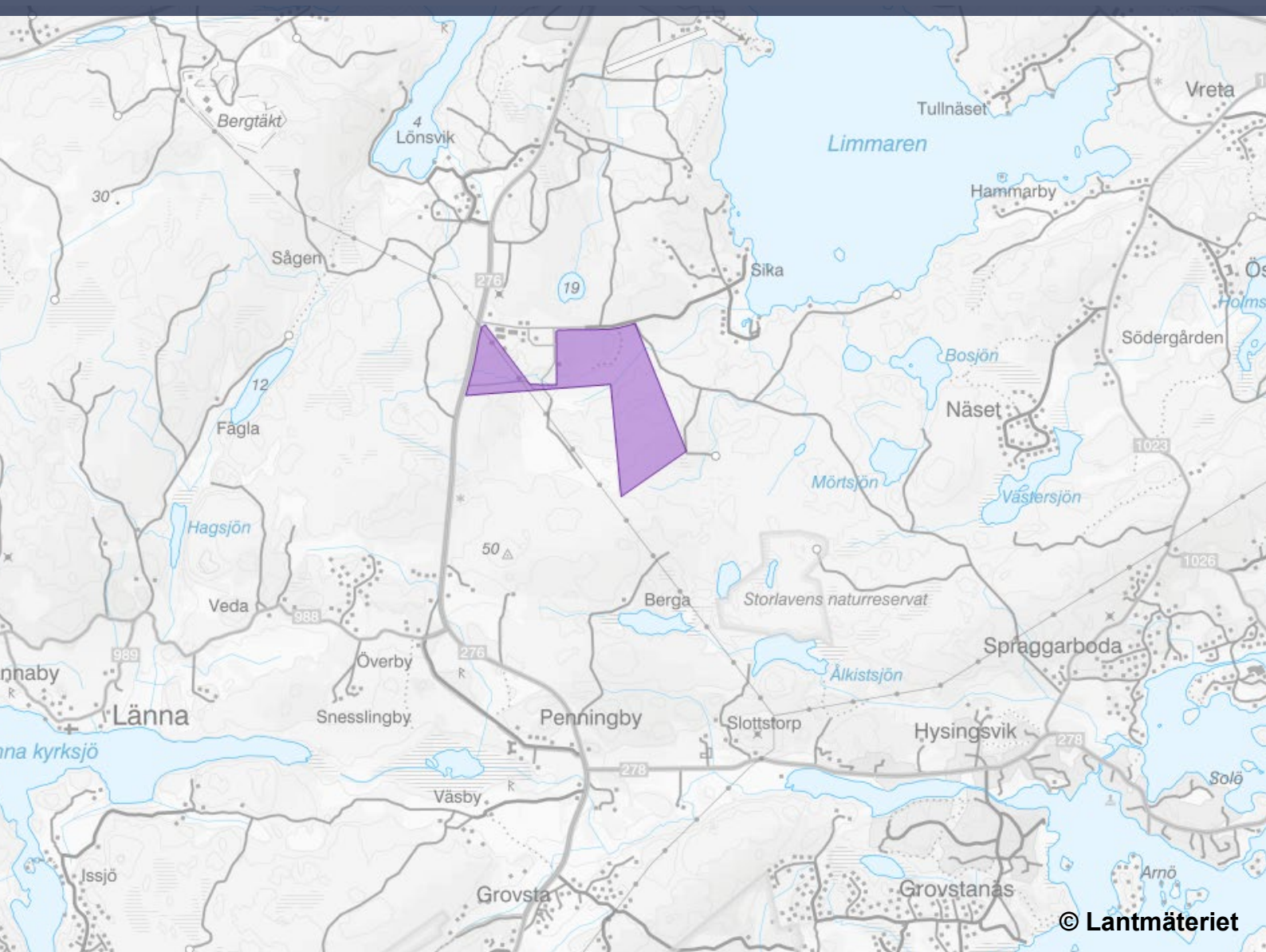




Planbeskedsutredning för del av fastigheten Sika 4:37



POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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



