



Förvaltning och avdelning

Handläggare: Hanna Lindblom
Titel: Planarkitekt
E-post: Hanna.lindblom@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Antagande av detaljplan för Lindholmens avloppsreningsverk, del av fastigheten Tälje 3:289 med flera, i Norrtälje stad

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:
Kommunstyrelsen föreslår:
Kommunfullmäktige beslutar:

Att anta detaljplanen för Lindholmens avloppsreningsverk, del av fastigheten Tälje 3:289 med flera, i Norrtälje stad

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Förslaget möjliggör för utbyggnad av det befintliga avloppsreningsverket Lindholmen. Detaljplanen syftar även till att reglera byggrätter, dagvatten- och skyfallshantering samt hantering av havsnivåhöjningar och upphävande av strandskydd.

Länsstyrelsen hade synpunkter på geotekniska risker och översvämningsrisk i granskningskedet vilket föranlett att planhandlingar och föreslagna åtgärder reviderats till antagandet.

Ärendet

Beskrivning

Planens syfte är att möjliggöra utbyggnad av det befintliga avloppsreningsverket Lindholmen. Planen syftar även till att reglera byggrätter, dagvatten- och skyfallshantering samt hantering av havsnivåhöjningar och upphävande av strandskydd. För att säkerställa Norrtälje stads framtida behov av spillvattenrening utökas kapaciteten från 34 000 till cirka 50 000 personekvivalenter (pe).

Planarbetet genomförs med utökat förfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse den 2 januari 2015. Detta eftersom detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kapitlet 34 § eller miljöbalken 6 kapitlet §§ 2–5 att en miljöbedömning behöver göras. För detaljplaner som kan anses medföra betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning utföras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 6 kapitlet miljöbalken ska utarbetas och redovisas tillsammans med detaljplanen. Avgränsningssamråd om miljöbedömningens innehåll, omfattning och detaljeringsgrad hölls med Länsstyrelsen i Stockholms län under oktober 2021. De betydande miljöaspekter som identifierades i avgränsningssamrådet och behandlas i miljökonsekvensbeskrivningen är:

- Naturmiljö
- Dagvatten
- Hushållning med naturresurser (jordbruksmark).

Planområdet är beläget i Norrtälje stad, invid Långgarnsviken, cirka 2,5 kilometer öster om stadskärnan och omfattar cirka 4,7 hektar mark. Avloppsreningsverkets verksamhet har funnits på platsen sedan 1960-talet.

Planområdet omfattar delar av de kommunalägda fastigheterna Tälje 2:48, 2:115 samt 3:289.

Detaljplanen har varit ute på samråd från den 3 maj till den 10 juni 2022. Planförslaget var ute på granskning under perioden 27 april - 30 maj 2023.

Länsstyrelsen hade synpunkter på geotekniska risker och översvämningssrisk i granskningskedet vilket föranlett att planhandlingar och föreslagna åtgärder reviderats till antagandet.

Lagkrav

Detaljplanen är upprättad med utökat förfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse den 2 januari 2015.

Koppling till gällande styrdokument

I gällande Översiktsplan 2040, antagen av kommunfullmäktige 2013-12-09, redovisas att Lindholmens avloppsreningsverk ska flyttas. Kommunfullmäktige beslutade 2016-06-20 § 148 att göra avsteg från Översiktsplan 2040. I stället för en flytt förordades en utbyggnad av Lindholmens avloppsreningsverk. 2023-06-26 beslutade kommunfullmäktige i Norrtälje kommun om att göra en investering för en om- och tillbyggnad av Lindholmens avloppsreningsverk, därmed avbröts även recipient- och lokaliseringstudier samt finansieringsstudier för ett nytt reningsverk på annan plats.

Vid en utbyggnad av avloppsreningsverket föreslås att jordbruksmark tas i anspråk. I Översiktsplan 2040 hänvisas det till miljöbalkens 3 kapitel 4 §, "Brukingsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggning om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk (en prövning av alternativ ska ske). En framtida befolkningstillväxt förutsätter att åkermarken skyddas till förmån för en ökad livsmedelsproduktion."

I den fördjupade översiktsplanen, Utvecklingsplan för Norrtälje stad från 2004, har ingen markanvändning angetts för berört område. Dock är skyddsavståndet till avloppsreningsverket redovisat. I Utvecklingsplanen framgår det att "utvecklingen av det nya bostadsområdets östra del påverkas av att skyddsavstånd till Lindholmens avloppsreningsverk måste respekteras så länge verksamhetens nuvarande omfattning och processer består". Vidare står att "ny bebyggelse tills vidare bör förläggas på avstånd från avloppsreningsverket – minst 500 meter kan vara lämpligt. Avståndet kan omprövas om verksamhetens processer eller omfattning förändras".

