



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

START-PM

Ks 2020-1802



© Lantmäteriet

POSTADRESS

Box 800, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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



1. UPPDRAGSBESKRIVNING

Syftet är att upprätta en detaljplan för del av fastigheterna Görla 9:2, 9:49 och del av fastigheten Mellingeholm 2:4 för att pröva möjligheten att utveckla ett industri- och verksamhetsområde i anslutning till det befintliga sportflygfältet.

Detaljplanen kommer att pröva möjligheten att omvandla marken som idag till stor del utgörs av jordbruksmark, vall samt skogsområden till ett verksamhetsområde. Detaljplanen kommer att hanteras med utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900), i dess lydelse den 2 januari 2015.

2. BAKGRUND

Det aktuella planområdet ligger längs med den östra sidan av länsväg 276 och angränsar i norr till industriområdet Görla. Planområdet är till största delen oexploaterat. Planområdet ligger även i anslutning till Mellingeholms flygplats och inkluderar även en del av förlängningen av start- och landningsbanan.

Marken nyttjades tidigare av Försvarsmakten innan men Lv 3 lades ner 2000. Kommunen förvärvade området från Fortifikationsverket våren 2011.

Området har tidigare varit aktuellt för detaljplanläggning. Ett planärende påbörjades 2009 efter att kommunstyrelsen godkände ett planprogram för området 2009-05-11. Detaljplanen var på samråd hösten 2011 och på utställning våren 2014. Syftet med tidigare planarbete var liksom nu att möjliggöra för ett industri- och verksamhetsområde.

Länsstyrelsen meddelade under utställningen våren 2014 att planen i dess dåvarande utformning skulle komma att överprövas av länsstyrelsen med anledning av att planhandlingarna inte ansåg uppfylla kraven enligt plan- och bygglagen samt miljöbalken. Länsstyrelsen ansåg att planförslaget behövde redovisa hur planen skulle kunna bidra till att miljö kvalitetsnormerna för vatten kan uppnås. Vidare bedömde länsstyrelsen att det även fanns behov av att redovisa om det krävs störningsskydd och vilken riskhänsyn som tagits med anledning av verksamheterna vid flygfältet i förhållande till föreslagna bebyggelse. Andra frågor som bedömdes ha betydelse för planens genomförande var fornlämningar, där viss kvartersmark behövde tas bort ur planen och planens påverkan på eventuella förekomster av habitat för större vattensalamander behövde utredas. Markavvattningsfrågor ansågs även de behöva vara avklarade innan planens antagande.



Plankartan från utställningshandlingen från 2014.



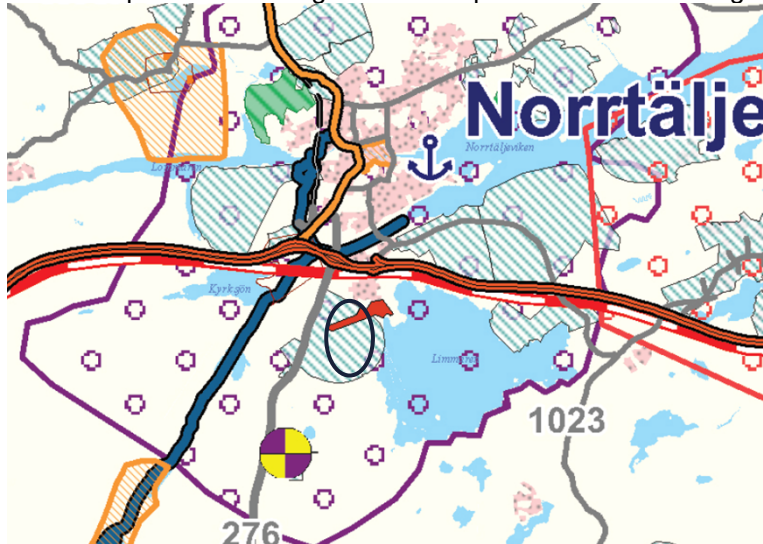
Planarbetet avstannade efter utställningen, dels med anledning av länsstyrelsens yttrande och dels på grund av hanteringen av Vattenfalls elledning. Ledningen som går diagonalt genom den södra delen av planområdet innehåller linjekoncession. Förfarandet för att flytta en ledning kan liknas med processen för en detaljplan och är kostsam samt tar flera år att genomföra. För att flytta ledningen måste det också finnas ett för ledningsägaren godtagbart alternativ.

