



## Kommunstyrelsen

§118

Dnr KS 2022-575

### Arrendeavtal avseende upplåtelse av mark för uppförande av solcellspark

#### Beslut

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna avtalet om arrende med Norrtälje Energi.

#### Sammanfattning av ärendet

Genom tecknandet av detta arrendeavtal möjliggörs för Norrtälje Energi att uppföra en solcellspark inom fastigheterna Råfsja 1:7 samt Tälje 3:1.

#### Beslutsunderlag

§44 SBU Arrendeavtal avseende upplåtelse av mark för uppförande av solcellspark

#### Beslutande sammanträde

##### Jäv

Camilla Rydstrand (MP) meddelar jäv och deltar inte i handläggningen av ärendet.

Gunnar Englund (C) meddelar jäv och deltar inte i handläggningen av ärendet.

##### Yrkanden

Per Lodenius (C), Olle Jansson (S) och Robert Beronius (L) yrkar bifall till kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskotts förslag.

##### Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsen kan besluta i enlighet med kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskotts förslag, som bifalls av Per Lodenius (C), Olle Jansson (S) och Robert Beronius (L), och finner att kommunstyrelsen beslutar i enlighet med förslaget.

---

#### Beslutet ska skickas till

Mark- och exploatering

Norrtälje Energi

Paragrafen är justerad



**Kommunstyrelsens  
samhällsbyggnadsutskott**

§44

Dnr KS 2022-575

## Arrendeavtal avseende upplåtelse av mark för uppförande av solcellspark

### Beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna avtalet om arrende med Norrtälje Energi.

### Sammanfattning av ärendet

Genom tecknandet av detta arrendeavtal möjliggörs för Norrtälje Energi att uppföra en solcellspark inom fastigheterna Räfsja 1:7 samt Tälje 3:1.

### Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande Räfsja

Miljö - Föreläggande om försiktighetsmått vid markarbeten  
karta utvägstippen

### Beslutande sammanträde

Jäv

Camilla Rydstrand (MP) meddelar jäv och deltar inte i handläggningen av ärendet.

Yrkanden

Staffan Tjörnhammar (M) yrkar att kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar i enlighet med beslutsförslaget i samhällsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande i ärendet.

Per Lodenius (C), Ulrika Falk (S), Robert Beronius (L), och Olle Jansson (S) yrkar bifall till förslaget.

Beslutsgång

Ordföranden föreslår att samhällsbyggnadsutskottet beslutar i enlighet med Staffan Tjörnhammars (M) yrkande och finner att utskottet beslutar i enlighet med förslaget.

---

#### Beslutet ska skickas till

Mark- och exploatering

Norrtälje Energi

Paragrafen är justerad



### Förvaltning och avdelning

Handläggare: Göran Persson  
Titel: Markförvaltare  
E-post: goran.persson@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsen.

## Arrendeavtal avseende upplåtelse av mark för uppförande av solcellspark.

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna avtalet om arrende med Norrtälje Energi.

### Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Genom tecknandet av detta arrendeavtal möjliggörs för Norrtälje Energi att uppföra en solcellspark inom fastigheterna Räfsja 1:7 samt Tälje 3:1.

### Ärendet

#### Beskrivning

Arrendet omfattar ett område om ca 2 ha inom fastigheterna Räfsja 1:7 samt Tälje 3:1 enligt karta. Syftet med avtalet är att Norrtälje Energi ska uppföra en solcellspark inom området. Platsen har tidigare nyttjats som deponi och marken är förorenad varför annan användning är starkt begränsad. Arrendatorn är medveten om markens beskaffenhet och för dialog med kommunens Miljö- hälsoskyddsavdelning.

Upplåtelsen gäller för en tid av 30 år från och med 2022-08-01 till och med 2052-07-31. Med denna upplåtelse följer ej rätt för arrendatorn till ersättning med anledning av arrendets upphörande.

Om etableringen av solcellsparken uteblir återgår marken till kommunen om inte projektet startar senast fem år efter arrendeavtalets början. Under villkor att det godkännes av arrendenämnden. Sker ingen uppsägning inom föreskriven tid förlängs avtalet med ytterligare 5 år i sänder.

Arrendeavgiften är 10 000/år. Avgiften för första arrendeåret baseras på konsumentprisindex (346,44) för oktober månad 2021. Avgiften ska från och med andra arrendeåret justeras med hänsyn till den årliga förändringen i konsumentprisindex för oktober månad. Avgiften ska betalas mot faktura. Vid betalningstillfället gällande mervärdesskatt tillkommer.



### Lagkrav

Jordabalken 8kap

### Koppling till gällande styrdokument

Mål och budget 2021-2023, punkt 5 målområde 2: Norrtälje kommun ska vara en kommun som ligger nationellt framkant på miljö- och klimatområde.

### Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Kommunen tar inte någon risk i detta avtal. Anläggningar är arrendatorns egendom och någon skyldighet att lösa arrendatorns egendom vid arrendets upphörande finns inte.

### Förvaltningens analys och slutsatser

Föreslagen användning av arrendeområde är lämplig då den i dagsläget har en stor begränsning pga. att marken är förorenad.

### Tidplaner

Avtalet gäller from. 2022-08-01 eller så snart parterna undertecknat avtalet.

Anna Keskitalo  
Förvaltningsdirektör

Moa Odin  
Mark- och exploateringschef

### Bilagor

Arrendeavtal med bilagor.

## Beslut skickas till

Mark- och exploatering  
Norrälje Energi



Norrtälje Kommun  
Mark- och exploatering

## Föreläggande om försiktighetsmått vid markarbeten

**Fastigheter:** Räfsja 1:7 och Tälje 3:1 (Utvägstippen)

### Beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar att förelägga Mark- och exploateringsavdelningen i Norrtälje Kommun i egenskap av fastighetsägare för Tälje 3:1 och Räfsja 1:7 att:

- I god tid, skriftligen underrätta Bygg- och miljönämnden om grävning, schaktning, utfyllnad, ledningsdragnings-, anläggnings- och rivningsarbeten eller andra markarbeten ska utföras inom Utvägstippen, del av fastigheterna Räfsja 1:7 och Tälje 3:1.

Bygg- och miljönämnden beslutar även att ta ut en avgift på 5110 kronor, enligt gällande taxa beslutad av Kommunfullmäktige. Avgiften motsvarar en handläggningstid på 4 timmar. Avgiften tas ut även om beslutet överklagas. Faktura skickas i separat försändelse.

### Lagrum

Beslutet är fattat med stöd av 2 kap 2 och 3 §§, 26 kap 9 och 26 §§ miljöbalken (1998:808) samt med hänvisning till 9 kap 5 § förordning (1998:940) om avgifter för prövning och tillsyn enligt miljöbalken och taxa för Bygg- och miljönämndens verksamhet.

### Motivering

Schaktning och grävning inom området måste ske med försiktighet för att inte sprida eller förvärra föroreningarna. Markingrepp är därmed att betrakta som miljöfarlig verksamhet och Bygg- och miljönämnden ska därför kontaktas innan markingrepp eller byggnationer sker så att nödvändiga försiktighetsmått vidtas och så att föroreningarna inte byggs in.

### Underlag för beslut

- 2017-02-03 Rapport, *Miljöteknisk mark- och grundvattenundersökning vid f.d. avfallsdeponi, Fågelsångshöjden, Norrtälje. Geosigma 2016-08-29*
- 2017-03-23 Rapport, *Kompletterande miljöteknisk mark- och grundvattenundersökning vid f.d. avfallsdeponi, Fågelsångshöjden (Utvägstippen), Norrtälje. Geosigma 2016-08-29 rev. 2016-11-15*
- 2017-04-07 Rapport, *Uppföljande miljöteknisk markundersökning Norrtälje kommun, Utvägstippen, fastighet Norrtälje Räfsja 1:7. Trapezia 2017-04-27*



### Bakgrund

Under åren 2016 och 2017 utfördes markundersökningar vid den tidigare avfallsdeponin Utvägstippen, del av fastigheterna Råfsja 1:7 och Tälje 3:1. Syftet var att undersöka möjligheten att detaljplanelägga området för bostadsändamål.

Utvägstippen är en deponi där det mellan åren 1951-1972 har tippats hushållssopor, industriavfall, kasserade vitvaror, bilvrak, anläggningsjordar, med mera. Undersökningar visar att sammansättningen varierar. Inom de norra delarna av deponin innehåller fyllnadsmassorna mycket block och sten medan i de mer centrala och sydliga delarna av deponin består fyllningen av hushållssopor, tegel, trä och porslin.

Mellan 1972-1985 hade ”gatukontoret” samlat på sig lämpligt material i form av jord och sten som man använt för att täcka över Utvägstippen. På senare år har Utvägstippen använts som tillfälligt upplag av ris och snötippning. 2015 användes den av NCC för att lagra riven asfalt från vägarbeten på Vätövägen.

Miljöprovtagning av mark, sediment, grundvatten och gas utfördes av Geosigmas fälttekniker den 15 och 16 juni samt 1 juli 2016. Undersökningen visar på förekomst av främst alifatiska kolväten och PAH:er i nivåer över Naturvårdsverkets riktvärden för MKM (mindre känslig markanvändning) i det södra området. I detta område är det upp mot 7 meter fyllnadsmassor med liknande karaktär och det rör sig därför om stora mängder deponerade massor med hög organisk halt och förhöjda föroreningsnivåer.

