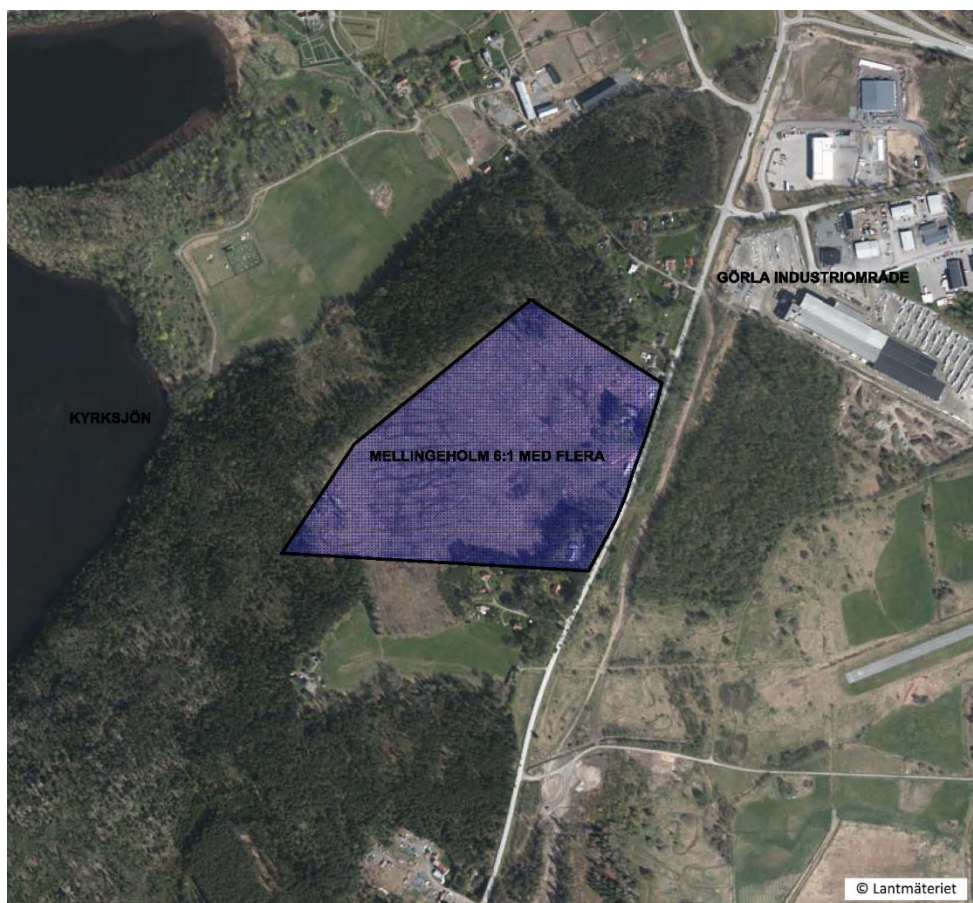




Detaljplan för fastigheten Mellingeolm 6:1 med flera i Frötuna församling

Dnr 14-1053.214

Ks 14-1026.214



PLANBESKRIVNING

POSTADRESS
Box 800, 761 28 Norrtälje
ORGANISATIONSNUMMER
212000-0217

BESÖKSADRESS
Estunavägen 14

TELEFON
0176-710 00
TELEFAX
0176-711 04

E-POST
kommunstyrelsen@norrtalje.se
WEBB
norrtalje.se

PLUSGIRO
3 20 65-5
BANKGIRO
451-7694



HANDLINGAR

Till planförslaget hör:

Plankarta med bestämmelser

Denna beskrivning

Behovsbedömning

Fastighetsförteckning

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB), Bjerking AB, 2016-03-08

UTREDNINGAR

Riskutredning, Tyréns AB, 2015-02-05

Dagvattenutredning och förprojektering av VA och gator, ÅF, 2015-06-18,
uppdaterad juni 2016

Bullerutredning, SWECO, 2015-09-10

Risikanalys för vibrationsalstrande arbete, Nitro Consult 2015-12-09

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet omfattar fastigheterna Mellingeolm 6:1, 6:2, 6:3, 6:4 och 6:5.
Fastigheterna 6:1, 6:2 och 6:5 består av obebyggd, kalhuggen skogsmark
medan fastigheterna 6:3 och 6:4 är bebyggda villatomter.