Faktauppgifter

Fastighet:

Ägare:

Sökande:

Kontaktperson:

Areal:

Detaljplan:

Begäran inkom:

Sika 4:37

Norrtälje kommun

Norrtälje kommun

Fredrik Johansson

Cirka 89,4 ha

Fastigheten omfattas inte av detaljplan

2024-12-20



Bakgrund

Samhällsbyggnadskontoret fick den 3 december 2024 in en ansökan om planbesked med syfte att upprätta en detaljplan för del av fastigheten Sika 4:37. Ansökan bedömdes komplett den 20 december 2024. I planansökan framgår att avsikten är att upprätta en detaljplan där syftet innefattar en etablering av en ny kriminalvårdsanstalt i Norrtälje kommun. Kommunen vill också se om det går att fortsätta utveckla Sika industriområde med mer verksamhetsmark i de delar som inte anstalten behöver. Fastigheten består idag mest av åker och skog.

Förutsättningar

Översiktsplan 2050

För den del av planområdet som ligger i översiktsplan 2050 (antagen av kommunfullmäktige den 17 februari 2025) är användningen landsbygd. Användningen landsbygd kan innehålla bostäder, areella näringar, vissa verksamheter, men även besöksanläggningar och viss samhällsservice.



Figur 1 Röd streckad linje visar avgränsningen för den fördjupade översiktsplanen för Norrtälje stad och den lila pricken är det utpekade alternativet för ett nytt reningsverk.

Fördjupad översiktsplan

Området är i den fördjupade översiktsplanen för Norrtälje stad (antagen av kommunfullmäktige den 17 februari 2025) utpekad som en alternativ plats för ett nytt reningsverk på lång sikt.

Utöver att platsen är ett alternativ för ett reningsverk på sikt så pekas den del av ansökningsområdet som ligger inom FÖP-området ut för verksamheter och industri. Användningen innebär att verksamheterna kan vara störande för



omgivningen och det är därför inte lämpligt med exempelvis bostadsbebyggelse på platsen. Det kan till exempel vara verksamheter som är ytkrävande, genererar tung trafik eller påverkar omgivningen med buller eller lukt. Det omfattar till exempel traditionella industriområden, handelscentrum och annan verksamhet. Den nu föreslagna användningen kan komma att påverka möjligheterna att i framtiden exploatera platsen för verksamheter med stor omgivningspåverkan.

Gällande detaljplan

Planområdet ligger inte inom någon gällande detaljplan.

Pågående eller kommande planering i närområdet

I anslutning till området planerar räddningstjänsten att bygga en utbildningsanläggning. Anläggningen kommer vara placerad på Norrtälje kommuns fastighet i området Nytorp strax norr om angivet planområde.

Berörda verksamheter

Intill det föreslagna planområdet finns Sika industriområde. De nya planerade verksamheterna inom planområdet kommer att skapa fler arbetstillfällen, vilket är positivt för kommunen.

Föreslagen bebyggelse och utformning

Det finns i dagsläget ingen föreslagen utformning eller bebyggelseförslag.

Planområdets avgränsning





Teknisk infrastruktur

VA och energiförsörjning

Aktuellt område ligger delvis i anslutning till befintligt industriområde i Sika där allmänna VA-tjänster är utbyggda. Området förses med vatten från Norrvatten och spillvatten pumpas vidare mot Lindholmens reningsverk via ett antal pumpstationer, bland annat en station belägen inom befintligt industriområde i Sika. Majoriteten av dagvattnet inom befintligt industriområde Sika avleds till en dagvattendammanläggning.

Sammantaget bedöms större åtgärder och investeringar krävas utanför planområdet för att kunna genomföra eventuell plan, utöver den utbyggnad av allmänt VA som kommer krävas inom planområdet.

Anslutning av området är inte möjlig innan Lindholmens ARV byggts ut.

