



# Detaljplan för del av fastigheterna Görla 8:1 och Tälje 4:45 i Frötuna församling

## START-PM

Ks 20-539



© Lantmäteriet

**POSTADRESS**

Box 800, 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)



## *1. UPPDRAGSBESKRIVNING*

Syftet är att ta fram ett förslag till ny detaljplan för del av fastigheterna Görla 8:1 och Tälje 4:45 i Frötuna församling är att möjliggöra verksamhet för fordonsförsäljning, verkstad samt bränsleförsäljning.

## *2. BAKGRUND*

När Norrtälje stad växer minskar utrymmet för verksamheter som bullrar och hanterar fordonsbränslen och inte är förenade med den täta stadsbebyggelsen. Dessa verksamheter är dock viktiga för en levande och dynamisk stad. Det avsedda planområdet har identifierats som en plats som har en begränsad möjlig markanvändning men där denna typ av verksamhet bedöms kunna förläggas. Föreslagen planläggning medför att Norrtälje stad kan fortsätta utvecklas i den riktning som nu sker utan att förhindra att denna typ av verksamhet försvinner.

Under våren 2020 har en förstudie på den föreslagna platsen genomförts för att översiktligt undersöka möjligheterna till planläggning. Förstudien har visat att planläggningen bedöms genomförbar och har översiktligt redovisat några möjliga lösningar.

## *3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE*

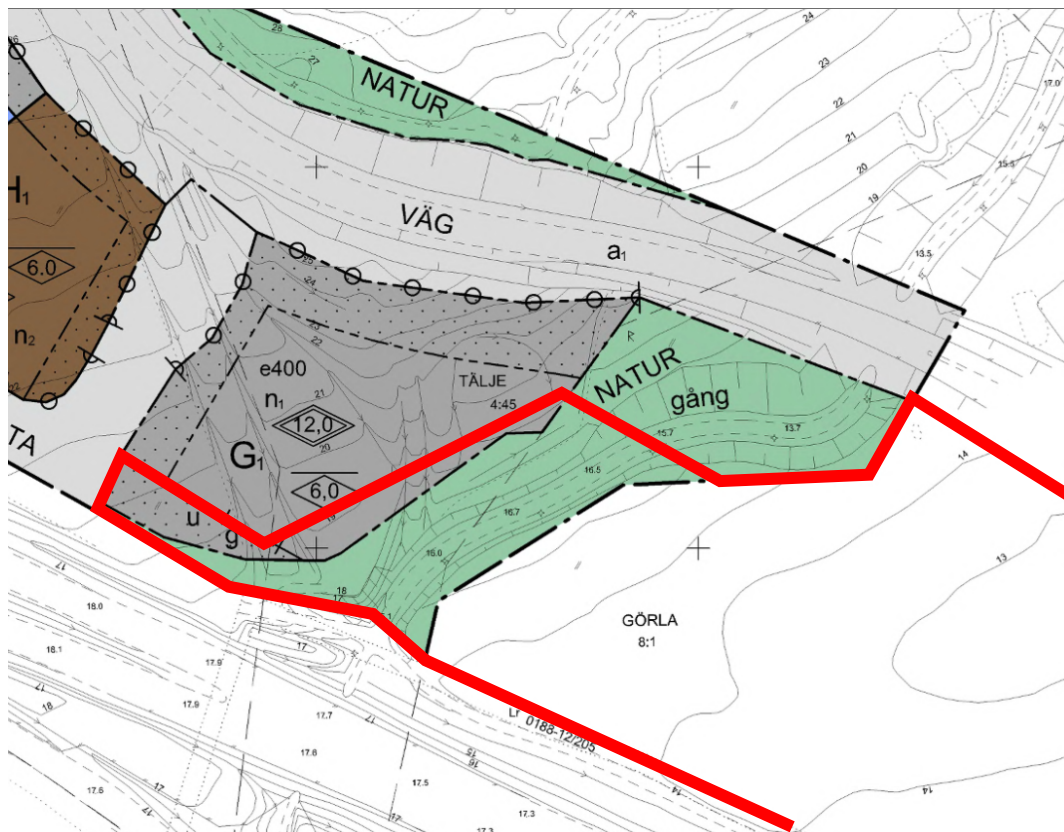
### *3.1 ÖVERSIKTSPLAN OCH FÖRDJUPNINGAR*

I kommunens översiktsplan, ÖP 2040, är det en tydlig målsättning att Norrtälje stad ska utvecklas och bli en levande och attraktiv stad.

