



SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2023-04-26

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

Ks 2020-16

SAMMANFATTNING

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.

Sammanlagt har 15 yttranden kommit in.

3 yttranden har inkommit från fastighetsägare.

SAMRÅDSFÖRFARANDE

Planförslaget, som upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, har varit utsänt på samråd under tiden 2022-05-03 t.o.m. 2022-06-10. Brev med information om samrådet har skickats till berörda fastighetsägare och myndigheter. Handlingar har funnits tillgängliga på kommunens webbplats norrталje.se.

SAMRÅDSINSTANSER OCH BERÖRDA

Bygg- och miljönämnden
Kultur- och fritidsnämnden
Lantmäteriet
LFV
Länsstyrelsen Stockholm
Norrtälje Energi AB
Norrtälje vatten och avfall AB
Region Stockholm Trafikförvaltningen

Roslagens Naturskyddsförening
Roslagens Ornitologiska förening
Skanova
Swedavia AB
Teknik- och klimatnämnden
Vattenfall Eldistribution AB
Fastighetsägare enligt förteckning

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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

REVIDERINGAR EFTER SAMRÅD

Med anledning av inkomna synpunkter föreslås följande revideringar av planförslaget:

Nya planbestämmelser:

- Planbestämmelsen *Marken får endast förses med förbindelsegång eller förbindelselänk om totalt 42 kvm BYA. Förbindelsegång eller förbindelselänk får byggas med en frihöjd på minst 0.5 meter över färdig marknivå. Förbindelsegång eller förbindelselänk får uppföras till en maximal totalhöjd av 13.0 meter.*
- Planbestämmelsen markens anordnande har lagts till i plankartan: *b₂ Marken ska anordnas så att naturlig avrinning sker till dagvattenanläggning inom planområdet betecknat n₃.*
- Planbestämmelsen markens anordnande har lagts till i plankartan: *b₃ Marken ska anordnas så att naturlig avrinning sker mot sydost till dagvattendamm inom planområdet betecknat n₄.*
- Planbestämmelserna *b₄-b₅ Marken ska anordnas så att naturlig avrinning sker mot x* har lagts till i plankartan.
- Planbestämmelserna *n₂ Lastrestriktion. Marken får inte tillföras mer belastning än 10 kPA* har lagts till i plankartan.
- *n₃ Marken ska vara tillgänglig för dagvattenåtgärder*
- *n₄ Marken ska vara tillgänglig för dagvattendamm*
- Planbestämmelsen *Startbesked får inte ges för bygglov förrän markens lämplighet för sitt ändamål har säkerställts genom att markförorening har avhjälppts på fastigheten* har lagts till i plankartan.
- Planbestämmelsen *b₆ Grundläggning ska ske genom förbelastning i kombination med tryckbankar*

Ändrad planbestämmelse:

- *Lägsta grundläggningsnivå ska läggas så att den tillkommande byggnadens tekniska utförande klarar översvämmande vatten upp till +2,7 meter över kommunens nollplan så att byggnaden inte skadas.*
- Planbestämmelsen *Åtgärder ska vidtas som förhindrar att vatten ansamlas på körytor* utgår.
- Planområdesgränsen revideras och flyttar in 7 meter från den osäkra fasthetsgränsen mot Tälje 3:174.
- Flera höjder har lagts till i plankartan: *Markens höjd över angivet nollplan.*
- Egenskapsgränser har lagts till, ändrats.
- *Största sammanlagda byggnadsyta regleras till 40 % av fastigheten. Ändras till: Största sammanlagda byggnadsarea regleras till 40 % av fastigheten.*
- *Marken ska vara tillgänglig för dagvattenåtgärder om minst 80 kubikmeter. Ändras till: Marken ska vara tillgänglig för dagvattenåtgärder om minst 600 kvadratmeter.*
- *Flera höjder har lagts till i plankartan: Markens höjd över angivet nollplan.*

Ändringar i planhandlingar

- Planbeskrivningen har reviderats och förtydligats angående egenskapsbestämmelse för strandskyddet.

