



Planavdelningen

Handläggare: Erika Mickelsson
Titel: Planarkitekt
E-post: erika.mickelsson@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Godkännande av Start-PM – Detaljplan för Mellingeholms verksamhetsområde del av fastigheten Görla 9:2 med flera i, Frötuna församling

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar att godkänna Start-PM för Detaljplan för Mellingeholms verksamhetsområde, del av fastigheten Görla 9:2 med flera i, Frötuna församling.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Syftet är att ta fram ett förslag till ny detaljplan för del av fastigheten Görla 9:2 med flera, för att pröva möjligheten att utveckla ett industri- och verksamhetsområde i anslutning till det befintliga sportflygfältet.

Området har tidigare varit aktuellt för detaljplaneläggning. Ett planärende påbörjades 2009 efter att kommunstyrelsen godkänt 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.

Projektet överensstämmer med riktlinjerna för området i både översiktsplanen samt Utvecklingsplan för Norrtälje stad.

Detaljplanen kommer att hanteras med ett utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010.900), i dess lydelse den 2 januari 2015.

Ärendet



Planområdets avgränsning är markerat i gult.

Beskrivning

Det aktuella planområdet omfattar cirka 76 hektar och ligger öster om länsväg 276 och angränsar i norr till industri- och verksamhetsområdet Görla. Största delen av området utgörs av fastigheten Görla 9:2 som ägs av kommunen. Stora delar av planområdet utgörs av jordbruksmark och brukas som vall.

Området har tidigare varit aktuellt för detaljplaneläggning. Ett planärende påbörjades 2009 efter att kommunstyrelsen godkänt 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.

Med anledning av länsstyrelsens yttrande under utställningen avstannade planarbetet. Länsstyrelsen meddelade att det skulle komma att överpröva planen i dess dåvarande form då planhandlingarna inte ansågs uppfylla kraven enligt plan- och bygglagen samt miljöbalken enligt nedanstående punkter:

- Miljökvalitetsnormerna för vatten
- Redovisning av störningsskydd och riskhänsyn
- Fornlämningar
- Vattensalamandrar
- Markavvattningsföretag

Lagkrav

Planprocessen följer de krav som finns i Plan- och bygglagen (2010:900) samt Miljöbalken (1998:808).

Koppling till gällande styrdokument

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

I *Utvecklingsplan för Norrtälje stad* anges att Görla/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. Förslaget ligger även i linje med det pågående arbetet med en ny fördjupad översiktsplan för Norrtälje stad. Den nya detaljplanens föreslagna inriktning skulle kunna bidra till att förbättra förutsättningarna för Norrtälje stads utveckling genom att placera verksamheter och industri som inte är förenliga med tät kvartersstruktur i ett läge där de är mer anpassade.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Samhällsbyggnadskontoret bedömer i nuläget att planens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen 4 kap 34 § eller Miljöbalken 6 kap §§2-5 att en strategisk miljöbedömning innefattande en miljökonsekvensbeskrivning (MKB), därför behöver upprättas. Ett samråd om avgränsning av MKB kommer att genomföras med länsstyrelsen.

Bedömningen baseras bland annat på att området idag är obebyggt och att kommande exploatering innebär en förändring av landskapets karaktär, ianspråktagande av jordbruksmark samt ökning av dagvatten som kan leda till att recipienten Limmaren inte kan uppnå god status år 2027. Det finns även markföroreningar som behöver hanteras.

Det föreligger risk för sulfidlera i området vilket kan komma att kräva ytterligare utredningar och hantering vid genomförande.

Det finns kända fornlämningar i området. Det bedöms möjligt att exploatera området efter att utpekade fornlämningar har undersökts. Det finns även ett utpekat antal fornlämningar som ska bevaras inom

planområdet och planens utformning kommer att anpassas efter dessa. Det finns dock risk för förseningar i tidplanen på grund av långa handläggningstider avseende undersökningarna.

Inom området finns ett markavvattningsföretag som kommer att behöva hanteras och det finns risk för förseningar i tidplanen på grund av handläggningstider av hantering av företaget.

Delar av området riskerar att översvämmas vid skyfall på grund av lågpunkter i området. I planarbetet kommer översvämningsrisken att utredas.

Finansiering av detaljplanen sker med framtida exploateringsintäkter samt inom ramen för kommunens investeringsprojekt. Projektering inklusive nedgrävning av Vattenfalls koncessionsledning beräknas kosta 4,5 Mkr. Uppskattade anläggningskostnader för gator är drygt 247 MKr och för VA-nätet drygt 58 Mkr. Utöver ovanstående tillkommer kostnader för utredningar tillhörande detaljplanen. Totala intäkter vid markförsäljning uppskattas till drygt 324 Mkr och VA-intäkterna uppskattas till drygt 52 Mkr.

Förvaltningens analys och slutsatser

Förvaltningen är positiv till en ny detaljplan som skulle kunna bidra till att utveckla Norrtälje stad och möjliggöra verksamheter som inte är förenliga med den täta stadsstrukturen, men ändå i ett stadsnära läge.

Detaljplanen kommer att hanteras med utökat förfarande och enligt plan- och bygglagen (2010:900), i dess lydelse den 2 januari 2015.

Ärendet har beretts av samhällsbyggnadskontorets planavdelning. Start-PM har skickats för synpunkter till Mark- och exploateringsavdelningen, Gatu- och parkavdelningen, VA-avdelningen, Fastighetsavdelningen, Miljö- och hälsoskyddsavdelningen, Trygghets- och säkerhetskontoret, Renhållningsavdelningen, Bygglövsavdelningen, översiktsplanerare samt Kultur- och fritidskontoret.

Förvaltningens slutsats är att Start-PM kan godkännas.

Tidplaner

Om beslutet fattas kan planarbetet fortsätta enligt nedan:

Godkännande av Start-PM	SBU 2021-03-24
Samråd	kvartal 3 2021
Granskning	kvartal 2 2022
Antagande	kvartal 4 2022

Tidplanen är preliminär och kan komma att förändras bland annat beroende på leverans av utredningar.

Anna Kesitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Helena Purmonen
Planchef
Planavdelningen

Bilagor

Bilaga 1 – Start-PM_Görla_9_2

Beslut skickas till
Planavdelningen