



## GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2024-04-22

### Detaljplan för Mellingeholms verksamhetsområde, del av fastigheten Görla 9:2 med flera, i Frötuna församling

Ks 20-1802

#### SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheterna att utveckla ett område för verksamheter och industri söder om det befintliga industriområdet Görla. En ny in- och utfart anordnas mot väg 276 och nya gator skapas inom planområdet. Ytor avsätts även för parkering och tekniska anläggningar i form av transformatorstationer och pumpstation. I planområdets norra del planläggs industrimark i direkt anslutning till befintliga industrifastigheter för att möjliggöra markförvärv och utökning av verksamheterna. Inom planområdet ska en ändamålsenlig hantering av dagvatten skapas och den biologiska mångfalden värnas. Ytor avsätts för nya dammar för fördröjning och rening av dagvatten från planområdet. Större områden av naturmark avsätts för att bevara naturvärden och fornlämningar. Byggnadshöjder och markanvändning anpassas för att inte förhindra flygtrafik på Roslagens flygplats. Del av flygplatsens område som saknar planstöd planläggs som kvartersmark för flygtrafik.

Sammanlagt har 12 yttranden kommit in. Tre av dessa var utan erinran.

#### GRANSKNINGSFÖRFARANDE

Planförslaget, som upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, har varit utsänt på granskning under tiden 2024-02-07 t.o.m. 2024-03-11. Brev med information om granskningen har skickats till berörda fastighetsägare och myndigheter. Handlingar har funnits tillgängliga på kommunens webbplats [norrtaelje.se](http://norrtaelje.se).

#### SAMRÅDSINSTANSER OCH BERÖRDA

Bygg- och miljönämnden	Roslagens Flygklubb
Hitech TCB Development AB	Roslagens Naturskyddsförening
Lantmäteriet	Roslagens Ornitologiska förening
Luftfartsverket	Skanova
Länsstyrelsen i Stockholms län	Swedavia AB
Norrtälje Energi AB	Trafikverket
Norrtälje vatten och avfall AB	Vattenfall Eldistribution AB
Region Stockholm Trafikförvaltningen	Fastighetsägare enligt förteckning

---

**POSTADRESS**

Box 808, 761 28 Norrtälje  
Samhällsbyggnadskontoret

**BESÖKSADRESS**

Estunavägen 14

**KONTAKT**

0176-710 00  
[plan@norrtaelje.se](mailto:plan@norrtaelje.se)  
[www.norrtaelje.se](http://www.norrtaelje.se)

## REVIDERINGAR EFTER GRANSKNING

Med anledning av inkomna synpunkter föreslås följande revideringar av planförslaget:

- Planbeskrivningen förtydligas gällande slutsatserna av de geotekniska utredningarna.
- I plankartan justeras högsta tillåtna totalhöjd inom vissa kvarter i anslutning till flygplatsen för att tydligare förhålla sig till den hinderfria zonen, vilken påverkas av att asfaltsbanans höjd över nollplanet varierar.

## SYNPUNKTER OCH BEMÖTANDE

### YTTRANDEN UTAN SYNPUNKTER

Region Stockholm Trafikförvaltningen  
Skanova  
Swedavia AB

### YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

#### 1. Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsen bedömer utifrån våra ingripandegrunder i 11 kap. 10 § PBL att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav som rör säkerhet avseende risk för skred.

#### **Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL**

##### Säkerhet

##### *Risk för skred*

I samrådet framförde Länsstyrelsen att kommunen behövde genomföra stabilitetsberäkningar och säkerställa eventuella förstärkningsåtgärder på plankartan. Kommunen har efter samrådet beräknat stabiliteten för området vid dagvattendammen men tillkommande laster från byggnader och trafik är inte med i beräkningarna. Detta gäller också för resten av den sydöstra delen av planområdet som enligt den kompletterande geotekniska utredningen (Rejlers, 2023-12-12) har extremt låg hållfasthet. Detta innebär enligt utredningen att även mindre belastningar eller förändringar kan leda till stabilitetsproblem.