Parkering och trafik

Kommunen är huvudman för Sikavägen som ansluter norr om områdets nordvästra del samt för vägarna inom befintligt industriområde väster om ansökt område. Huvudmannaskap i övrigt är enskilt eller statligt (väg 276).

Försörjning av biltrafik/transporter från kommunala gator kan ske via Sikavägen norr om området.

Parkering ska lösas inom kvartersmark.

Det kan komma att krävas en förlängning av gång- och cykelstråket längs Sikavägen för att ansluta till området samt en utbyggnad av ny gc-väg längs Görlavägen för att ansluta en eventuell gång- och cykelväg längs väg 276 till det kommunala cykelvägnätet i Norrtälje.

Utredningar

Tidigare utredningar

Angränsande till planområdet har ett flertal utredningar gjorts i samband med framtagande av *"Detaljplan för industriområde inom fastigheten Sika 4:23 i Frötuna församling"*, som vann laga kraft 2011-04-07. Inom planområdet har däremot inga tidigare utredningar genomförts.

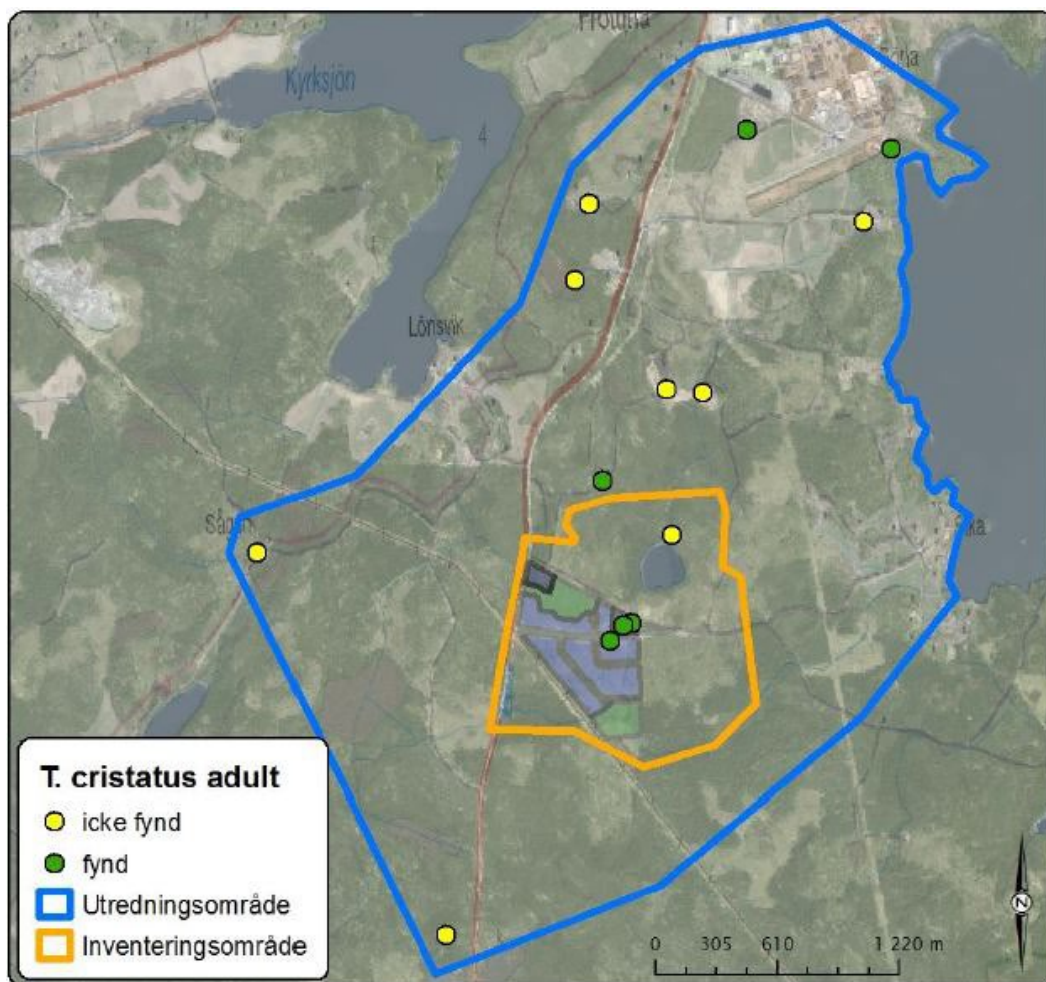
Preliminärt utredningsbehov mm

- Arkeologisk utredning
- Artskyddsutredningar
- Dagvatten- och skyfallsutredning
- Geoteknisk utredning
- Hydrologisk/hydrogeologisk utredning
- Markmiljöteknisk utredning
- Naturvärdesinventering
- Riskutredning
- Tillståndsansökan för vattenverksamhet
- Trafik- och bullerutredning

- Utredning av vattentillgång inom för brandpostnät och vattensprinkleranläggning
- Våtmarkskartering

Miljö

Det finns observationer av större vattensalamander inom planområdet. Detaljplanen ingår i ett större område som utgör ett nätverk av våtmarker och sjöar som ger goda spridningsmöjligheter för olika arter, bland annat vattensalamander. Sika med omnejd har stor betydelse för större vattensalamander. De mest betydande områdena för salamander är ytorna kring Månsjön tillsammans med det gamla skjutbaneområdet. Två dagvattendammar anlades 2016 i industriområdet. Redan efter ett år fungerade de som leklokaler för arten.