I Utvecklingsplan för Norrtälje stad, antagen av fullmäktige 2004-03-29, anges ingen specificerad utveckling för området – förslaget ligger dock i linje med det pågående arbetet med en ny fördjupad översiktsplan för Norrtälje stad. Den föreslagna inriktningen på den nya detaljplanen skulle bidra till att förbättra förutsättningarna för Norrtälje stads utveckling genom att placera verksamheter som inte är förenliga med tät kvartersstruktur i ett läge där de är mer passande.

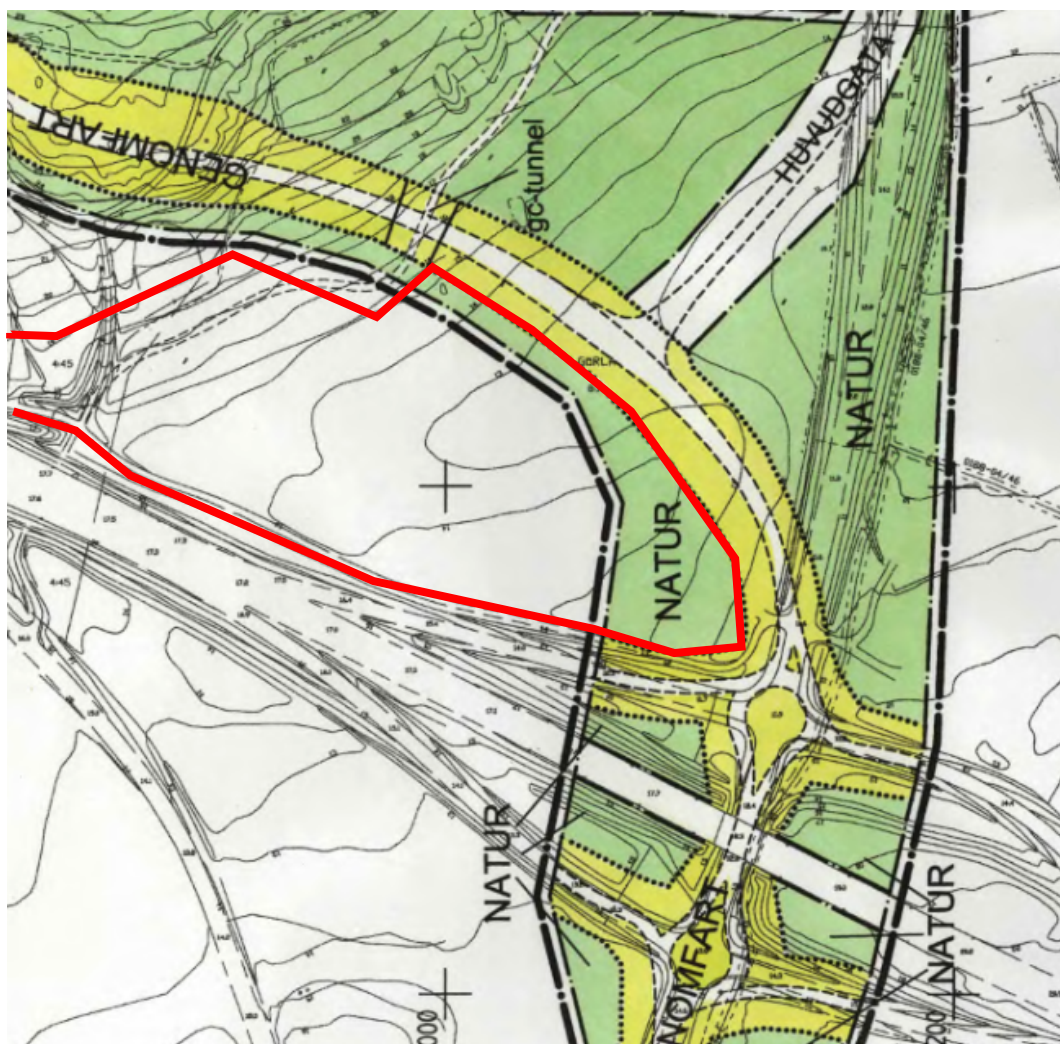


### 3.2 DETALJPLANER



Utklipp ur "Detaljplan för del av fastigheten Görla 8:1 i Frötuna församling samt del av fastigheterna Tälje 4:45 och 4:62 i Norrtälje stad". Röd linje avser ungefärligt nytt planområde.

Planområdet är idag i huvudsak ej detaljplanlagt. I planområdets nordvästra gräns ligger *Detaljplan för Görla 8:1 i Frötuna församling samt del av fastigheterna Tälje 4:45 och 4:62 i Norrtälje stad* med genomförandetid till och med 2021-12-20 (vars genomförandetid går ut före antagande) samt i planområdets nordöstra gräns *Detaljplan för Väg 76, delen förbi Norrtälje Västra vägen i Norrtälje stad* med genomförandetid till och med 2022-12-05.



Utklipp ur "Detaljplan för Väg 76, delen förbi Norrtälje Västra vägen i Norrtälje stad".  
Röd linje avser ungefärligt nytt planområde.

