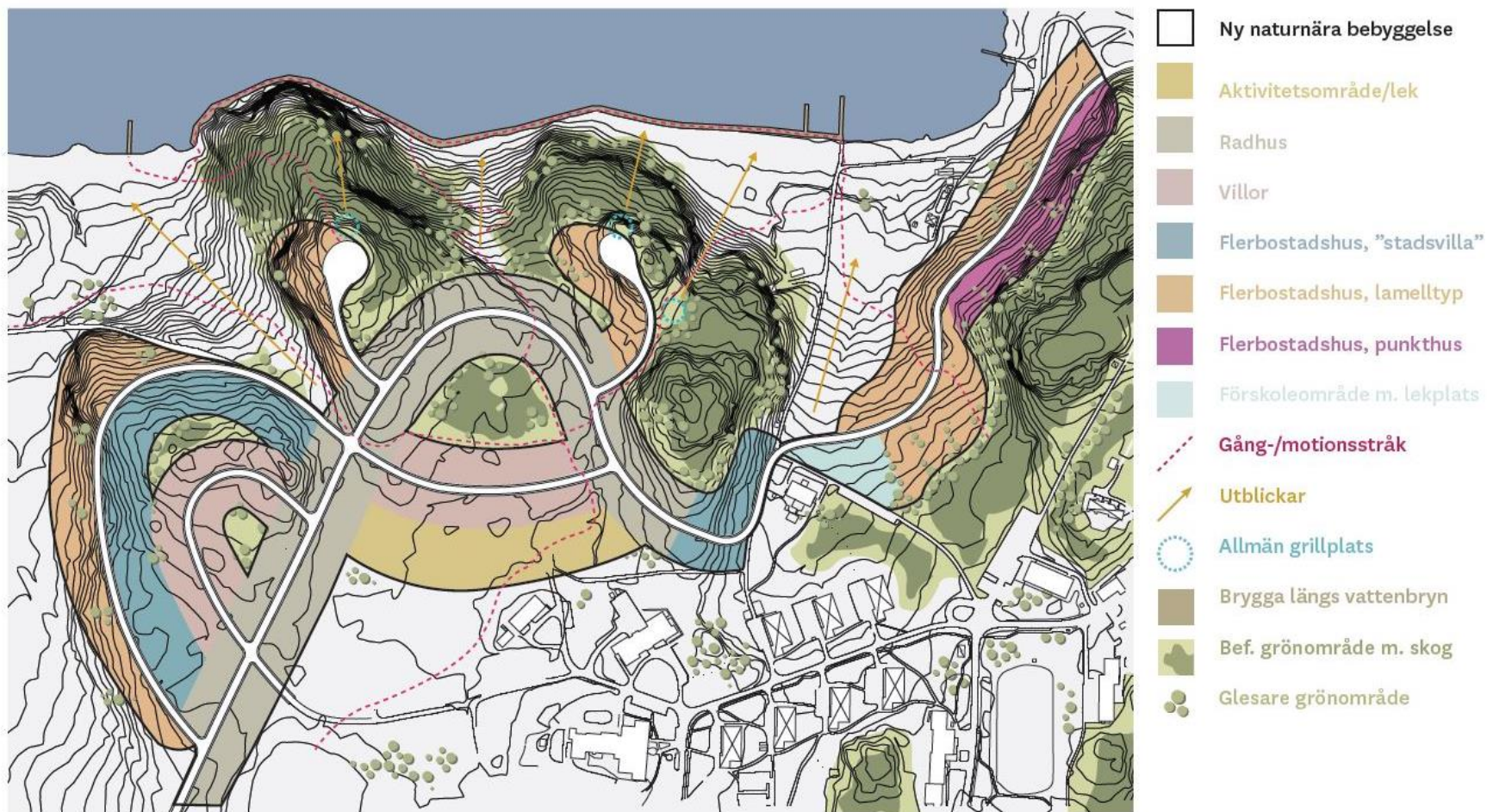


3 Nuläge



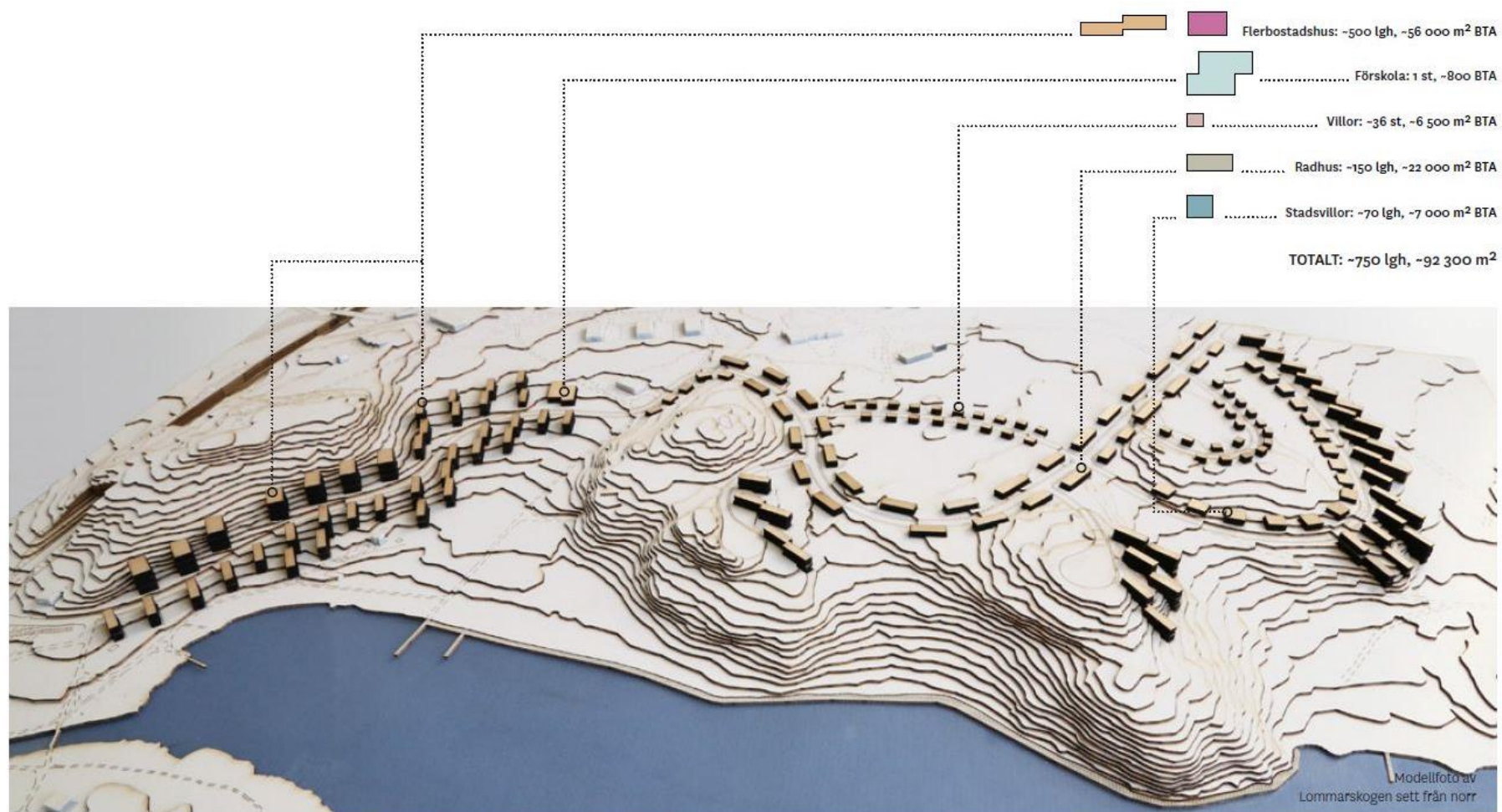


4 Exploateringsförslag – översikt





5 Exploateringsförslag – byggnadstyper





6 Kommunens övergripande mål

I Förslag till fördjupning av översiktsplanen för Nordrona i Norrtälje stad, antagen av fullmäktige 2005-11-28, är visionen att Nordrona omvandlas från militärt till civilt ändamål samtidigt som den skall utvecklas till en mångfunktionell stadsdel som är väl integrerad med staden. Utvecklingen bör inriktas på att skapa handlingsfrihet i tid och rum och undvika konflikter mellan olika markanspråk.

Enligt Samverkansstyrets politiska program 2014-2018 ska Norrtälje kommun utvecklas så att en befolkningstillväxt i nivå med Stockholmsregionen är möjlig. Det ska byggas ett samhälle för dagens och kommande generationer vilket bl.a. innebär att planera bostadsområden utifrån ett barnperspektiv. Det totala antalet nyproducerade bostäder ska uppgå till minst 450 per år i kommunen, varav minst 150 ska vara hyresrätter. Dessutom ska kommunen utvecklas så att ett rikt kulturliv och en meningsfull fritid säkerställs vilket bl.a. ska uppnås genom att investera i fler lekplatser.