Vilka åtgärder som krävs för att göra marken lämplig ur stabilitetssynpunkt, där även laster från tillkommande byggnader och trafik ingår, behöver framgå av detaljplanen. Om förstärkningsåtgärder är nödvändiga för att marken ska bli lämplig för ändamålet behöver kommunen säkerställa att de kommer genomföras. Exempelvis genom planbestämmelser och villkor för startbesked.

#### **KOMMENTAR:**

*Ett kompletterande geotekniskt PM har upprättats efter granskningsskedet. Inom området med sulfidlera och gyttja i planområdets centrala-östra del är markytan plan samt utan belastning. Området bedöms inte ha några nuvarande stabilitetsproblem. Förutsättningar för skred saknas ifall det varken finns*

*nivåskillnader eller ojämn belastning av marken. Marken är dock mycket sättningssänslig och de översta metrarna jord har extremt låg hållfasthet.*

*Vid detaljplanens utbyggnad förväntas marknivån höjas cirka en meter för att bland annat säkerställa avrinningen från kvarters- och gatumark. Kommunen har i detaljplanen reglerat nivån på tillkommande gator till cirka en meter högre än befintlig marknivå med planbestämmelse om föreskriven höjd över nollplanet. Stabiliteten är i geotekniskt PM (Rejlers, 2023-12-12) beräknat säker för en meters uppfyllnad ovan befintlig mark med flacka slänter vilket kan motsvara en dagvattendamm eller uppfyllnad av ett kvarter mot omgivningen. Antagande görs att hela området med gyttja/sulfidlera ska fyllas med cirka en meter vilket skapar ett uppfyllt plant område. Ytor nära uppfyllda slänter, exempelvis dagvattendammen i den centrala-östra delen av planområdet (Damm 2), har inte beräknats med trafiklast eller last från byggnader. Trafiklast ska inte finnas nära släntrön och vägar planeras inte nära dagvattendammen. I dagvattenutredningen rekommenderas en reserverad yta om 11 600 m<sup>2</sup> för att rymma både dammen och dess slänter, medan detaljplanen avsätter en mer än dubbelt så stor yta om 24 000 m<sup>2</sup> för att i kommande detaljprojektering ha goda marginaler mot tillkommande gator och omkringliggande kvarter. Trafiklast eller last från bygglovsbefriade byggnader som inte är nära en slänt, bedöms inte utgöra ett stabilitetsproblem på mark som är uppfyllt med en meter.*

*I bygglovsprocessen kommer exploatörer behöva visa på att planerade hus kan byggas på ett säkert sätt med hänsyn till gällande byggregler. Hus kan grundläggas på exempelvis pålar över hela det känsliga området vilka tar upp den tillkommande lasten från byggnader. Då marken inom området för gyttja och sulfidlera är mycket sättningssänslig är det förväntat att merparten av marken kommer behöva förstärkas med kalkcementpelare eller annan djupstabiliserande åtgärd för att vara byggbar. Sättningarna i sig antas inte utgöra risk för hälsa eller miljö och är tydligt beskrivna i utförda geotekniska undersökningar.*

*Då vägar och allmänna ledningar byggs av kommun och kommunalt VA-bolag kan de antas grundläggas på ett lämpligt vis med hänsyn till de kända sättningssproblemen. Åtgärder som antas komma på plats för att hantera sättningar inom väg- och ledningsstråk kommer även markant förbättra jordens hållfasthet och därmed markens stabilitet inom detta område.*

*Det bedöms inte föreligga några planmässiga risker med att detaljplanelägga så som föreslaget då det inte finns några riskobjekt idag inom området. De geotekniska problem i form av risk för sättningar som ändå finns bedöms kunna hanteras i detaljprojekteringsskedet genom djupstabiliserande åtgärder för enskilda kvarter och allmänplatsmark.*

*Planbeskrivningen förtydligas angående de geotekniska slutsatserna.*

## **2. Lantmäteriet**

Rubriken Genomförandetid bland planbestämmelserna bör ändras så att den ligger på samma rubriknivå, det vill säga har samma utseende som bland annat rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark". På detta sätt framgår att genomförandetiden inte är en undergrupp till planens egenskapsbestämmelser utan en annan typ av information.