3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

3.1 ÖVERSIKTSPLAN OCH FÖRDJUPNINGAR

I gällande översiktsplan 2040, som antogs av kommunfullmäktige 2013-12-09, redovisas att kommunen ska verka för att det ska finnas markberedskap för områden för näringslivets behov. Mellingeholm räknas upp som ett av de områden där planläggning pågår för verksamhetsmark.

Mellingeholms flygplats är den enda flygplatsen i kommunen av allmän betydelse och i översiktsplanen ställer sig kommunen positiv till en utveckling av flygplatsen.



Planområdet är markerat med svart.

I den fördjupade översiktsplanen, *Utvecklingsplan för Norrtälje stad* från 2004, anges att Görle/Mellingeholm bör utvecklas som ett område för industri, handel och aktiviteter som inte är lämpliga att lokalisera i den integrerade staden eller i områden som domineras av bostadsbebyggelse.

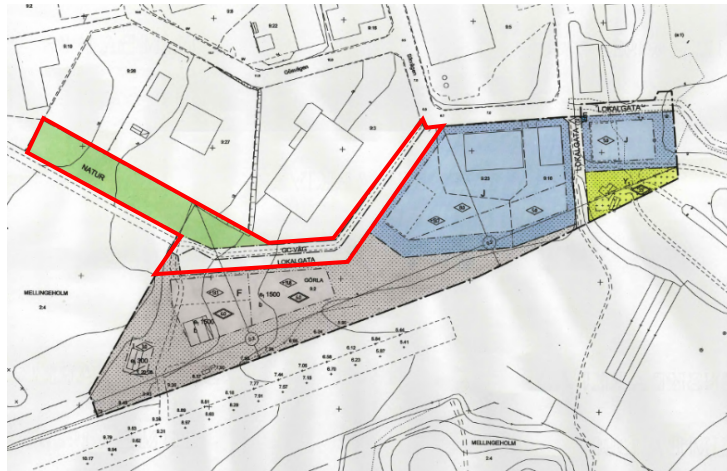
Arbete pågår just nu med att ta fram en ny fördjupad översiktsplan (FÖP) för Norrtälje stad med sikte på år 2050. En avstämning har gjorts mot FÖP:en, som befinner sig i ett tidigt skede och planområdet ingår där som verksamhetsområde.

3.2 DETALJPLANER

Området är till största del inte planlagt sedan tidigare. I den norra delen finns en mindre del som sedan tidigare omfattas av detaljplan, *Detaljplan för Görle 9:2, 9:16 och 9:23*, som möjliggör viss utbyggnad av byggnader avsedda för industri- och flygändamål i anslutning till flygplatsen. En del av detaljplanen berörs av den aktuella planläggningen genom att en lokalgata som förbinder området med Görle tas med i detaljplanen och pågående markanvändning bekräftas. Naturområdet avses även



prövas för industri och verksamheter för att möjliggöra för befintliga verksamheter norr om att utvecklas.



Detaljplan för Görla 9:2, 9:16 och 9:23. Område som bedömts beröras av nya detaljplanen markerat i rött.

Detaljplanen som reglerar Mellingeholms flygfält (*Ändring och utvidgning av detaljplan för delar av Görla 9:2 och Mellingeholm 2:4*) bedöms i det här skedet inte påverkas av den nya detaljplanen.



Ändring och utvidgning av detaljplan för delar av Görla 9:2 och Mellingeholm 2:4

3.3 ÖVRIGT

Planområdet berörs av flera MIFO-objekt. Försvarmaktens skjutfält, Contiga AB:s betongfabrik och flygfältet är samtliga utpekade som MIFO-objekt och har influensområden som helt eller delvis ligger inom planområdet.