7 Bakgrund

Lommarskogen Utveckling AB har under våren 2014, till kommunstyrelsen inkommit med en förfrågan om markanvisning innehållande idéer om en ny stadsdel på norra delen av Nordrona, Lommarstranden.

Efter att Lommarskogen Utveckling AB tagit in tre separata arkitektförslag på idéer för området, har bolaget valt en av dessa arkitektfirmor för att utveckla förslaget enligt kommunens och bolagets gemensamma önskemål. Det utvecklade förslaget presenterades för kommunstyrelsens arbetsutskott 2014-09-03.

En överenskommelse om utredning för bostadsexploatering i Lommarskogen, numera Lommarstranden, har tecknats mellan kommunen och Lommarskogen Utveckling AB, 2014-09-03.

Efter utredningsfasen bestämde sig kommunen för att inte anvisa hela området till en enda exploatör utan att vidareutveckla det tidigare upprättade förslaget tillsammans med ett antal olika exploatörer. Ett samverkansarbete föreslås där parternas olika kunskap, erfarenhet och goda idéer tas tillvara redan tidigt i exploateringsprocessen. Detta ska leda till ett bättre helhetsresultat och samsyn kring viktiga frågor.



8 Behov / idé

Intentionen är att exploatörerna och kommunen gemensamt ska verka för att Lommarstranden utvecklas till en ny barnvänlig och naturnära stadsdel med stark offentlig prägel och tillgång för hela staden. Exploateringen avses påbörjas omgående med en utredningsfas där samverkansparterna utvecklar en gemensam helhetstanke för kvarteret. Det strategiska arbetet skall leda till gemensamma riktlinjer för utbyggnaden av området. Ett dokument tas fram som ska användas som underlag för detaljplaneringen. Exploateringen genomförs så snart detaljplanen för Lommarstranden blivit antagen och vunnit laga kraft.

Lommarstranden ska innehålla varierade bebyggelseformer av villor, rad-, par-, kedjehus samt flerbostadshus men ska ha en sammanhållen arkitektonisk karaktär vilket ska säkerställas via ett gestaltungsprogram som kommer att upprättas senast under detaljplaneprocessen.

Målgruppen för stadsdelen är i första hand barnfamiljer, prissättningen för boendena ska därmed vara rimlig för denna målgrupp. Ett så varierat utbud av upplåtelseformer som möjligt, ska erbjudas: äganderätt, bostadsrätt, hyresrätt m fl.