- Dagvattenutredning och planbeskrivning har kompletterats med ett förtydligande kring risker för översvämning, en beskrivning av underhållsåtgärder för dagvattenanläggningarna samt en uppdatering kring markföroreningar utifrån en utökad undersökning. En uppdatering har gjorts kring föreskrifterna om kvalitetskrav för vattenförekomster. Den södra dagvattendammen har förprojekterats.
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning och planbeskrivning har kompletterats utifrån ytterligare markprovtagningar avseende bl.a. PFAS, klorerade kolväten och oljeföroreningar samt gyttjelerornas sulfidinnehåll och försurande egenskaper. Kompletterande markprovtagning har utförts i ett område utanför planområdet som historiskt nyttjats för slamhantering.
- PM Geoteknik och planbeskrivning har kompletterats med ett förtydligande resonemang kring stabilitetssituationen för såväl befintliga som planerade förhållanden samt för framtida klimatförändringar.
- Miljöbedömningen har kompletterats med resonemang kring risker för och omgivningspåverkan i händelse av översvämning och/eller skred.
- Lagt till nya figurer samt uppdaterat befintliga figurer i planbeskrivning.
- Planbeskrivningen har reviderats och förtydligats angående riksintressen och landskapsbildskydd.
- Planbeskrivningen har reviderats och förtydligats angående risker kopplat till hantering av brandfarlig vara.
- Bullerutredning har uppdaterats

SYNPUNKTER OCH BEMÖTANDE

YTTRANDEN UTAN SYNPUNKTER

LFV
 Norrtälje Energi AB
 Region Stockholm
 Swedavia
 Teknik- och klimatnämnden

YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

1. Länsstyrelsen i Stockholms län

Bakgrund

Länsstyrelsen har tagit emot rubricerad detaljplan för samråd. Detaljplanen syftar till att möjliggöra utbyggnad av det befintliga avloppsreningsverket Lindholmen. Länsstyrelsen lämnar synpunkter på förslaget utifrån innehållet i 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör miljö kvalitetsnormer för vatten (MKN) och risk för skred och översvämning.

Kommunen behöver visa att planförslaget inte försvårar möjligheten att följa MKN vatten, inte medför risk för människors hälsa med avseende på markföroreningar samt att marken är lämplig för sitt ändamål med hänsyn till översvämningsrisk och geotekniska risker.

Länsstyrelsen lämnar även synpunkter som berör planförslagets genomförande. Kommunen bör säkerställa att tillstånd för vattenverksamhet avseende bortledning av grundvatten söks i god tid, om sådant krävs. Länsstyrelsen understryker betydelsen av att belysningen anpassas för att genomförandet av detaljplanen ska vara förenlig med bestämmelserna i artskyddsförordningen.

Länsstyrelsen anser även att kommunen behöver komplettera miljöbedömningen avseende omgivningspåverkan i händelse av översvämning och/eller skred.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Kommunen bedömer att detaljplanen med föreslagna dagvattenåtgärder inte försvårar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna. Plankartan illustrerar placering av dammen och reglerar att startbesked inte får ges förrän dagvattenanläggningar kommit till stånd. Enligt dagvattenutredningen (Ramböll 2022-03-23) behöver dock marknivåerna i planområdet justeras för att säkerställa att vattnet rinner till föreslagna dagvattenåtgärder och för att möjliggöra för en ny dagvattendamm. Kommunen behöver reglera höjdsättning i plankartan för att säkerställa att dagvatten rinner till dagvattenanläggningarna och att MKN kan följas.

I databasen för efterbehandling av förorenade områden, EBH-stödet, anges att det finns misstanke om att det kan finnas en slamdeponi på området. Kommunen behöver visa att lakvatten från deponin, förutsatt att den existerar, inte för med sig föroreningar till recipienten.

Hälsa och säkerhet

Översvämningsrisk

Planförslaget reglerar en lägsta grundläggningsnivå till +2,7 m, men eftersom ett reningsverk är en samhällsviktig verksamhet som behöver skyddas mot översvämning, bör säkerhetsmarginalen vara större. För att inte äventyra driften av anläggningen behöver lägsta grundläggningsnivå anpassas och vägar utformas så att verksamheten klarar såväl skyfall som havsnivåhöjningar, se Länsstyrelsens Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall. Eventuella åtgärder behöver utformas med hänsyn till de geotekniska riskerna på platsen.

Länsstyrelsen konstaterar att vägen som ansluter till planområdet ligger lägre än de nivåer som regleras inom planområdet. Framkomligheten för hela vägsträckan vid framtida havsnivåhöjningar behöver säkerställas.

Planbestämmelsen "Åtgärder ska vidtas som förhindrar att vatten ansamlas på körytor" är otydlig. Kommunen behöver förtydliga vad dessa åtgärder innebär och reglera dem på plankartan.