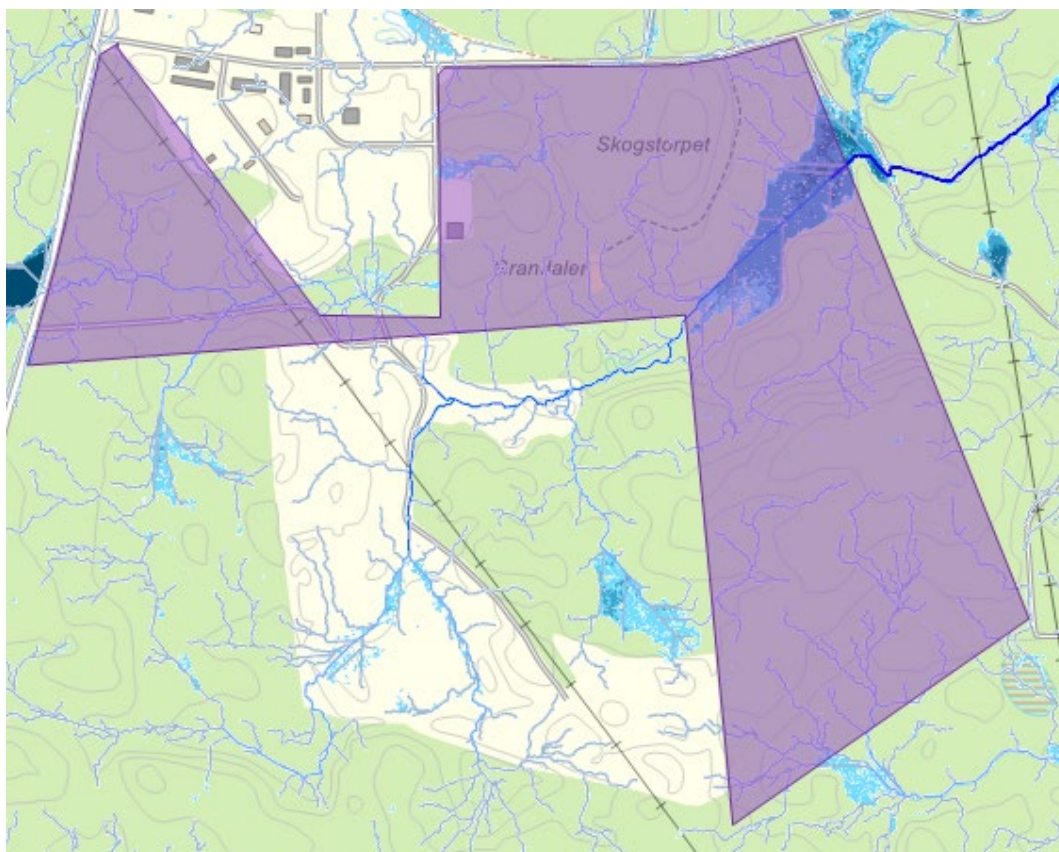


Figur 2 Fynd av större vattensalamander i Sika.

Inom planområdet finns många potentiella ekologiskt särskilt känsliga områden (ESKO). Östra delen i planområdet, nära väg 276, har ett område som är inventerat av Skogsstyrelsen. Det är en sumpskog med höga naturvärden.

Mitt igenom planområdet går ett vattendrag/våtmarksområde. Det är definierat som lövblandad barrskog, triviallövskog och granskog på våtmark. Våtmarker har ofta höga naturvärden och bidrar med flera ekosystemtjänster. Våtmarker är viktiga miljöer för fåglar och området utgör spridnings- och livsmiljö för bland annat hackspett.

I nordvästra hörnet av planen finns våtmark i granskog och i sydvästra hörnet finns kalkbarrskogar. I kalkbarrskogar är biotopen artrik och det är en sällsynt och prioriterad skogstyp enligt EU:s art- och habitatdirektiv.



Figur 3 Bilden visar våtmarksområdet som går igenom planområdet.

Vid planläggning behöver dagvattenutredning tas fram för att utreda lämpliga åtgärder för dagvatten så att planen inte försvårar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna i vattenförekomsterna. På grund av att Limmaren har dålig ekologisk status kommer ambitiösa reningsåtgärder krävas.

Störningar och risker

Området påverkas av trafikbuller från väg 276 och industribuller från verksamheterna inom Sika industriområde. Möjliggör planen för störande verksamheter behöver tillräckliga skyddsavstånd/åtgärder möjliggöras för bostäder i omgivningen (Sika by).