Lommarstranden ska planeras för att erbjuda många olika inbjudande aktiviteter t ex badplats, temalekplats, pulkabacke, strandpromenad, elljusspår. Aktiviteterna ska även locka andra att besöka stadsdelen och det är av stor vikt att den känns tillgänglig för allmänheten. Befintligt friluftsliv ska utvecklas och förstärkas.

Bebyggelsen kan även inrymma mer publika verksamheter som till exempel kafé, närbutik, hämtmat och klubb-/föreningslokaler. I anslutning härtill ska även en förskola planeras.

En tidigare målsättning var att hela området planeras i en detaljplan omfattande en byggrätt på ca 91 500 m² ljust BTA (BTA ovan och delvis ovan mark, t ex källare, oinredd vind och garage ingår ej). Detta innebar att det skulle vara möjligt att bygga hela vägnätet i ett första skede även om tillträde till marken och utbyggnad i övrigt kunde ske i etapper. Etappindelningen behöver diskuteras av samverkansparterna under de första månaderna.

Alla inblandade aktörer ska medverka till att utveckla området till en attraktiv stadsdel i Norrtälje.

9 Hållbar utveckling

Exploateringsprogrammet ska främja ett ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbart samhälle.

Den nya stadsdelens blandning av olika boendeformer ska ge möjlighet för alla att skapa sitt nya hem inom området, samtidigt som den återspeglar mångfalden inom kommunen. Fördelningen av boendeformer ska utarbetas av samverkansparterna och möjlighet för nya upplåtelseformer kommer att studeras.

Norrtälje kommun jobbar aktivt med trygghetsfrågor och förebyggande åtgärder. Hela området ska därför utformas på ett sådant sätt att en trygg miljö skapas för både boende och besökare.

Lommarstranden ska bli en klimatsmart stadsdel, innebärande bl.a. att gång- och cykelvägar inom området och anslutningen till den centrala staden ska underlätta minskad bilanvändning. Även andra miljövänliga trafiklösningar och -åtgärder som t.ex. bilpool och laddningsstationer för elbil ska utredas närmare. Uppförandet av byggnader med ny energiteknik och miljöprofil ska eftersträvas.

För att kunna utveckla ett samhälle byggt för dagens och kommande generationer, måste medborgarnas delaktighet i samhällsbyggnationsprocessen stärkas. En betydande del av exploateringsområdet planeras utgöra allmän platsmark med tillgänglighet för allmänheten. Detta exploateringsprogram satsar därför på mer öppenhet under processen.

10 Exploateringsprogrammets mål

Exploateringsprogrammets syfte är att få området detaljplanlagt och exploateringen genomförd. Cirka 900 st nya bostadsenheter planeras vilket skulle leda till ungefär 1 890 nya invånare i kommunen. Vidare ska exploateringsprogrammet bidra till att utveckla en attraktiv och barnvänlig ny stadsdel med god tillgång för allmänheten. En hållbar tillväxt även för framtida generationer ska möjliggöras, bl.a. genom att utveckla befintliga natur- och rekreationsvärden.



11 Kända förutsättningar

Området berörs inte av några riksintressen, dock möts andra intressen av olika slag inom området.

Det intilliggande regementsområdet är förklarat som byggnadsminne med hänsyn till de kulturhistoriska värden området inrymmer. Dessa omfattar ett stort bebyggelse- och anläggningshistoriskt värde och ett betydelsefullt byggnadshistoriskt och arkitektoniskt värde representerande 1950-talet. Området har också ett samhällshistoriskt värde och därtill upplevelsevärden genom avläsbarheten av regementsområdets funktioner och struktur. Generellt rivnings- och förvanskingsförbud gäller och kompletterande bebyggelse inom området får ske men kräver särskild tillståndsprövning enligt KML (Kulturmiljölagen). Den södra delen av exploateringsförslaget ligger inom byggnadsminnet. Det behöver därför utredas med Länsstyrelsen på vilket sätt exploateringen eventuellt påverkar byggnadsminnet och om tillstånd i så fall kan ges.