Inom planområdet finns ett flertal fornlämningar som kommer att behöva hanteras i samband med planläggningen.

Det råder byggnadsförbud inom ett avstånd av 30 meter från länsväg 276. Det råder även byggnadsförbud inom 20 meter från vardera sidan av Vattenfalls elledning.



4. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN – FÖRUTSÄTTNINGAR

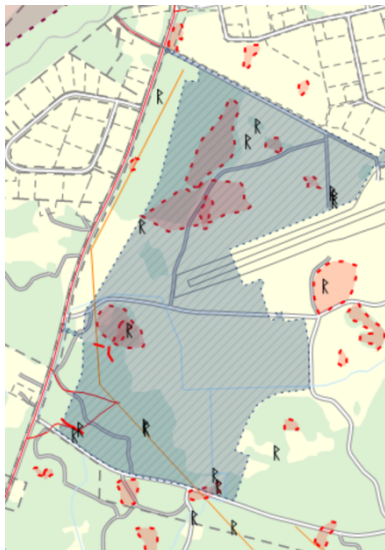
Det aktuella planområdet omfattar cirka 76 hektar. Området ligger öster om länsväg 276 och angränsar i norr till industri- och verksamhetsområdet Görla. Öster och söderut avgränsas planen av naturområden och jordbruksmark.

Stora delar av planområdet utgörs av jordbruksmark. Delar av jordbruksmarken är utarrenderad och brukas som vall, dock inte särskilt aktivt. Enligt Miljöbalken 3 kap. 4 § får brukningsvärd jordbruksmark "...tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk." Kommunen önskar skapa mer plats för industri- och verksamhetsområden. En utbyggnad av det befintliga industriområdet i Görla ses som en naturlig utveckling. Ytterligare mark för industrier och verksamheter möjliggör för näringslivet i kommunen att utvecklas.

I och med att det tidigare har pågått ett detaljplanearbete för större delen av området är flertalet förutsättningar redan utredda. Mycket underlag finns således redan inför det fortsatta arbetet men det finns även behov av att göra kompletteringar eller ytterligare utredningar dels med tanke på länsstyrelsens yttrande i utställningsskedet och dels med tanke på att lagstiftningen har utvecklats sedan 2014.

Fornlämningar

Inom planområdet finns ett flertal fornlämningar, vissa av dessa kommer att bevaras medan vissa kommer att undersökas för att sedan tas bort.



Bullerutredningen

Tidigare framtagna bullerutredning (2015) visar att planområdet efter ett genomförande kan ge upphov till både trafik- och industribuller som kan komma att innebära en negativ påverkan för de bostäder som ligger väster om länsväg 276. Sedan utredningen togs fram har ett verksamhetsområde planlagts och börjat byggas ut vilket medfört att delar av den befintliga bostadsbebyggelsen har försvunnit. Vilken typ av verksamheter som kommer tillåtas på platsen kan därför komma att behöva begränsas för att säkerställa goda ljudmiljöer. Öster om planområdet finns även rekreations- och friluftsområdet Mellingeolm även detta område bör säkras från för höga bullernivåer.



Riskutredningen

En riskutredning avseende farligt gods och flygplats togs fram efter utställningsskedet (2015). Utredningen svarar på de synpunkter länsstyrelsen lämnade i yttrandet och utställningsförslaget bedömdes med mindre justeringar vara genomförbart utifrån risksynpunkt.

Markföroreningar

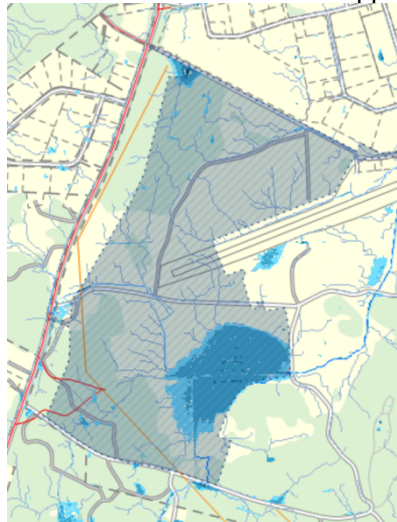
Under tidigare arbete har flertalet undersökningar gjorts för att klargöra föroreningsgraden i marken med anledning av de identifierade MIFO-objekten. Försvarsmakten har tidigare använt området som militärt övningsfält, planområdet angränsar till ett sportflygfält och inom den södra delen finns en äldre deponi.