Planens syfte är att pröva området för industrimark. Området planläggs för
småindustri och därtill hörande handel.

Industritomterna nås från allmän väg 276 med en ringväg inom området
delvis nedsprängd och delvis på uppfylld markbädd. Dagvatten omhändertas
lokalt i svackdiken och fördröjningsmagasin samt i damm.

Planen genomförs med normalt planförfarande.

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Planområdet omfattar cirka 15 ha kalhuggen skogsmark och 2 villatomter på
cirka 1 ha och ligger cirka 2 km från Norrtälje stadskärna och cirka 500
meter söder om Frötuna Prästgård. Kyrksjön ligger knappt 300 meter väster
om planområdet. I öster gränsar området mot länsväg 276 och i söder
huvudsakligen mot obebyggd skogsmark samt två villatomter.



MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Marken är i privat ägo och byggherre är fastighetens ägare Karlshöjden Exploatering AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDJUPAD ÖVERSIKTPLAN

ÖVERSIKTSPLAN

Enligt kommunens översiktsplan skall planberedskap finnas för näringslivets behov av verksamhetsmark. Näringslivet skall tillförsäkras möjlighet till tillväxt genom planering för detta. Efterfrågan på verksamhetsmark är stabil och genom planläggning av nya verksamhetsområden kommer utbudet att växa väsentligt de närmaste åren.

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

I den tidigare fördjupade översiktsplanen för Norrtälje stad, antagen av fullmäktige 1992-06-29, ingick fastigheten Mellingeolm 6:1 i ett område öster om väg 276 som var utpekad som utredningsområde för ny verksamhet. I den gällande *Utvecklingsplan för Norrtälje stad*, antagen 2004-03-29, finns området inte kvar men ligger intill det område för Mellingeolms aktivitetspark som nu är under planläggning. Utvecklingsplanen anger att området bör utvecklas med industri, handel och verksamheter som är olämpliga att lokalisera i den integrerade staden eller i områden som domineras av bostadsbebyggelse.

Utvecklingsplanen anger att handel med skrymmande varor bör lokaliseras till lägen med god tillgänglighet från huvudvägarna och så att inte störningar skapas genom transporter och varuhantering. Vidare säger planen att det är nödvändigt med lämpliga områden och lokaler för att behålla och utveckla befintliga företag och ge plats åt nya.

Den nu föreslagna detaljplanen för Mellingeolm 6:1 m.fl. följer kommunens översiktsplan och kommer att tillhandahålla tomter med icke störande småindustri och därtill hörande handel. Planen tillåter även restaurangverksamhet.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Planområdet omfattas inte av detaljplan.



STRANDSKYDD

Området berörs inte av strandskydd.

KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsen har genom delegationsbeslut 2014-03-07 gett positivt planbesked för att genom detaljplan pröva fastigheten Mellingeholm 6:1 m.fl. för industriändamål.

BEHOVSBEDÖMNING

En bedömning av risken för betydande miljöpåverkan ska utföras för alla detaljplaner. Bedömningen ska utgå från MKB- förordningens kriterier och beakta dels planens eller programmets karaktäristiska egenskaper, så som t.ex. flexibiliteten i planen, (en väldigt detaljstyrd plan anses ha större tyngd i behovsbedömningen i denna aspekt) och dels typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat.

För detaljplaner som anses medföra betydande miljöpåverkan ska miljöbedömning utföras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Med hänsyn till ovanstående har en bilagd behovsbedömning gjorts samt en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) utarbetats.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Planförslaget avser möjliggöra avstyckning av tomter för småindustri och därtill hörande handel. Området är idag i huvudsak en obebyggd, kalhuggen och bergig kulle men som i öster också har två bebyggda bostadsfastigheter. Området där fastigheterna är belägna är i utvecklingsplanen för Norrtälje stad inte längre utpekad som utvecklingsområde för verksamhetsmark.

Däremot gränsar det mot verksamhetsområdet vid Mellingeholms flygplats, Mellingeholms aktivitetsområde, som är under planläggning.

Planförslaget innebär en omvandling från i huvudsak skogsmark till område för småindustri och därtill hörande handel. Förslaget bedöms inte strida mot Översiktsplanen 2040 och inte heller mot andra kommunala eller nationella riktlinjer. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner att tillförsäkra näringslivet tillväxtmöjligheter genom att planera verksamhetsmark.