Bakgrund – För utformningen av plankartan finns rekommendationer i Boverkets

allmänna råd BFS 2020:6. Genomförandetid definieras numera inte som en planbestämmelse, men i de allmänna råden anges att genomförandetiden kan framgå i listan med planbestämmelser och i stycke "2.1 Redovisning av planbestämmelser m.m." anges rubriken "Genomförandetid" på samma rubriknivå som bland annat rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark".

**KOMMENTAR:**

*Genomförandetiden är en planinformation som finns placerad i anslutning till Administrativa bestämmelser i enlighet med den planbestämmelsekatalog som användes vid detaljplanens startdatum. Ingen justering av rubriken görs.*

### **3. Bygg- och miljönämnden**

I planbestämmelserna regleras verksamheter utan stadigvarande vistelse med Z<sub>1</sub>. Bygg- och miljönämnden anser att det är svårt att avgöra vad som är stadigvarande vistelse och därmed svårt att utföra tillsyn och bedöma olika former av verksamheter. Det finns lite mer beskrivning av detta i planbeskrivningen, men den är inte bindande och tar även endast upp exempel. Vid en bygglovsprövning utan specificerad användning kan det bli svårt att arbeta med planbestämmelsen.

**KOMMENTAR:**

*Användningen Z<sub>1</sub> (Verksamheter utan stadigvarande vistelse) avser verksamheter som med anledning av närheten till flygplatsen behöver begränsas ur risksynpunkt. Exempel på sådana verksamheter kan vara lagerlokaler, hangarer och andra ytor med låg persontäthet vilket exemplifieras i planbeskrivningen. Större kontor eller andra personaltäta verksamheter ska inte finnas inom användningsområdet. Då det idag inte är känt vilka verksamheter som kommer etablera sig inom planområdet görs ingen närmare precisering av planbestämmelsen.*

### **4. Mellingeholm Flygplats AB**

Efter Samrådsredogörelse 2024-02-01 får vi påtala att högsta totalhöjd och högsta byggnadshöjd behöver justeras, då asfaltbanan har olika höjd. I grundkartan finns en avvägning av banans mittlinje som visar att västra tröskeln ligger högre än östra tröskeln vid taxibanan mot helikopter.

Flygplatsen ska klara KOD 2B och motsvara TSFS 2019:21 för att kunna erbjuda Sjöfartsverket och Region Stockholms helikoptertjänst fortsatt hemvist.

Kopia på den här remissen sänds till ESHY Norrtälje eftersom ambulansen flyger från Basen på ESSN via BILTEMA-skylden och vice versa till Norrtälje Sjukhus.

**KOMMENTAR:**

*Högsta tillåtna totalhöjd justeras inom vissa kvarter i anslutning till flygplatsen för att tydligare förhålla sig till den hinderfria zonen, vilken påverkas av att asfaltsbanans höjd över nollplanet varierar.*

*Detaljplanen är utformad med avstånd och reglerade totalhöjder i enlighet med TSFS 2019:21 och möjliggör KOD 2B.*

### **5. Norrtälje Energi AB**

Norrtälje Energi AB har inget att invända mot föreslagen detaljplan.

### Fjärrvärme och fiber

Det råder mycket goda förutsättningar att ansluta fastigheter inom detaljplanen till både fjärrvärme och fiber.

### Elnät

Befintligt elnät finns i nordöstra delen av området i Görla verksamhetsområde, samt i nordvästra delen på andra sidan om väg 276 i Karlshöjden. För utbyggnad av elnät till det nya verksamhetsområdet krävs förstärkning av elnätet från dropparna under E18 i nordligaste delen av Görla verksamhetsområde ut till Mellingeholms verksamhetsområde. Nya E-områden för nätstationer är planerade i detaljplanen som ska möjliggöra utbyggande av elnätet i det nya verksamhetsområdet.

### Övrigt

Norrtälje Energi AB har tidigare anmält intresse av att arrendera den yta direkt norr om landningsbanan som är prickad och inte får förses med byggnader i syfte att etablera en solcellsanläggning. Intresset kvarstår.