Risk för ras/skred/erosion

Kommunen anger att det enligt SGU/SGI inte finns risk för ras och skred inom planområdet. Men i PM Geoteknik (Ramböll, 2022-02-23) står att det råder stabilitetsproblem på platsen för den planerade tillfartsvägen, medan resten av området inte har undersökts. Enligt SGU:s kartering finns inom planområdet ett akksamhetsområde med finkornig jordart och därmed risk för skred. Vidare finns i anslutning till planområdet ett strandnära akksamhetsområde mot Norrtäljeviken.

Kommunen behöver redovisa stabilitetssituationen för såväl befintliga som planerade förhållanden utifrån exempelvis planerade markhöjder, utfyllningar, laster från byggnader, trafik och underhållsfordon. Även framtida klimatförändringar behöver beaktas. Kommunen behöver också beakta stabiliteten vid val av åtgärder för hantering av risken för översvämning. Eventuella stabilitetshöjande åtgärder som krävs för att marken ska bli lämplig för ändamålet behöver regleras på plankartan.

Förorenade områden

Enligt planbeskrivningen visar resultaten från den översiktliga miljötekniska undersökningen (Ramböll 2022-02-22) att inga föroreningshalter över riktvärdena för känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM) förekommer i jorden vid avloppsreningsverket. Enligt EBH-stödet finns dock en misstanke om att det kan finnas en slamdeponi inom planområdet med förorening av bland annat lösningsmedel. Planbeskrivningen anger att det finns en avfallsdeponi inom planområdet där avloppsslam mellanlagras. En slamdeponi är dock inte samma sak som en deponi för mellanlagring. Risken för föroreningar i slamdeponier är betydligt större liksom risken för hälsopåverkan. Det är oklart om EHB-stödet och planbeskrivningen tar upp samma verksamhet, eller om det utöver mellanlagringsplatsen också finns eller har funnits en slamdeponi. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver undersöka detta och redovisa vilka typer av deponier som förekommer eller har förekommit inom planområdet och var. Om en slamdeponi har funnits så behöver marken vid den undersökas och vid behov saneras.

Råd om tillämpning av 2 kap. PBL

MKN vatten

För att de föreslagna reningsanläggningarna ska ha avsedd effekt krävs att de underhålls kontinuerligt. Kommunen bör i planbeskrivningen redogöra för hur detta underhåll kommer att genomföras.

Från och med den 22 december 2021 gäller nya föreskrifter om kvalitetskrav för vattenförekomster varför uppgifterna om ekologisk status, kemisk status och miljökvalitetsnormer är inaktuella (se <https://viss.lansstyrelsen.se/>). En skillnad mot tidigare är att miljökvalitetsnormen nu kan skilja sig åt mellan olika kvalitetsfaktorer och påverkanstryck för samma vattenförekomst. Kommunen behöver visa hur planen påverkar möjligheten att följa samtliga miljökvalitetsnormer för berörda vattenförekomster.

Övriga frågor av betydelse för planens genomförbarhet

Vattenverksamhet

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att grundvattenbortledning och temporära grundvattensänkningar utgör vattenverksamhet enligt 11 kap. MB. På länsstyrelsens webbplats finns information om vilka åtgärder som kräver anmälan till länsstyrelsen respektive tillstånd hos mark- och miljödomstolen och hur prövningen går till. Se till att anmäla /söka tillstånd i god tid före byggstart.

Artskyddsförordningen

För att genomförandet av detaljplanen ska vara förenlig med bestämmelserna i artskyddsförordningen, så är det viktigt att belysningen inom planområdet utformas så att fladdermöss i omgivande naturmark inte störs.

Miljöbedömning av översvämning och geotekniska risker

Miljöbedömningen behöver kompletteras. Med anledning av riskbilden behöver miljöbedömningen belysa eventuell omgivningspåverkan i händelse av översvämning och/eller skred. Om det finns risker för allvarliga olyckor med utsläpp av orenat vatten, behöver miljöbedömningen innehålla förslag till skyddsåtgärder för att minimera omgivningspåverkan eller vid behov föreslå alternativa lokaliseringar för verksamheten.