Planens genomförande innebär ökande buller, ökande trafik med sämre luftkvalitet och risker vid transport av farligt gods. Genomförandet kan påverka miljön i området med Kyrksjön i väster och Limmaren i öster. Miljöpåverkan beror på den typ av verksamhet som föreslås etableras i området. Sprängning och exploatering av marken kan påverka dagvattenflödet och grundvattnet. Miljöfrågor av betydelse studeras och redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen.

STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunstyrelsekontoret bedömer att detaljplanens genomförande antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap. 34 § och miljöbalken 6 kap. 11 § att en miljöbedömning (MKB) behöver göras. I miljökonsekvensbeskrivningen jämförs planförslaget med ett nollalternativ samt översiktligt med andra lokaliseringalternativ.

FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Området är idag i huvudsak obebyggd kalhuggen bergig skogsmark med två bebyggda villatomter i öster.

Nordost om planområdet går gränsen för det område kring Frötuna kyrka som omfattas av landskapsbildskydd och i nära anslutning till områdets östra gräns finns ett område med höga naturvärden. Öster om området, mellan fastighetsgränsen för Mellingeholm 6:1 och Kyrksjön går Roslagsleden.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN/FÖRORENAD MARK

De geotekniska förutsättningarna för bebyggelse är gynnsam, bergstopparna är tänkta att sprängas bort och byggnaderna kan placeras på bergkross ovan berg. Ingen förorenad mark finns inom området



FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom området men fornlämningarna Frötuna 124 och 125 utanför planområdet kan påverkas av nödvändig ombyggnation av väg 276.

En arkeologisk utredning upprättades av Upplandsmuseet i april 2016.

Enligt denna finns fyra gränsmärken vid planområdets sydvästra gräns.

Dessa betecknas som kulturhistoriska lämningar och kräver inga ytterligare arkeologiska åtgärder, enligt länsstyrelsens beslut 2016-04-07 (Beteckning: 43112-43694-2015).

BEBYGGELSEOMRÅDE

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Fastigheterna Mellingeolm 6:1, 6:2 och 6:5 är obebyggda skogsfastigheter medan fastigheterna Mellingeolm 6:3 och 6:4 är bebyggda med enbostadshus.

Området ligger i Norrtälje stads närhet med all service som finns där och området nås från länsväg 276 som gränsar i öster mot planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Området ligger vid länsväg 276 som förbinder Norrtälje med Åkersberga och som är en sekundär transportled främst avsedd för lokala transporter från det primära vägnätet till och från leverantörer och mottagare av farligt gods.

Alldeles intill planområdets sydöstra hörn ligger busshållplatsen Nybygget. Busstätttheten är dagtid relativt gles men på morgon och eftermiddag något tätare. Restiden in till Norrtälje busstation är ca 6-8 minuter.

Ett servitut för en 7 m bred väg (01-FRU-521) belastar Mellingeolm 6:1 längs dess nordöstra fastighetsgräns. Servitutet är till förmån för Mellingeolm 6:2 men är numera outnyttjat och vägen är igenväxt.



TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger utanför det kommunala verksamhetsområdet för VA. Befintliga bostadstomter har egna brunnar.

DAGVATTEN

Dagvatten i området rinner till största delen av mot Kyrksjön. Mindre delar rinner mot Limmaren och Norrtäljeviken.

Kyrksjön har god ekologisk status men uppnår inte god kemisk status pga. kvicksilver.

Norrtäljeviken har måttlig ekologisk status på grund av övergödning. Inte heller denna recipient uppnår god kemisk status pga. kvicksilver.

Limmaren har dålig ekologisk status på grund av övergödning. Inte heller denna recipient uppnår god kemisk status pga. kvicksilver.

Se vidare i upprättad dagvattenutredning.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller från länsväg 276 där trafiktätheten beaktas vid planläggningen.

En riskanalys som beskriver länsväg 276:s påverkan på planområdet medför skyddskrav inom vissa delar av planområdet.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Genomförandet av detaljplanen medför att delar av den bergiga markens höjder plansprängs. Den västra delen av området fylls ut vilket medför eventuella slänter mot nordvästra tomtgränsen där ett dike bildas som tar upp vattenflödet i denna del. Svackdiken och dammar anordnas för omhändertagande av dagvatten.