I det södra området visar även grundvattnet förhöjda föroreningsnivåer av alifater, BTEX och PAH:er samt kobolt. Gasmätningarna visar på metangasnivåer över 5% vilket med CIRIA:s bedömningsgrunder innebär att bostadsbygge inte ska ske utan åtgärder.

Den kompletterande miljötekniska markundersökningen utfördes 10, 16 och 17 februari 2017, grundvatten- och gasprovtagning skedde den 8 mars 2017. Jordprovtagningen bestod av provgrovsgrävning samt borrhning. Borrhningen utfördes med rotasonicteknik vilket är en kärnprovtagningsmetod som genomfördes av det holländska företaget Groundresearch.

Större andelen av massorna som ligger i området utgörs av anläggningsmassor blandat med tegel, asfalt, gips, armeringsjärn med mera. Det förekommer dock ställvis hushållssopor och material med högre organiskt innehåll i massorna. Metallhalterna som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden är heterogent spridda i materialet och de går inte att avgränsa till speciella platser eller djup.

Grundvattenanalyserna visar på höga halter av lätta PAH:er främst naftalen i grundvattenröret som sitter i deponins södra del. Höga oljehalter, sannolikt i egen fas, påträffas även i grundvattenrör väster om deponin. Vad det gäller metaller är halterna relativt låga och underskrider samtliga nivån för skydd av grundvatten, vilket tyder på en liten utlakning. Inga klorerade kolväten har detekterats i något av de fyra grundvattenrören.

Tillsynsmyndigheten har varit ute vid ett flertal tillfällen under 2016 och tagit sedimentprover i dikena efter att Geosigma mätt upp höga tungmetallhalter i framförallt diket öster om tippen. Akuttoxiska halter av arsenik har påträffats i två provpunkter och i ytterligare två punkter ligger halten arsenik över MKM. Halterna påträffas ytligt i



sedimenten vilket tyder på att det är ett pågående läckage. Även barium och zink förekommer i halter över MKM. Bly, kadmium, kobolt och koppar påträffas i halter över KM.

Trapezia har 2017 utfört en uppföljande miljöteknisk markundersökning i ett mindre område intill diket för att försöka hitta källan till det pågående läckaget av tungmetaller. Inga högre halter av tungmetaller påträffades. Arsenik, kobolt, nickel och kadmium överskred haltgränsen för KM. Källan till de höga tungmetallhalterna i diket är fortfarande okänd.

### **Tillämplig lagstiftning**

Enligt 2 kap 2 § miljöbalken ska alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd skaffa sig den kunskap som behövs med hänsyn till verksamhetens eller åtgärdens art och omfattning för att skydda människors hälsa och miljön mot skada eller olägenhet.

Enligt 2 kap 3 § miljöbalken ska den som bedriver verksamhet vidta de försiktighetsmått som behövs för att förebygga olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Enligt 26 kap 9 § miljöbalken Bygg- och miljönämnden får meddela de förelägganden och förbud som behövs i ett enskilt fall för att miljöbalken samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken ska efterlevas.

Enligt 9 kap 5 § förordning (1998:940) om avgifter för prövning och tillsyn enligt miljöbalken får Bygg- och miljönämnden bestämma att dess beslut om avgift ska gälla omedelbart även om det överklagas.

Enligt taxa för Bygg- och miljönämndens verksamhet enligt miljöbalken, fastställd av Kommunfullmäktige, ska avgift tas ut för prövning och tillsyn.

### **Övrigt**

En anmälan om efterbehandling av förorenad mark ska göras till Bygg- och miljönämnden senast sex veckor innan eventuella markarbeten påbörjas. Om nya föroreningar upptäcks ska miljö- och hälsoskyddsavdelningen informeras omgående.

Bygg- och miljönämnden kan registrera beslutet hos inskrivningsmyndighetens fastighetsregister. Beslutet gäller därefter även för ny fastighetsägare om fastigheten säljs eller om fastigheterna slås ihop vid en fastighetsreglering.

### **Du kan begära att beslutet överprövas**

Om du anser att beslutet är fel kan du överklaga det hos Länsstyrelsen. Du ställer skrivelsen till Länsstyrelsen men skickar den till Bygg- och miljönämnden, adressen finns i sidfoten. I skrivelsen anger du ärendets diarienummer, hur du vill att beslutet ändras och varför, ditt namn, fullständig adress och telefonnummer. Skrivelsen måste vara inlämnad till Bygg- och miljönämnden inom tre veckor från den dag du tagit del av beslutet. Om du anlitar ombud ska en fullmakt i original skickas med.





NORRTÄLJE  
KOMMUN

Diarienummer  
2017-229

Bygg- och miljönämnden  
Beslutsdatum: 2022-01-04  
Diarienummer: 2017-229

Åsa Szabad Mattsson  
Miljö- och hälsoskyddsinspektör  
Telefon: 0176-28 41 62

**Kopia**  
Norrtälje Vatten och Avfall