Det finns sju kända fornlämningar inom området. En arkeologisk utredning måste göras för att inventera de kända fornlämningarna samt eventuella, idag okända lämningar. Utredningen har inletts under våren 2015.

Fastigheten Tälje 4:62 är klassad som Mifo-fastighet vilket innebär att markföroreningar kan föreligga. Inom området har flera platser identifierats som kan ha påverkats av den militära verksamheten som bedrevs tidigare. Kontakt bör tas med Fortifikationsverket för att kontrollera om det gjorts undersökningar och/eller saneringar av förorenad mark inom området.

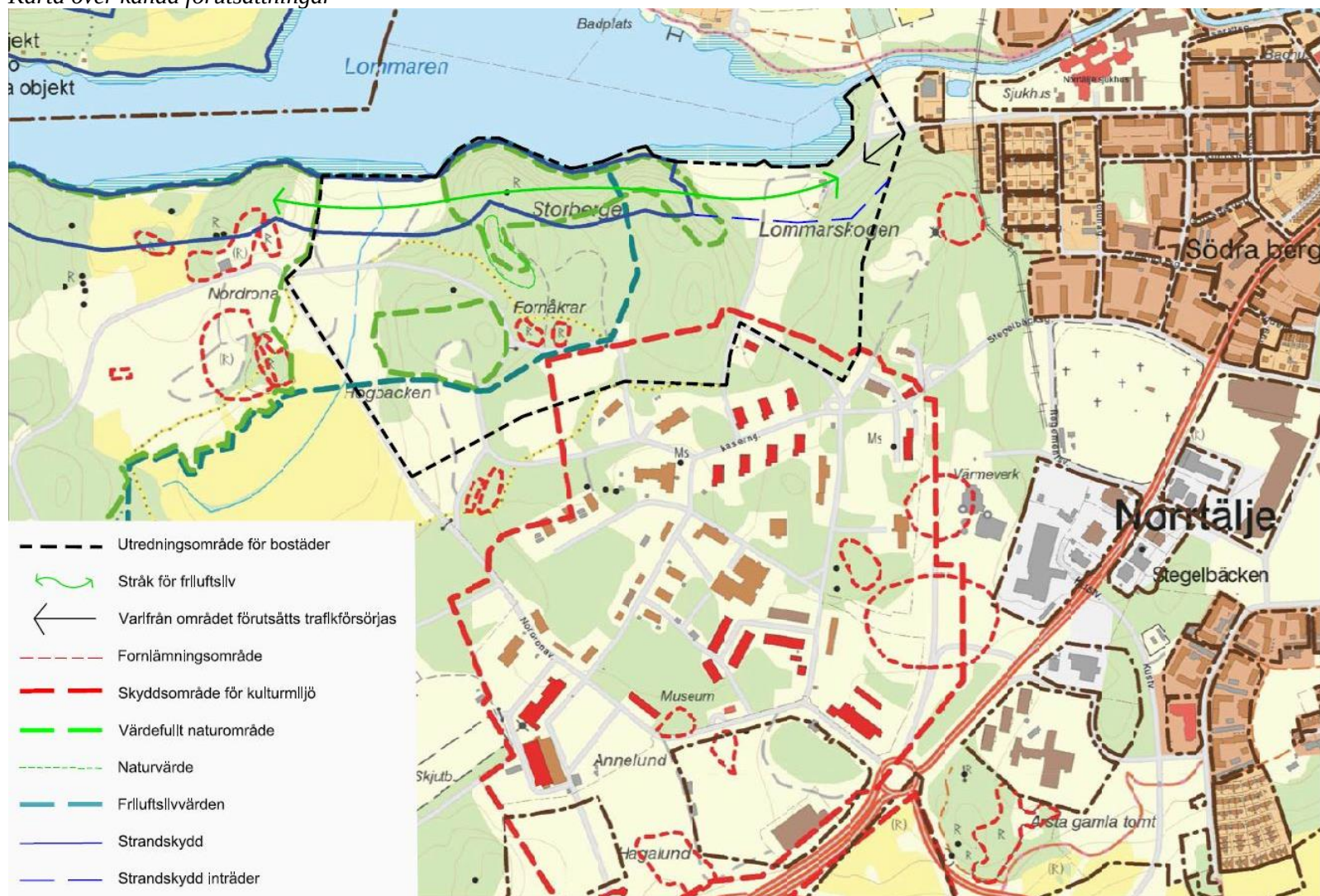
Två markavvattningsföretag ingår delvis i exploateringsområdet. För att få utföra markavvattnande åtgärder krävs dispens från markavvattningsförbudet samt en ansökan om tillstånd till markavvattning. Det behöver utredas på vilket sätt markavvattningsföretagen eventuellt påverkas av exploateringen.