### 3.3 ÖVRIGT

#### Förstudie

Under våren 2020 genomfördes en förstudie över planområdet i syfte att översiktligt undersöka genomförbarheten för tänkt planläggning på platsen. Förstudien undersökte två platser i närområdet och efter granskning inom kommunen har det nu valda området bedömts vara det bäst lämpade att arbeta vidare med.

I förstudien redovisades översiktligt några lämpliga förslag till hur området skulle kunna disponeras och anslutas till vägnätet. Frågan om anslutning är något som behöver arbetas vidare med i det fortsatta planarbetet då Trafikverket är en aktör som behöver tas hänsyn till.



*En av de föreslagna lösningarna avseende anslutning till vägnätet. Detta alternativ kombinerar de båda huvudriktningarna om anslutning direkt till Väg 276 alternativt via brandstationens infart.*

#### 4. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN – FÖRUTSÄTTNINGAR

Det aktuella planområdet omfattar cirka 2,7 ha mark. Området ligger i södra Norrtälje stad mellan nya brandstationen och Görla industriområde. På platsen finns det idag en pumpstation som tjänar det kommunala VA-nätet samt Roslagsleden som passerar genom planområdet. Området ligger i direkt anslutning till E18. Närheten till E18 är en faktor som med hänsyn till risk och buller begränsar möjligheterna för vad som är möjligt inom planområdet. Den tänkta verksamheten bedöms dock lämpa sig.