Utfyllnad av mark sker även i östra tomtgränsen och även här bildas slänt mot tomtgräns och mot väg 276.



FORNLÄMNINGAR

De fyra identifierade kulturhistoriska lämningarna ligger alla vid planområdets västra eller södra gräns, på mark som inte kommer att bebyggas. De kan däremot påverkas av eventuell uppfyllnad av marken och därmed hamna vid en släntfot.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Planen möjliggör uppförande av småindustrifastigheter med därtill hörande handel som grupperas på ömse sidor av lokalgatan som går i slinga genom området. Området planläggs med beteckningen Z, vilket är en ny planbeteckning som gäller för verksamheter. Enligt Boverkets allmänna råd innefattas ”service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan” i begreppet.

Bebyggelsen begränsas till en maximal höjd av 11 m för att inte störa flygtrafiken kring Mellingeholms flygfält och för att ansluta till omkringliggande detaljplaners höjdbegränsningar. Ett maximalt utnyttjande av marken föreslås bli att halva tomtytan får bebyggas, vilket medför att stora markytor kan disponeras för trafik och tillfälliga upplag. Tomternas storlek begränsas till maximalt 20 000 m² för att styra verksamheterna inom området till småindustri. En 25 meter bred zon hålls fri från bebyggelse längs väg 276, räknat från körbanans kant, som hänsynstagande till olycksrisken då väg 276 trafikeras av farligt gods transporter.



Illustrationsskiss på en tänkbar exploatering efter genomförandet av detaljplanen.

Inom planområdet får uppföras mindre byggnader inom E-områden för el och bredbandsfiber respektive pumphus för vatten och avlopp. Dessa placeras intill lokalgatan.

GATOR OCH TRAFIK

GATUSTRUKTUR, GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

Området nås via länsväg 276 och småindustriområdena ligger vid en knappt en 1 km lång lokalgata (föreslaget namn är Backtorpshöjden) som går i slinga runt området. Gatan är en industrigata med gångbana på ena sidan och breddningar av gatan på vissa ställen för uppställning av lastfordon.

En mindre markremsa i nordväst upplåts för åtkomst av kommunens mark norr om planområdet. Samma markremsa används för att nå dagvattendammen och gör det möjligt för allmänheten att nå Roslagsleden som går ca 150 nordväst om planområdet.

Anslutningen till länsväg 276 utformas enligt förslag godkänt av Trafikverket.



Mellan planområdet och in till Norrtälje stadskärna är det ca 4 km. För att området ska bli mer tillgängligt får gång- och cykeltrafikanter bör en gång- och cykelväg anläggas längs med väg 276, i enlighet med kommunens cykelplan.

Gångavstånd till busshållplats blir inte längre än ca 300 meter från lokalgatans infart och inte längre är ca 600 meter från avlägsna tomter inom planområdet. Ett ”släpp” mellan tomterna lämnas i form av ett naturområde i sydöstra delen av planområdet. Detta kan fungera som en genväg för gång- och cykeltrafikanter till och från busshållplatsen.

Vägservitutet till förmån för Mellingeolm 6:2 kan tas bort då både denna fastighet och 6:1 planeras som verksamhetsområde som kan nås via den nya vägslingan.

TRAFIK

Området kommer att trafikeras av relativt tung trafik och körbanan på 7 meters bredd tillåter god framkomlighet för större fordon. Då lokalgatan går i slinga runt området är det tänkt att trafikflödet ska fungera utan nämnvärt besvär, såsom backrörelser och omlastningar. Anslutning till väg 276 anläggs enligt ett av Trafikverkets godkänt förslag, inklusive en ny vänstersvängsficka.

PARKERING

Parkering sker på tomtmark och till viss del på anvisade platser utefter lokalgatan. Cykelparkering anordnas på tomtmark.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Planförslaget innebär att bebyggelse inom området mot länsväg 276 kan påverkas av denna som transportväg av farligt gods. Exempel på påverkan på bebyggelsen är pölbrand som kan uppstå vid vägen. Inom ett avstånd av 25 m från väg 276 föreslås en bebyggelsefri zon och 25-50 m från vägen måste byggnaders fasader utföras i obrännbart material om de inte ligger i skydd av andra byggnader. Vidare bör central avstängningsbar ventilation finnas på byggnader inom 110 meters avstånd från vägen. Denna rekommendation gäller i första hand verksamheter med hög personaltäthet såsom byggvaruhus m.m. Inom ett avstånd på 60 m från vägen bör entréer till byggnader vara riktade från densamma.