Det finns ett stort område i den nordöstra delen av planområdet som enligt länsstyrelsens lågpunktskartering riskerar översvämmas vid skyfall.



Området gränsar till fastigheten Sika 4:42 (tidigare Sika 4:23) där Lastbilscentralen Danderydskedjan AB (DKLBC) bedriver inert deponi med tillstånd från Mark- och miljödomstolen (se Mål nr M 3196-15, daterat 2017-01-18). Tillståndet ger bolaget rättigheter att bedriva miljöfarlig verksamhet i enlighet med villkoren i domstolsbeslutet. Miljötillståndet för Sika deponi behöver därför beaktas så att hänsyn tas till de villkor som bolaget fått vid tillståndsgivningen. Den tillståndsgivna verksamheten får inte riskera att påverkas negativt av planerad exploatering.

Betydande miljöpåverkan

Detaljplanen bedöms kunna innebära betydande miljöpåverkan.

Hållbarhetsprogram

Initialt bedöms det att ett hållbarhetsprogram inte behöver tas fram.

Ekonomi

Preliminära kostnader under planprocessen

I samband med projektplan och start-PM tas budget för planarbetet fram.

Preliminära kostnader och finansiering för kommunen

Framtagande av handlingar för planförslag och utredningar tas fram och bekostas av planenheten.

Utöver kostnader för detaljplaneprocessen kan följande kostnader uppstå:

- Utbyggnad av vatten och avlopp
- Utbyggnad av el och tele
- Utbyggnad och förlängning av gång- och cykelväg

Större åtgärder och investeringar bedöms krävas utanför planområdet för att kunna genomföra eventuell plan, utöver den utbyggnad av allmänt VA som kommer krävas inom planområdet. För nya anslutningar till VA-nätet erlägger fastighetsägaren avgift enligt gällande VA-taxa.