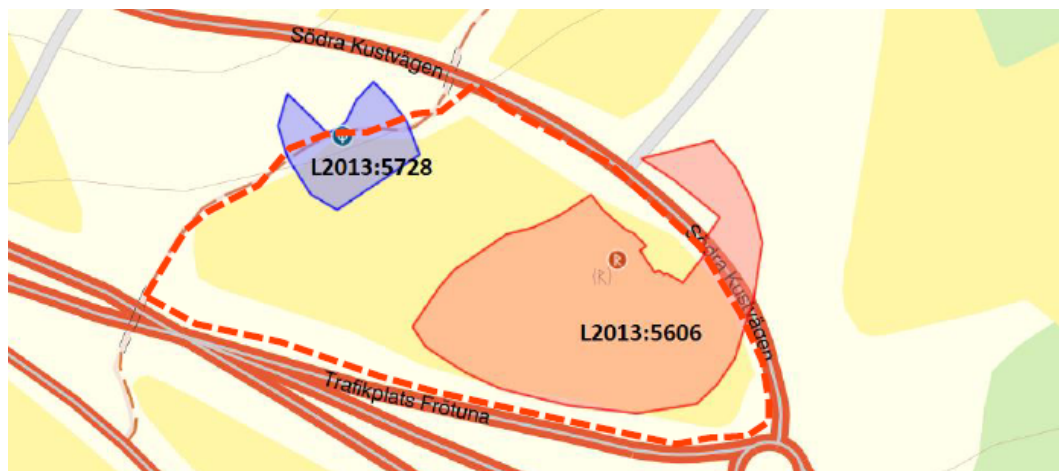
Planområdet ligger lågt i terrängen och utgör en naturlig samlingsplats för dagvatten. En övergripande dagvattenutredning håller på att tas fram där hela planområdet ingår och kommer underlätta undersökningen av hanteringen av dagvatten. I och med att verksamhetstypen är förknippad med stora arealer hårdgjorda ytor behöver dock en fördjupad dagvattenutredning tas fram för att närmare studera hanteringen av bland annat översvämningssytor.

Eftersom planområdet ligger mellan två primärleder för farligt gods (E18 samt väg 276) samt den avsedda hanteringen av drivmedel inom planområdet behöver en riskutredning tas fram.

Inom planområdet kan det eventuellt finnas groddjur, varför en groddjursinventering behöver genomföras



Planområdet omfattas av två fornlämningar, varav den ena behöver en arkeologisk undersökning. Detta är en tidskrävande åtgärd och ansökan om undersökning behöver skickas in i ett tidigt skede.



Fornlämningar i planområdet. Område L2013:5606 behöver undersökas.

### **Vilka utredningar och inventeringar kan behöva göras?**

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Arkeologi

Dagvatten

Buller

Risk

Groddjursinventering inkl. större vattensalamander

Geoteknik

Förprojektering av gator

## **5. PRELIMINÄRA KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

### **5.1 UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN**

#### **Undersökning miljöpåverkan**

När en ny detaljplan skapas eller en befintlig ändras så måste kommunen ta ställning till om genomförandet kan medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen är den process som ska komma fram till om en detaljplan medför en betydande miljöpåverkan eller inte. Om resultatet av undersökningen blir att detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska planen miljöbedömas.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer i nuläget att planens genomförande inte innebär risk för betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap. 34 § eller miljöbalken 6 kap. §§ 2-5 att en miljöbedömning behöver göras. Då detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.



### ***Specifik och strategisk miljöbedömning***

Miljöbedömningar av planer och program kallas i miljöbalken för strategisk miljöbedömning och miljöbedömningar av verksamheter och åtgärder kallas i lagstiftningen för specifik miljöbedömning. Det är en strategisk miljöbedömning som under vissa förutsättningar ska göras för detaljplaner som upprättas enligt plan- och bygglagen, PBL. I vissa fall är även reglerna om specifika miljöbedömningar aktuella vid framtagande av en detaljplan.

Planförslaget bedöms inte strida mot gällande översiktsplan eller andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

## ***6. GENOMFÖRANDE***

### ***6.1 AVTAL***

Plankostnadsavtal samt markanvisningsavtal med exploatören ska tecknas för del av fastigheterna Görle 8:1 och Tälje 4:45. I samband med slutligt förslag till detaljplan (antagandehandling) ska kommunen och exploatören för del av fastigheterna Görle 8:1 och Tälje 4:45 teckna ett marköverlåtelseavtal som ska godkännas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar ansvar, tidplan, viten och andra åtgärder som kan uppkomma i samband med byggnationen. Marköverlåtelseavtalet ersätter då markanvisningsavtalet.