Planförslaget tillåter byggnader på upp till 10 000 m². För byggnader större än 5 000 m² kan det i framtiden komma krav på sprinklers, enligt BB, om byggnaden inte delats in i brandceller. Vid hög brandbelastning kan kravet komma att gälla även byggnader på 2 500 m².

Brandposter i området bör ha ett flöde på minst 1 200 liter/min.

BULLER

Den planerade vägen inom området samt trafikökningen på väg 276 medför inte att ljudnivåerna överskrider gällande riktvärden för nybyggnad av väg respektive befintlig väg. Ett antal fastigheter bedöms kunna påverkas av industribuller från området. Upprättad bullerutredning föreslår minimiavstånd mellan bostäder och olika verksamheter. Om verksamheter behöver placeras nära bostäder bör bullerskyddsåtgärder tillämpas t.ex. bullerplank eller avskärmande bebyggelse. Detaljplanen därför reglerar att riktvärden för industribuller inte får överskridas och att bullerdämpande åtgärder ska utföras innan bygglov kan ges.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Då området kommer att utgöras av bebyggelse som i ett större sammanhang kan anses ha behov av allmänna VA-tjänster med hänsyn till skyddet för människors häls och/eller miljö planeras planområdet ingå i det kommunala verksamhetsområdet för VA och förbindelsepunkt invid fastighetsgräns.

DAGVATTEN

Planområdet indelas i tre avrinningsområden. Dagvattnet i den västra, större delen av området rinner mot Kyrksjön och planeras bli omhändertaget först genom fördröjningsmagasin på tomter och öppna krossdiken längs med vägarna. Vattnet leds sedan till en dagvattendamm för rening innan det släpps ner till Kyrksjön.

Cirka 15 % av planområdet avvattnas mot Norrtäljeviken eller Limmaren. Även här kommer dagvattnet först bli omhändertaget i fördröjningsmagasin på tomterna, innan det går ut ur planområdet. Dagvattnet kommer sedan att ledas om så att inget vatten rinner mot Limmaren. Kommunen arbetar för att anlägga en ny dagvattendamm vid Görla trafikplats, som sedan rinner mot Kyrksjön. Även vatten från Mellingeolm är tänkt att ledas till denna damm. Fram tills att den är utförd rinner vattnet ut i Kvisthamraviken.



Beräknade värden på hur förorenat dagvattnet bli i och med exploateringen redogörs för i den uppdaterade dagvattenutredningen. De åtgärder som föreslås i planen bedöms som tillräckliga för att få till stånd en godtagbar dagvattenlösning så att MKN inte påverkas för berörda recipienter och utan att några föroreningar överstiger gällande riktvärden.

EL OCH UPPVÄRMNING

Nya ledningar för el och fjärrvärme behöver dras till och i området.

Om eventuella befintliga el- eller fjärrvärmeledningar behöver flyttas i och med genomförandet av planförslaget ska detta bekostas av den som initierar flytten.

TELEFONI OCH BREDBAND

Nya ledningar för telefoni och bredband behöver dras till och i området.

Om eventuella befintliga tele- eller fiberledningar behöver flyttas i och med genomförandet av planförslaget ska detta bekostas av den som initierar flytten.

AVFALL

Norrtälje kommun ombesörjer sophämtning av hushållssopor. Områdets väg planeras med utrymme och bärighet för renhållningsfordon och med eventuella vändplatser med fri sikt. Platser med sopkärl ska placeras i direkt anslutning till plats där renhållningsfordon kan stanna.

ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd	4:e kvartalet 2015
Granskning	2:a kvartalet 2016
Antagande	2:a kvartalet 2016

Projektering av allmänna anläggningar sker under sommaren 2016. Utbyggnaden av dessa kan starta i slutet av 2016 och bedöms färdigställas under sommaren 2017. Därefter kan området exploateras för föreslagna verksamheter.



GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Vilket innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av den allmänna platsen inom planområdet, dvs. vägar och naturområden. Se vidare avtalsfrågor nedan.

Kommunen är även huvudman för VA-anläggningen.

ANSVARSFÖRDELNING

Exploatören ansvarar för genomförandet av detaljplanen.

ANLÄGGNINGAR INOM KVARTERSMAK

Exploatören ska utföra och bekostar projektering och utbyggnad av alla anläggningar inom kvartersmark i exploateringsområdet förutom anläggningar inom kvartersmark för Dagvattenhantering (E₁) och Pumpstation för vatten och avlopp (E₂).

ANLÄGGNINGAR UTANFÖR PLANOMRÅDET

En ny vänstersvängsficka behöver anläggas på väg 276 vid infarten till det nya området. Detta ska finansieras genom gatukostnader.

Dagvattenavrinningen från området kommer ske i ett nytt dike ner till Kyrksjön och en mindre del i befintliga diken längs väg 276 ned mot en ny dagvattendamm. Utbyggnaden av dessa anläggningar ska finansieras eller delfinansieras av exploatören.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

Dagvatten förs i öppna krossdiken med fördröjningseffekt till en dagvattendamm där och sedimentering och rening sker, innan det förs vidare mot recipienterna. Det dagvatten som rinner mot Limmaren och



Kvisthamraviken kan komma att ledas om utanför planområdet. I första hand kommer mot Kyrksjön utanför planområdet.

Planens genomförande innebär konsekvenser för miljön enligt bifogad MKB.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Av de befintliga fastigheterna inom planområdet kommer Mellingeolm 6:2 och 6:5 att sammanläggas med 6:1 innan denna i sin tur styckas i enlighet med planen. Mellingeolm 6:3 och 6:4 kommer att kvarstå, men med justerade fastighetsgränser.

Planen medger avstyckning av tomter för småindustri med största tomtstorlek om 20 000 m². Exploatören ansvarar för fastighetsbildning och upprättande av ledningsrätter.

Gatumarken ingår i allmän platsmark. Vatten- och avloppsledningar samt gatans diken ligger därmed på allmän platsmark. Även ledningar för el, fjärrvärme, tele och fiber förläggs på allmän platsmark.

Pumpstationer för spillvatten ligger på kvartersmark liksom damm och fördröjningsmagasin för dagvatten.

Kommunen ska ta över ägandet för den eller de fastigheter som allmän plats och kvartersmark för dagvattenhantering och pumpstationer (E₁- och E₂-områden) är belägna på.

Anläggningar för fördröjning av dagvatten kommer behöva anläggas på tomtmark. En eller flera gemensamhetsanläggningar där berörda fastigheter ingår bildas för dessa.

En ledningsrätt eller ett servitut ska bildas för transformatorstationen.

Servitut för väg till fastigheten 6:2 upphävs.

AVTALSFRÅGOR

Exploateringsavtal ska träffas innan detaljplanen antas.

Avtal mellan exploatör och respektive ledningsägare upprättas inför bildandet av ledningsrätter.



EKONOMISKA FRÅGOR

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Inga kommunala kostnader utöver kostnader för övertagande av allmän platsmark och driftskostnader för denna. Kostnaderna och skötsel regleras i avtal mellan exploatör och kommun.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

Kostnaden för exploateringen belastar exploatören samt kostnader reglerade i avtal med kommun.

Kostnader för drift av fördröjningsmagasin för dagvatten på tomtmark tas av den eller de gemensamhetsanläggningar som ska bildas för skötseln.

MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Medverkande tjänstemän och konsulter:

Tjänstemän

Anna Olmårs, planarkitekt

Matilda Johansson, exploateringsingenjör

Peter Sartorius och Per Hedspång, projektledare Gata/Park

Maria Resman, miljö- och hälsoskyddsinspektör

Fredrik Johansson och Senad Glamocak, bygglovshandläggare

Katharina Wollin, Ulrika Österberg och Essi Bagheri, projektledare VA

Johan Stonegård och Henrik Nyberg, brandingenjör

Josefin Sundberg, kommunekolog

Erik L'Estrade, infrastrukturplanerare

Marie Olstedt, översiktsplanerare

Konsult

Olle Burman, arkitekt SAR/MSA

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Anders Franzén

Planarkitekt