Avtal

Plankostnadsavtal

Inget plankostnadsavtal upprättas. Planenheten står för kostnaderna avseende detaljplanearbetet.

Arbetssätt och organisation

Planförfarande

Detaljplanen bedöms kunna genomföras med utökat förfarande då förslaget antas medföra betydande miljöpåverkan.

Projekt/linjeorganisation

Detaljplanen kommer att drivas antingen som ett samhällsbyggnadsprojekt eller i linjeorganisationen.



Tidplan

En preliminär bedömning är att detaljpanelläggningen för Sika 4:37 kan inledas under 2025 och att detaljplanen kan antas 2027. Detta förutsätter att det är just en anstalt som planläggningen avser. Om planläggning för verksamhetsområde i stället avses kommer planarbetet tidigast kunna inledas 2027 med antagande 2029.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Föreslagen bebyggelse

Samhällsbyggnadskontoret ställer sig positivt till att pröva föreslagen förändring genom upprättande av ny detaljplan för del av fastigheten Sika 4:37.

Eventuella osäkerheter/risker

Dagvatten och skyfall

En dagvattenutredning behöver tas fram för att utreda lämpliga åtgärder för dagvatten så att planen inte försvårar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna i vattenförekomsterna. På grund av att Limmaren har dålig ekologisk status kommer ambitiösa reningsåtgärder krävas. Det finns ett stort område i den nordöstra delen av planområdet som enligt länsstyrelsens lågpunktskartering riskerar översvämmas vid skyfall.

Trafik

Området påverkas av trafikbuller från väg 276 och industribuller från verksamheterna inom Sika industriområde. Möjliggör planen för störande verksamheter behöver tillräckliga skyddsavstånd/åtgärder möjliggöras för bostäder i omgivningen (Sika by).

Artskydd

Eftersom vattensalamander har observerats inom planområdet kommer det krävas en artskyddsutredning. Även inventering och artskyddsutredning på fågel är viktigt i detta område. Utredning på kryptogamflora kan också behövas, beroende på vad NVI påvisar.

Naturvärden

Inom planområdet finns många potentiella ekologiskt särskilt känsliga områden (ESKO). I östra delen av planområdet, nära väg 276, finns det en sumpskog med höga naturvärden. Mitt igenom planområdet går ett vattendrag/våtmarksområde. Det är definierat som lövblandad barrskog, triviallövskog och granskog på våtmark. Våtmarker har ofta höga naturvärden och bidrar med flera ekosystemtjänster

Prövning mot verksamhetsplanens mål

Planbeskedsansökan bedöms bidra till målområde 6 i *Mål & budget 2025–2027* (beslutad av kommunfullmäktige den 25 november 2024). Målområde 6 innebär att Norrtälje kommun ska vara en företagsvänlig kommun där människor och entreprenörskap utvecklas. Ett av inriktningsmålen är att främja växande företag och få till stånd fler företagsetableringar som skapar arbetstillfällen.



Sammanfattning

Samhällsbyggnadskontoret ställer sig positiv till att pröva förslaget upprättande av ny detaljplan för del av fastigheten Sika 4:37. Förslaget ligger delvis i linje med översiktsplanen men antas medföra betydande miljöpåverkan. Planarbetet kommer därför att bedrivas med utökat förfarande.

Ett positivt planbesked innebär att kommunen avser att pröva aktuella åtgärder i en detaljplaneprocess och ska inte uppfattas som ett slutligt ställningstagande till dess.

Avgift planbesked

Efter beslut om planbesked tas en avgift ut för detta. Avgiften för planbeskedet är 36 500 kr i enlighet med plan- och bygglovstaxa samt mät- och karttaxa fastställd av kommunfullmäktige 2024-11-25 § 278.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Lotta Lagergren
Planhandläggare