



BYGG- OCH MILJÖKONTORET

Till Kommunstyrelsekontoret

Namn: Malin Olofsson
Telefon: 0176-710 00 (kontaktcenter)
E-post: bygg.miljonamnden@norrталje.se

Yttrande avseende ansökan om planbesked för fastigheten Sika 4:23

Yttrande avseende ansökan om planbesked för fastigheten Sika 4:23 i Länna församling

Kommunstyrelsens diarienummer: Ks 20-1605

Beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar att lämna följande yttrande till Kommunstyrelsekontorets planavdelning:

- Föreslagen exploatering bedöms vara alltför omfattande för att endast hanteras via ett planbeskedsförfarande. Exploateringen bör istället behandlas via översiktsplanarbetet.
- Med tanke på den föreslagna exploaterings omfattning med ca 203 bostadsfastigheter och 16 fastigheter för lätt industri förutsätts en anslutning till det kommunala VA-nätet om planbeskedet beviljas. Området finns dock inte med i VA-planen och om denna exploatering skulle bli verklighet kommer det att krävas omprioriteringar i VA-planen.
- Den planerade exploateringen bör avstyrkas i den del som gäller nyetablering av bostäder. Detta med utgångspunkt från att den sökta exploateringen står i konflikt med den nuvarande markanvändningen öster om Kustvägen där det i enlighet med detaljplanen har etablerats verksamheter/mindre industri.
- Det bör också i ett tidigt skede utredas om planförslaget står i konflikt med den verksamhet med torvtäkt som länsstyrelsens Miljöprövningsdelegation har beviljat inom området i nära anslutning till såväl planerade bostäder som tomter för lätt industri.
- Det är ett stort område med obebyggd naturmark som omfattas av förslaget. Samhällsbyggnadskontoret förutsätter därför att förslaget innebär betydande miljöpåverkan.

Handläggare för ärendet har varit: Malin Olofsson (miljö- och hälsoskyddsavdelningen)
Kontakt: 0176-710 00 (Kontaktcenter).

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Bygg- och miljökontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
kontaktcenter@norrталje.se
www.norrталje.se



Bygg- och miljönämnden

Carl Wesslén
Avdelningschef miljö- och hälsoskydd

Bakgrund

Ansökan om planbesked för fastigheten Sika 4:23 har inkommit till Samhällsbyggnadskontorets planavdelning. Avsikten är att pröva möjligheten att bebygga del av fastigheten Sika 4:23 med bostäder och lätt industri. Ansökan avser nybyggnation av 203 bostadsfastigheter fördelat på sju olika kvarter och 16 fastigheter för lätt industri. Bostadsbebyggelsen innefattar friliggande villor, radhus, kedjehus och parhus samt mindre flerbostadshus med kopplingar till den kringliggande skogen. Den sammanlagda ytan för bostadsfastigheter uppgår till cirka 36,8 hektar och plats för serviceyta cirka 1,9 hektar samt lättindustri cirka 16,5 hektar. Genomförandet föreslås ske etappvis.

Beskrivning av ärendet

Området är inte planlagt och fastigheten består huvudsakligen av skogsmark. Enligt SGU:s jordartskarta består marken av morän med inslag av berg i dagen samt partier av lera.

I direkt anslutning till de föreslagna industritomterna finns även ett område med torv där täktverksamhet planeras. Miljöprövningsdelegationen, länsstyrelsen har 2019-09-11 beviljat tillstånd till täktverksamhet och tillståndet gäller möjlighet att bryta torv i 25 år. Den totala mängden torv som får tas ut är högst 165 000 m³ blöt torv varav årligen högst 11 000 m³.

Öster om det föreslagna planområdet och Kustvägen finns ett område - Sika industriområde - som är planlagt för tung industri. Sedan några år tillbaka har tomterna bebyggts och olika verksamheter har etablerats. Fortfarande finns också tomtplatser som ännu inte är bebyggda. Ett av syftena med att lokalisera denna verksamhet på aktuell plats i Sika är att verksamheterna ska skyddas mot klagomål på störningar som t ex buller och lukt. För att det störningsskyddet ska fungera måste även skyddsavstånd upprätthållas gentemot ny bebyggelse.

Området ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för dag-, dricks- och spillvatten. Närmaste verksamhetsområde för VA-tjänster finns inom nämnda industriområde i Sika väster om Kustvägen.

Gränsande till fastigheten i norr finns en hel del fastigheter med enskilda VA-lösningar. I dagsläget är området inte prioriterat för utbyggnad av kommunalt VA enligt VA-planen. Med tanke på förslagets omfattning bedöms dock inte en VA-försörjning via lokala enskilda VA-lösningar vara lämplig.

Området ligger i ett kustnära läge där risk finns för otillräcklig grundvattenkapacitet och saltvatteninträngning vid för stora uttag av grundvatten. Dels kommer en exploatering av denna storlek innebära att kan bli svårt att lösa dricksvattenförsörjningen på ett långsiktigt hållbart sätt och dels kan lokala avloppslösningar innebära en risk för negativ påverkan

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Bygg- och miljökontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
kontaktcenter@norttalje.se
www.norttalje.se



på områdets recipienter. Markförhållandena bedöms heller inte vara lämpliga för lokalisering av enskilda VA-lösningar på grund av berg i dagen och blöta områden/lågpunkter.

En dagvattenutredning kommer att behöva tas fram tidigt i planprocessen. Länsstyrelsens lågpunktskartering indikerar en del blöta områden med en del lågpunkter och lokala dikessystem. Dagvattenutredningen för området måste tydligt visa på att en eventuell exploatering inte påverkar Miljö kvalitetsnormerna för recipienter och även att befintlig och tillkommande bebyggelse inte påverkas av risken för översvämning. Här måste även den tillståndsgivna verksamheten för torvtäkt beaktas eftersom den kommer att avvattnas via detaljplaneområdet.

Bedömning

Miljö- och hälsoskyddsavdelningen bedömer att den sökta exploateringen står i konflikt med den nuvarande markanvändningen öster om Kustvägen där det i enlighet med detaljplanen har etablerats verksamheter/mindre industri.

Det är viktigt att verksamheterna som finns inom denna detaljplan kan känna sig trygga med att deras verksamhet kan pågå utan att riskera klagomål från boende i närområdet. Med utgångspunkt från detta bör det inte tillåtas bostäder i enlighet med ansökan om planbesked då en sådan exploatering medför en intressekonflikt.

Sammantaget bedöms också en exploatering av denna storlek inom naturmark innebära en betydande miljöpåverkan.

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Bygg- och miljökontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
kontaktcenter@norrtalje.se
www.norrtalje.se