**KOMMENTAR:** *Synpunkterna noteras. Gällande intresse att arrendera yta för solcellsanläggning så omöjliggörs inte detta av detaljplanen.*

## **6. Norrtälje vatten och avfall AB**

Planområdet kommer att tas in och omfattas av verksamhetsområde för dag-, spill- och dricksvatten. Detaljplanen ger förutsättningar för anslutning till den allmänna VA-anläggningen.

### Plankarta

I plankartan bör lösningen för naturdagvatten/kulvertlösning förtydligas. Det kan exempelvis säkerställas med dikesmarkering, U-område, höjder eller liknande.

### Dagvatten

Den föreslagna dagvattenhanteringen för detaljplanen ligger i linje med Norrtälje kommuns dagvattenstrategi. Planens föreslagna utformning enligt plankartan medger en tillräckligt stor yta för hantering av dagvatten. För planbeskrivningen sid 32 önskas bild "Föreslagen dagvattenhantering inom planområdet" uppdateras och bytas ut till Figur 7-7 eller 7-8 från dagvattenutredningen för Mellingeholm.

### VA-utredning

VA-utredning och förprojektering VA-ledningar behöver uppdateras med profil och höjder när vald dragning för naturdagvattnet/kulvertlösningen är fastställt. Vid kulvertlösning behöver detta samordnas med NVAAs ledningar i gatan. VA-utredning saknar sidnummer.

### VA allmänt

Åtgärder för uppdimensionering av tryckledningen mellan P10 Görla och pumpstation P2 Kvisthamra behöver beaktas. Tryckledningen är i dagsläget överbelastad och behöver utredas vidare innan ytterligaste belastning och påkoppling kan ske. Även eventuella åtgärder för pumpstation P10 Görla behöver utredas ytterligare. Dialog med NVAA behöver ske så planering av åtgärder kan planeras.

Den geotekniska undersökningen påvisar lös lera i delar av området vilket påverkar grundläggningen av ledningar, dagvattenanläggningar, pumpstationer m.m.

Markförhållandena kommer innebära förhöjd byggkostnad till följd av behovet av förstärkningsåtgärder.

Fortsatt samverkan och diskussion kring VA-kalkyl och ekonomin behöver ske för att bedöma täckningsgrad för planerad VA-försörjning.

För att Mellingeholms verksamhetsområde ska kunna anslutas till Lindholmens reningsverk behöver det försäkras i planprioriteringslistan.

#### **KOMMENTAR:**

*Exakt placering av kulvertlösningarna för naturdagvatten studeras vidare i genomförandeskedet och regleras därmed inte närmare i plankartan. Kompletterande profiler och höjder för kulvertlösningarna samt samordning med NVAA:s ledningar i gatan sker i genomförandeskedet. Figuren i planbeskrivningen behålls då den visar både schematisk föreslagen dagvattenhantering inom planområdet samt de olika avrinningsområdena.*

*Uppdimensionering av VA-infrastruktur utanför planområdet i form av tryckledning och avloppsreningsverk styrs inte av detaljplanen, utan hanteras separat. Eventuell prioritering av detaljplaner för anslutning till avloppsreningsverket hanteras separat.*

*Norrtälje vatten och avfall ansvarar för kalkyler avseende utbyggnad av VA inom planområdet.*

### **7. Naturskyddsföreningen Roslagen**

Naturskyddsföreningen Roslagen har tagit del av handlingarna för Mellingeholms verksamhetsområde, del av Görle 9:2 med flera och har följande synpunkter.

Föreningen ser positivt på att de ytor som i naturvärdesinventeringen klassats som "Klass 3 - Påtagligt naturvärde" bevaras och planläggs som allmän plats - natur.

Dock vidhåller föreningen vad den uttryckte i samrådet angående exploatering av tidigare oexploaterad mark. Det borde finnas redan exploaterad mark (Sika?) som kan användas för det behov av industri- och verksamhetsmark som står i kommentaren i samrådsredogörelsen, så att avvägningen landar i att bevarandet av naturvärden väger tyngre. (Kommentar: "...I planförslaget och den tillhörande miljökonsekvensbeskrivningen har avvägningar gjorts mellan bland annat naturvärden och det behov av ny industri- och verksamhetsmark som finns inom Norrtälje kommun".)