Länsstyrelsen meddelade i sitt yttrande i utställningsskedet att kommunen borde komplettera planhandlingarna med en undersökning om markföroreningar vid läget för kulfånet från skjutbanan.

Under de senaste åren har det i andra pågående detaljplaner i Norrtälje uppmärksamats att det finns sulfidjordar vilka räknas som markföroreningar. Delar av marken inom planområdet utgörs av gyttjelera, vilket är en indikator på att den kan innehålla sulfidlera. I och med detta kommer ytterligare undersökningar att behöva genomföras för att konstatera sulfidlerans utbredning samt hur den ska hanteras vid ett genomförande av planen.

Dagvatten/översvämning och recipienten

Enligt lågpunktskartering från Länsstyrelsen finns risk för översvämning i områdets östra delar. En yta på upp emot 7 hektar ser ut att kunna översvämmas. Under det fortsatta planarbetet kommer det behöva säkerställas att planområdet inte riskerar att översvämmas så att skador uppstår inom området och på intilliggande områden.



Sedan utställningsskedet 2014 har kraven för dagvattenhantering skärpts. Länsstyrelsen skrev i sitt yttrande i utställningen att planförslaget behöver redovisa hur planen ska bidra till att miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten kan uppnås. Av de framtagna dagvattenutredningarna som fanns i utställningsskedet framgick att belastningen på sjön Limmaren vid ett genomförande av planen skulle få en ökad belastning av näringsämnena fosfor och kväve samt tungmetaller och organiska miljögifter. En sådan dagvattenhantering är inte godtagbar och under det fortsatta

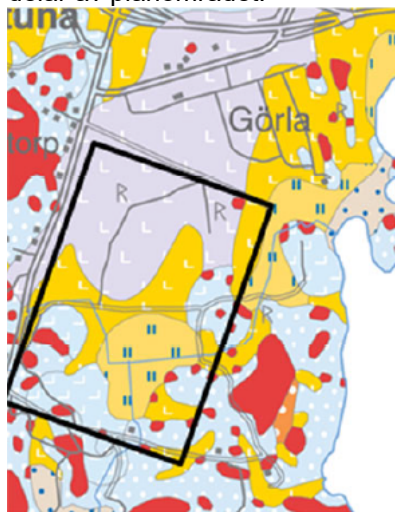


planarbetet kommer en ny dagvattenutredning att behöva tas fram. Vidare kommer tillräckliga ytor för fördröjning och rening behöva säkras inom eller i anslutning till planen.

Vidare anser länsstyrelsen att kommunen behöver klargöra vilka förutsättningar som behöver uppfyllas för att sjön Limmaren ska kunna uppnå miljökvalitetsnormen god ekologisk status.

Geoteknik

Jorden inom aktuellt område har enligt jordartskartan bedömts bestå av moränlera i norr samt glacial lera (mörkgult) och gyttjelera (ljusgult med blåa streck) i söder. Mindre partier med berggrund (rött) och lerigsandig morän (ljusblått med vita streck) finns i området. Området angränsar även till sandig morän (ljusblått med vita cirklar). Markförstärkning kommer att behövas både för infrastruktur och för byggnader inom delar av planområdet.



Naturvärdes- och fågelinventering samt groddjursinventering

Under våren 2020 genomfördes en naturvärdes- och fågelinventering för planområdet. Inventeringen visade att de högsta naturvärdena inom planområdet utgörs av lövskogsområde, igenväxande åkermark samt äldre träd. Tre områden med naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde) och tre områden med naturvärdesklass 4 (visst naturvärde), identifierades.

Inom planområdet finns tio åkerholmar varav tre av dessa tidigare har bedömts omfattas av biotopskydd (Miljöbalken 7 kap 11 §). På en av holmarna finns även ett odlingsröse som omfattas av biotopskydd. Dispens kommer att behöva sökas hos länsstyrelsen för att få ta bort dessa holmar och stenrösen.