### ***6.2 PLANFÖRFARANDE***

Planprocessen kommer att hanteras med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

### ***6.3 HUVUDMANNASKAP***

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

### ***6.4 BEHOV AV UPPHANDLING***

Plankonsult  
Mark- och exploateringskonsult  
Arkeologiutredning  
Dagvattenutredning  
Bullerutredning  
Riskutredning  
Groddjursinventering inkl. större vattensalamander  
Geotekniskutredning  
Förprojektering av gator

## ***7. EKONOMI***

### ***7.1 PRELIMINÄRA KOSTNADER I PLANPROCESSEN***

Exploatörerna står för alla kostnader under framtagandet av detaljplanen. Utöver utredningar finns följande kostnader:

- Kommunala resurskostnader
- Plankonsult
- Mark- och exploateringskonsult
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning



- Annonskostnad

## 7.2 PRELIMINÄRA KOSTNADER VID GENOMFÖRANDE

Utbyggnad av VA  
Utbyggnad av gata  
Utbyggnad av el och tele

## 8. TIDPLAN

Godkännande av Start PM	2020-10-14
Samråd	kvartal 2 2021
Granskning	kvartal 4 2021
Antagande	kvartal 2 2022

Detaljplanen vinner laga kraft 3 veckor efter att protokollet anslagits på kommunens anslagstavla om den inte överklagas.

Tidplanen är preliminär och kan komma att förändras beroende på leverans av grundkarta samt utredningar.

## 9. ARBETSSÄTT OCH RESURSER

### 9.1 ARBETSSÄTT

Planarbetet inleds formellt med tecknande av plankostnadsavtal och ett startmöte där berörda parter får information om planeringsarbetet.

Planarkitekt är projektledare och ansvarar för framtagande av planhandlingar i samråd med en arbetsgrupp bestående av exploateringsingenjör, brandingenjör ekolog, miljö- och hälsoskyddsinspektör, infrastrukturplanerare, VA-samordnare, bygglovshandläggare, trafikplanerare och miljöplanerare. Referensperson från Renhållningsavdelningen kommer att bistå planprocessen.

I arbetet kommer plankonsult att anlitas för utförande av planarbetet.

### 9.2 RESURSER

Tiden beräknas utifrån behovet att delta på planmöten, upprätta, granska och uppdatera handlingar samt upphandla utredningar.

Roll/funktion	Resurs/person	Tid (timmar)
Planarkitekt	Christofer Rosengren	310
Översiktsplanerare	Johan Mattsson	60





Ekolog	Frida Skagerberg	20
Miljöplanerare	Magdalena Nilsson	40
Plankoordinator	Lotta Lagergren	60
Exploateringsingenjör	<i>Konsult</i>	
Bygglovshandläggare	Karolina Nordstrand	20
Miljö- och hälsoskyddsinspektör	Maria Resman	60
Trafikplanerare	Peter Sartorius	80
VA-samordnare	Johanna Tengdelius-Brunell	60
Brandingenjör	Johan Paulström	20
<b>Summa deb. h:</b>		<b>730</b>

## 10. PLANKOSTNADSAVTAL

Plankostnaden ska bekostas av den som har nytta av planen. Ett plankostnadsavtal ska tecknas med exploitör för detaljplanen gällande den debiterbara tiden samt kostnader för grundkarta, kungörelse, utskick, utredningar och konsultstöd.

Uppskattat antal debiterbara timmar för kommunens arbete uppgår till 730 timmar. Enligt kommunens taxa, beslutad av kommunfullmäktige är timavgiften 1 270 kr. För kommunens handläggning uppskattas kostnaden uppgå till 927 100 kr. Om denna tid är underskattad och kan motiveras kan ett tilläggsavtal tecknas. Myndighetsutövning är momsbefriad.

## SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Helena Purmonen  
Planchef

Christofer Rosengren  
Planarkitekt