Med utgångspunkt från detta hänvisar föreningen till delar av de synpunkter som redan framförts i samrådsförandet.

#### **KOMMENTAR:**

*Behovet av ny industri- och verksamhetsmark i kommunen är stort, och med anledning av det räcker inte de redan planlagda fastigheterna i befintliga industri- och verksamhetsområden till. Planområdet ligger även i direkt anslutning till befintliga verksamheter med behov av att expandera. Det är utifrån denna bakgrund som avvägningen i planhandlingarna har gjorts. För svar på tidigare synpunkter hänvisas till samrådsredogörelsen.*

## 8. Trafikverket

### Anslutning

I samrådet ansåg Trafikverket att placeringen av anslutningen inte är lämplig då den planeras mellan två befintliga anslutningar med enskilda vägar på västra sidan av väg 276, vilket innebär att en förskjuten 4-vägskorsning skulle bildas. Efter dialog med kommunen har Trafikverket bedömt att det föreslagna läget för anslutningen är acceptabelt, under förutsättning att hänsyn tas till de befintliga anslutningarna på andra sidan så att de inte hindras.

Trafikverket har tidigare framfört att det är en rimlig bedömning att den nya anslutningen utformas med korsningstyp C. Vidare har kommunen i anslutningsstudien föreslagit ett vänstersvängmagasin på väg 276 i södergående riktning, med motivet att det är stora årstidsvariationer på trafikflödet på väg 276 och att det är en stor andel tunga fordon som kommer trafikera verksamhetsområdet. Det anges även att ett svängmagasin kan hantera större trafikflöden och har en säkrare utformning.

Trafikverket ser inte att det finns behov av vänstersvängsfält utifrån kapacitet, samt att säsongsvariationer inte är ett skäl att dimensionera korsningen utefter. Att skapa ett vänstersvängskörfält utifrån trafiksäkerhetsmässiga skäl behöver motiveras ytterligare för att Trafikverket ska kunna ta ställning. Därutöver bör kommunen vara medvetna om att denna åtgärd kommer att kräva en större breddning av vägen, vilket i sin tur troligtvis innebär en vägplan.

### Avtal

Trafikverket hänvisar till sitt tidigare yttrande gällande stängning av befintlig anslutning och att kontakt ska tas med Trafikverket i god tid innan genomförande. Ett bevakningsavtal kan behöva upprättas och antas innan detaljplanens antagande, och det är kommunens ansvar att initiera ett sådant avtal med Trafikverket.

### **KOMMENTAR:**

#### Anslutning

*I anslutningsstudien beskrivs möjlig utformning av anslutningen till väg 276. Anslutningens utformning regleras inte i detaljplanen utan kommer att hanteras i dialog med Trafikverket i genomförandeskedet.*

### Avtal

*Synpunkten noteras.*

## 9. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution noterar att tidigare yttrande har beaktats och ett villkor om bygglov får beviljas när luftledningen har raserats/flyttats har skrivits in. Just nu väntar Vattenfall Eldistribution AB på resurser för detta projekt och den nya ledningsdragningen diskuteras. En väg för den nya ledningen måste säkras från Södra Kustvägen fram till det sydligaste E-området i Naturmarken.

Tidsplanen uppskattas till 2,5 år, det vill säga att Vattenfall Eldistribution förväntas att bli klara Q3 år 2026 och tills dess måste säkerhetsavstånd till befintlig luftledning uppfyllas. Under samrådet missades det att meddela att nya vägar under luftledningen måste följa Vattenfall Eldistributions riktlinjer. Riktlinjerna bifogas yttrandet.

**KOMMENTAR:**

*E-området vid naturmarken i planområdets sydöstra del går att nå med ledning exempelvis via naturmarken samt kommunens mark öster om plangränsen.*

*Övrig information noteras.*

**SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET**

Annika Andersson  
Planchef

Alexander Algurén  
Plankonsult