Fågelinventeringen visade att området är relativt artrikt och hyser både vanliga arter samt vissa lite mer krävande, som till exempel de hålhäckande arterna skogsduva, stare, entita, kattuggla och göktyta. Skyddsvärda arter som bedömdes häcka inom planområdet var grönfink (rödlistad EN), stare (rödlistad (VU) samt trädlärka (EU:s fågeldirektiv bilaga 1).

I det fortsatta planarbetet kommer eventuella skyddsåtgärder och utformning av planen att studeras vidare.



Groddjursinventeringar har genomförts både år 2015 och 2016. Det påträffades då både större och mindre vattensalamandrar inom ett område som var avsatt som NATUR i planen. Inventeraren bedömde att om detaljplanens utformning kvarstod vad gäller naturområdet skulle någon konflikt mellan salamandrarna och exploateringen inte finnas. Men även om inte salamanderdammar direkt exploateras kan en exploatering av marken mellan dem leda till isolering av delpopulationer och därmed till en försämrad bevarandestatus för den lokala populationen. Detta kan komma att behöva hanteras i planen.

Trafik

Områdets norra del är idag anslutet till Flygfiskvägen, de södra delarna saknar idag anslutning mot väg 276. I det fortsatta arbetet kommer det att utredas var angöring till/från väg 276 ska placeras samt hur områdets gator ska dras för att möjliggöra ett så bra gatunät som möjligt.

Vilka utredningar och inventeringar kan behöva göras?

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Miljökonsekvensbeskrivning

Dagvatten inklusive skyfall samt eventuellt ett lokalt åtgärdsprogram för Limmaren

Buller

Geoteknik

Kompletterande undersökning av förorenad mark

Förprojektering av gator och VA

Risk

Trafikförsörjning

Nedgrävning av Vattenfalls koncessionsledning, inkl. tillståndsprövning

Ljusutredning

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 innebär risk för betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap. 34 § eller miljöbalken 6 kap. §§ 2-5 att en miljöbedömning behöver göras. Det innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska tas fram. Ett samråd om avgränsning av MKB kommer att genomföras med länsstyrelsen.

I det tidigare förslaget till detaljplan (Mellingeholms aktivitetspark) gjordes bedömningen att planen på nedanstående punkter bedömdes kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan:

- Mark som tidigare varit obebyggd tas i anspråk för verksamheter
- Förändrad situation för buller från vägtrafik på länsväg 276
- Förändrad landskapskaraktär



- Avbrott av gröna samband mellan östra Mellingeholm och skogskant
- Ökning av mängden dagvatten och där tillkommande föroreningar
- Eventuella föroreningar i mark som aktiveras och medför utsläpp till recipienten
- Det känsliga våtmarksområdet i väster längs med länsvägen (skyddas i området som natur)

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.

En specifik miljöbedömning bedöms inte behöva genomföras inom detaljplaneprocessen. Eventuella verksamheter som etablerar sig inom planområdet kan komma att kräva en tillståndsprövning enligt miljöbalken, detta arbete ligger dock utanför detaljplanen.

6. GENOMFÖRANDE

6.1 AVTAL

Inget plankostnadsavtal har upprättats. Kostnader för planen regleras mellan Planavdelningen och Mark- och exploateringsavdelningen.

6.2 PLANFÖRFARANDE

Planprocessen kommer att hanteras med utökat förfarande enligt PBL 2010:900 då planen antas medföra en betydande miljöpåverkan.

6.3 HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

6.4 BEHOV AV UPPHANDLING

Kommande utredningar, så som:

- Dagvatten-/skyfallsutredning
- Förprojektering av gata och VA
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Miljöteknisk markundersökning
- Eventuell ljusutredning

7. EKONOMI

7.1 PRELIMINÄRA KOSTNADER I PLANPROCESSEN

Finansiering av detaljplanen sker med framtida exploateringsintäkter samt inom ramen för kommunens investeringsprojekt.