Detaljplanen för Lindholmens avloppsreningsverk samordnas med Fördjupningen av översiktsplanen för Norrtälje stad 2050. I den fördjupade översiktsplanen har möjligheten att fastställa skyddsavståndets utbredning från avloppsreningsverket till en framtida exploatering i närområdet studeras. Detta för att få en bild av utbyggnadsmöjligheterna i närområdet. Kommunstyrelsen godkände samrådsförslaget till Fördjupningen av översiktsplanen för Norrtälje stad 2023-02-06 och samråd hölls mellan 27 februari och 30 april 2023.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Området som utgörs enligt detaljplanen av kvartersmarken för avloppsreningsverksamhet, delar av Tälje 3:289, 2:48 och 2:115, innehas av kommunen och ska överlåtas till Norrtälje vatten- och avfall AB i enlighet med avtal om överlåtelse av VA- och renhållningsverksamheterna. (huvudöverlåtelseavtalet). Kommunen kommer att erhålla betalning för markområdet som motsvarar kvartersmarken för avloppsreningsverksamhet i detaljplanen. Betalningens storlek kommer att regleras i separata överlåtelseavtal alternativt överenskommelse om fastighetsreglering eller annan fastighetsbildningsåtgärd i enlighet med huvudprincip för fastställelse av köpeskillingen för överlåtna tillgångar inom vatten-, avlopps och avfallsverksamheten i huvudöverlåtelseavtalet.

Kommunen står för förrätningskostnader för fastighetsbildningsåtgärder som krävs för detaljplanens genomförande.

Kommunen kommer att medfinansiera utbygganden av Lindholmens avloppsreningsverk i enlighet med kommunfullmäktiges beslut 2023-06-26.

NVAA kommer att erlagga till kommunen, köpeskillning för överlåtelse och/eller ersättning överföring av delar av Tälje 3:289, 2:48 och 2:115.

NVAA svarar för alla kostnader som föranleds av detaljplanens genomförande på kvartersmarken. Det innebär att bolaget belastas av kostnader såsom utbyggnad inom kvartersmark, eventuella kostnader för avhjälpande av markföroreningar inom blivande kvartersmarken och eventuell flyttning av befintliga ledningar inom kvartersmark i enlighet med de krav som utformats i planprocessen. Bolaget får vidare utgifter för bygglov. Bolaget står för kostnader i samband med åtagande enligt genomförandeavtal i anslutning till detaljplanen.

Detaljplanen anses samhällsekonomiskt positiv, då den möjliggör utbyggnad av avloppsreningsverket, som pågående och framtida samhällsbyggnadsprojekt i Norrtälje är beroende av.

Förvaltningens analys och slutsatser

Bebyggelsen, dagvattenåtgärder och tillfartsvägen kommer att behöva anpassas efter översvämning från havet med en lägsta grundläggningsnivå på +2,7 meter. Ny dagvattendamm utformas med hänsyn till kommande havsnivåhöjning.

Påverkan på naturmiljö bedöms bli något negativ bland annat till följd av att vissa träd kan komma att behöva avverkas. Planen bedöms inte innebära påverkan på någon fladdermusarts bevarandestatus. Exploateringen är begränsad och påverkar endast mindre värdefulla biotoper. Förbuden i artskyddsförordningen bedöms inte inträda. En värdefull ek samt andra mindre ekar och träd skyddas inte i plankartan då konsekvenserna för naturmiljö bedöms bli ringa.

Små till märkbara negativa konsekvenser bedöms uppkomma avseende jordbruksmark då ny jordbruksmark kommer tas i anspråk. Detaljplanens syfte är att möjliggöra utbyggnad av ett väsentligt samhällsintresse och det finns ett stort behov av ökad reningskapacitet för framtiden. Det bedöms som en sämre lösning att tillfredsställa behovet av det väsentliga samhällsintresset genom ianspråktagande av helt ny mark någon annanstans.

Risk för skred finns i de delar av planområdet där det är mer leryttja. Risken bedöms som acceptabel med vidtagna markförstärkande åtgärder, även med beaktande av havsnivåhöjning. Risk för ras och erosion är inte aktuellt.

Samtliga förändringar som gjorts inför antagandet återfinns i granskningsutlåtandet. Samhällsbyggnadskontoret anser att planförslaget är genomförbart och föreslår att planen antas.

Tidplaner

Detaljplanen får laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande anslagits, förutsatt att detaljplanen inte överklagas.

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Annika Andersson
Planchef
Planenheten

Bilagor

1. Plankarta med bestämmelser, 2024-03-18
2. Planbeskrivning, 2024-03-13
3. Granskningsutlåtande, 2024-03-12
4. Miljökonsekvensbeskrivning, 2024-03-08
5. Särskild sammanställning för miljöbedömning, 2024-03-08
6. PM Geoteknik, 2023-12-18
7. PM Geoteknisk Stabilitet, 2023-12-18

Beslut skickas till

Planavdelningen