KOMMENTAR: *Planhandlingen har kompletterats med planbestämmelser:*

b₂ Marken ska anordnas så att naturlig avrinning sker till dagvattenanläggning inom planområdet betecknat n₃. Planbestämmelsen markens anordnande har lagts till i plankartan: b₃ Marken ska anordnas så att naturlig avrinning sker mot sydost till dagvattendamm inom planområdet betecknat n₄. Planbestämmelserna b₄-b₅ Marken ska anordnas så att naturlig avrinning sker mot x har lagts till i plankartan. Flera höjder har lagts till i plankartan: Markens höjd över angivet nollplan. Bestämmelserna syftar till att säkerställa att avrinningen på ett säkert sätt kan ledas bort från bebyggelsen till bland annat dagvattendamm så att MKN kan följas. För att säkerställa yta inom planområdet för en säker avledning har planbestämmelserna n₃ Marken ska vara tillgänglig för dagvattenåtgärder samt n₄ Marken ska vara tillgänglig för dagvattendamm lagts till i plankartan.

Marknivåerna i plankartan har justerats för att säkerställa att vattnet rinner till föreslagna dagvattenåtgärder och för att möjliggöra för en ny dagvattendamm. Planhandlingen, dagvattenutredningen och översiktlig miljöteknisk markundersökning har reviderats utifrån kompletterande markprovtagningar. Planbestämmelsen Startbesked får inte ges för bygglov förrän markens lämplighet för sitt ändamål har säkerställts genom att markförorening har avhjälppts på fastigheten har lagts in i plankartan för att avhjälpa den markförorening som överskrider MKM inom planområdet.

Vad gäller den misstanke kring en slamdeponi som omnämns i länsstyrelsens yttrande har det inom ramen för detaljplanearbetet konstaterats att det i samband med anläggandet av Lindholmens avloppsreningsverk (1969) iordningställdes ett område för hantering av slam öster om verksamhetsområdet (utanför planområdet). Området har delvis nyttjats för mellanlagring av slam. En slamplatta anlades på verksamhetsområdet någon gång mellan 1987–1990, i samband med det slutade avloppsslam att hanteras på ytan utanför verksamhetsområdet och det avvattnade slammet mellanlagras istället på slamplattan innan det transporteras bort, vilket sker ännu idag. Lakvatten från mellanlagringen leds tillbaka till reningsverket för behandling. I de kompletterande markprovtagningarna som utfördes under hösten 2022 kunde konstateras spår av slamhanteringen på ytan. Metaller och PFAS över MKM-riktvärdet påträffades i vissa provpunkter. Området där dessa föroreningar påträffats ligger utanför planområdet och berörs inte av några åtgärder kopplade till den planerade utbyggnaden. Resultaten från markundersökningarna i detta område har redovisats för tillsynsmyndigheten och hanteras fortsättningsvis i separat ärende hos länsstyrelsen (diarienummer 26581–2022).

Planhandlingen och dagvattenutredningen har kompletterats med ett förtydligande resonemang kring risker för översvämning. Planbestämmelsen Marken får endast förses med förbindelsegång eller förbindelselänk om totalt 42 kvm BYA. Förbindelsegång eller förbindelselänk får byggas med en frihöjd på minst 0,5 meter över färdig marknivå. Förbindelsegång eller förbindelselänk får uppföras till en maximal totalhöjd av 13,0 meter.

har lagts till i plankartan för att säkerställa en säker avrinningsväg för skyfall. Genom att reservera mark för avrinning undviks att skyfallet stängs in och att risk för skador uppstår. Dagvattenutredningen har kompletterats med en kartbild som visar framkomligheten för Vätövägen och ny infartsväg vid framtida havsnivåhöjning. Planbestämmelsen Åtgärder ska vidtas som förhindrar att vatten ansamlas på körytor utgår.

Planhandlingen och PM Geoteknik har kompletterats med ett förtydligande resonemang kring stabilitetssituationen för såväl befintliga som planerade förhållanden samt vid framtida klimatförändringar. Den geotekniska undersökningen visar att risken för ras och skred är mycket låg efter att föreslagna grundläggningsåtgärder vidtagits. Åtgärderna för grundläggning samt utformning av markyta har anpassats efter högsta högvattenhändelse och till de lägsta grundvattennivåer som kan förutspås. Planbestämmelsen n_2 Lastrestriktion. Marken får inte tillföras mer belastning än 10 kPA har lagts till i plankartan har lagts till i plankartan. Bestämmelsen finns för att säkerställa markens lämplighet genom stabilitetshöjande åtgärd för att säkerställa de geotekniska förhållandena runt byggnaderna med projekterad nivå +2,7 (skivfilterbyggnad, läkemedelsrening samt intill Bioreaktor). Planbestämmelsen b_6 Grundläggning ska ske genom förbelastning i kombination med tryckbankar har lagts till i plankartan. Bestämmelsen syftar till att säkerställa de geotekniska förhållandena vid infartsväg, parkering och personalbyggnad.