- Grundkarta (uppdatering)
- Nedgrävning av Vattenfalls koncessionsledning.
Tillståndsarbete för Vattenfalls koncessionsledning kan ta upp till 24 månader.
- Dagvatten- /skyfallsutredning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Miljöteknisk markundersökning
- Förprojektering av gata och VA
- Eventuell ljusutredning

Utanför ovanstående finns följande kostnader:

- Kommunala resurskostnader
- Fastighetsförteckning
- Annonskostnad

7.2 PRELIMINÄRA KOSTNADER VID GENOMFÖRANDE

- Markhöjande åtgärder
 - Markförstärkning
 - Utbyggnad av VA
 - Utbyggnad av el och tele
 - Utbyggnad av gata
 - Skötselplan Natur
 - Flytt av Vattenfalls elledning
-
- Nedgrävning av Vattenfalls koncessions ledning. Projektering bedöms kosta mellan 500-800 Tkr. Kalkyl för nedgrävningen är beräknad till 4,5 Mkr (då ingår projekteringskostnader).
 - Uppskattade anläggningskostnader för gator är drygt 247 Mkr och för VA-nätet drygt 58 Mkr. Totala intäkter för markförsäljning uppskattas till drygt 324 Mkr och VA-intäkterna uppskattas till drygt 52 Mkr. Beräkningen baseras på att området delas in i lika stora tomter. Om det bildas ett flertal mindre tomter så att totala antalet tomter ökar bör VA-intäkterna öka i motsvarande grad.
 - Eftersom det rör sig om ett stort område kommer det att byggas ut i etapper där den tänkta första etappen är med god marginal lönsam. Den tänkta andra etappen genererar ett underskott medan den tänkta tredje etappen är med marginal lönsam.

8. TIDPLAN

Godkännande av Start PM
Samråd
Granskning
Antagande

2021-03-24
kvartal 4 2021
kvartal 2 2022
kvartal 4 2022

Detaljplanen får 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 ett startmöte där planavdelningen och exploateringsavdelningen går igenom planeringsarbetet, hur tidsplanen ser ut och vilka utredningar som behövs.

Exploateringsingenjören är projektledare för hela projektet Mellingeholms verksamhetsområde medan planarkitekten är delprojektledare och ansvarar för framtagande av planhandlingar i samråd med en arbetsgrupp bestående av exploateringsingenjör, VA-ingenjör, bygglovshandläggare, Gata/Park och ekolog, miljöplanerare. Referenspersoner från, Renhållning, Räddningstjänsten, Näringsliv och etablering, Barn- och skola och Kultur- och fritid kommer att bistå planprocessen.

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	Erika Mickelsson (konsult)	600
Ekolog	Frida Skagerberg	60
Miljöplanerare	Magdalena Nilsson	250
Plankoordinator	Lotta Lagergren	60
Exploateringsingenjör	Leif Sörensson	400
Bygglovhandläggare	Magnus Åhfeldt	20
Miljö- och hälsoskyddsinspektör	Malin Olofsson	60
Projektledare gatu- och parkavdelningen	Peter Sartorius	100
Trafikstrateg	Erik L'Estrade	60



VA-samordnare	Felicia Alsén	100
Brandingenjör	Johan Paulström	10
Renhållning	Lars Ekman	10
Barn och utbildning	Therésa Hammberg	10
Kultur och fritid	Alicia Sjögren	10
Näringsliv och etablering	Benjamin Råd Vaher	10
Summa deb. h:		1760

10. PLANKOSTNADER

Inget plankostnadsavtal kommer att upprättas. Finansiering av detaljplanen sker med framtida exploateringsintäkter samt inom ramen för kommunens investeringsprojekt. Om exploateringen uteblir kommer kostnaderna belasta kommunens resultat.

Uppskattat antal debiterbara timmar för kommunens arbete uppgår till 1760 timmar. Enligt kommunens taxa, beslutad av kommunfullmäktige är timavgiften 700 kr. För kommunens handläggning uppskattas kostnaden uppgå till 1 232 000 kr.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Helena Purmonen
Planchef

Erika Mickelsson
Planarkitekt (konsult)