För delar av exploateringsområdet gäller strandskydd. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och långsiktigt bevara goda livsmiljöer för växt- och djurlivet på land och i vatten. Upphävande av strandskydd i samband med planläggning prövas av kommunen. För att upphäva strandskydd krävs att något av de särskilda skälen enligt MB (Miljöbalken) 7 kap. 18 § är uppfyllt.

Inom exploateringsområdet finns det ytor som är utpekade som områden med värdefull naturmiljö i fördjupning av översiktsplanen för Nordrona. I utvecklingen av den nya stadsdelen behöver det tas hänsyn till dessa värden. En naturvärdesinventering har därför genomförts under våren 2015.



Karta över kända förutsättningar





Den östra delen av exploateringsområdet korsas av kommunala VA-ledningar. Norrvattenledningen klarar områdets behov av dricksvattenförsörjning.

Befintlig avloppsledning i Nordrona har inte kapacitet för en bostadsexploatering inom området. En överföringsledning för avlopp från Esplanaden till Lindholmens avloppsreningsverk måste byggas. Dessutom är det oklart om avloppsreningsverket klarar en ökad belastning, detta utreds för närvarande av VA-avdelningen.

Recipient för dagvattnet i det aktuella området är Lommaren som behöver skyddas, vilket måste resultera i behandlingsanläggning för rening och ev. utjämning av dagvatten. Möjlighet till lokalt omhändertagande av dagvatten kan vara mycket begränsad.

Området bedöms kunna anslutas till befintligt gatunät i Norrtälje via den nya rondellen Västra vägen/Esplanaden. Det kan också bli aktuellt att utreda behov av väganslutning för försörjning av kommande bostadsområden västerut.

12 Risker

De ovan nämnda förutsättningarna innebär risken att exploateringsprogrammets omfattning och tidplan kan påverkas. Beroende på utredningarnas resultat kan exploateringsförslaget behöva justeras. Risken som utgår från de kända fornlämningarna inom området samt naturvärdena är svårbedömda i detta skede och anses därför som en större risk för genomförande av exploateringsprogrammet. Utredningarna har därför inletts.

13 Ekonomi

Exploateringsprogrammet ska finansieras via exploateringsintäkter. Enligt en avstämd prognos beräknas intäkterna via markförsäljning bli mellan ca 196 och 239 milj kronor. Utgifter inklusive gatukostnader uppskattas till ungefär 132-152 milj kronor. Detta skulle betyda en exploateringsvinst på mellan ca 44 och 107 milj kronor. Avvikelser från denna, i tidigt skede upprättade prognos, kan förekomma. Kalkylen baseras på en kostnadsuppskattning vid tidpunkten 2015-09-25 och ska fortlöpande revideras under exploateringsprogrammets gång. I kalkylen ingår inte kostnader för VA-kollektivet avseende överföringsledningen och reningsverket (se 11 Kända förutsättningar).

Framtida driftkostnader för gator och de övriga allmänna platserna beräknas utgöra ungefär 8 milj. kronor per år.