Planhandlingen och dagvattenutredningen har kompletterats med en beskrivning av underhållsåtgärder för reningsanläggningarna. Planhandlingen och dagvattenutredningen har uppdaterats kring föreskrifterna om kvalitetskrav för vattenförekomster.

Informationen om vilka åtgärder som kräver anmälan till länsstyrelsen respektive tillstånd hos mark- och miljödomstolen vid grundvattenbortledning och temporära grundvattensänkningar delges Norrtälje vatten och avfall. Synpunkten beaktas i det fortsatta planarbetet.

Motiv till planbestämmelsen Ljuskällor ska riktas nedåt och avskärmas så att direkt ljus inte når omgivande bebyggelse eller naturområde har förtydligats i planbeskrivningen.

Miljöbedömningen har kompletterats med resonemang kring risker för och omgivningspåverkan i händelse av översvämning och/eller skred.

2. Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras

Delar av planen som bör förbättras

Innehållet i planbeskrivning och plankarta stämmer inte överens

I planbeskrivningen anges det att strandskyddet ska upphävas och att en administrativ bestämmelse om upphävande av strandskydd (a1) har införts på plankartan, medan på plankartan med bestämmelser redovisas regleringen genom en egenskapsbestämmelse.

Enligt planbeskrivningen påbörjades planarbetet 2020-05-13 och vid den tidpunkten gällde Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan och bestämmelser om strandskydd reglerades då med en administrativ bestämmelse. År 2020-10-01 trädde Boverkets föreskrifter om detaljplan, BFS 2020:5 och allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan, BFS 2020:6 i kraft och de administrativa bestämmelserna bl.a. togs bort. Det är möjligt om, som i detta fall, en detaljplan påbörjats

innan detta datum att den kan färdigställas både med stöd av de upphävda eller de nu gällande allmänna råden. Men för att underlätta tolkning av detaljplanen, är det lämpligt att det i planbeskrivningen anges vilken vägledning som har använts när detaljplanen tagits fram. Beroende på vilken vägledningen som har använts så bör plankartan eller planbeskrivningen justeras.

FASTIGHETSGRÄNS MED OSÄKERT LÄGE I ANSLUTNING TILL KVARTERSMARK

I planförslaget har kvartersmark för ändamål avloppsreningsverk lagts ut i direkt anslutning till fastighetsgränsen mot Tälje 3:174, se urklipp nedan.

Den aktuella fastighetsgränsen saknar både enligt grundkartan och den digitala registerkartan inmätta gränspunkter. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

I denna typ av fall, när gränsen är osäker, är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagd kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras. Glöm inte att rapportera in ev. förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet till Lantmäteriet.

Lyssna gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där frågor om gränskvalitet i samband med planläggning diskuteras. Du hittar podden till exempel via denna länk.

KOMMENTAR: *Planbeskrivningen har reviderats och förtydligats angående egenskapsbestämmelse för strandskyddet. Boverkets föreskrifter om detaljplan, BFS 2020:5 och allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan, BFS 2020:6 har använts när detaljplanen tagits fram.*

Planområdesgränsen revideras och flyttar in 7 meter från den osäkra fastighetsgränsen mot Tälje 3:174.

3. Kultur- och fritidskontoret

Kultur- och fritidsnämnden har tagit del av förslaget på ny detaljplan för Lindholmen. Kontoret ser inga hinder med planförslaget och anser att man tagit hänsyn till det som berör vårt verksamhetsområde.

Lindholmens naturreservat som ligger sydväst om planområdet är ett populärt rekreationsområde för allmänheten. Parkeringen för att besöka naturreservatet kvarstår i sin helhet. Stigen för att nå naturreservatet flyttas något västerut då planområdet utökas, men tillgängligheten antas vara fortsatt god. Innan stigen är upptrampad och etablerad bör skyltning övervägas för att lotsa besökare rätt.

KOMMENTAR: *Synpunkterna noteras. Informationen delges kommunens ekolog samt Mark- och exploateringsavdelningen.*

4. Norrtälje vatten och avfall AB

VA-försörjning

Planområdet omfattas inte av verksamhetsområde för någon vattentjänst. Verksamhetens dricksvattenförsörjning sker via det allmänna dricksvattennätet och spillvatten från platsen omhändertas av avloppsreningsverket i fråga. Efter planläggningen kommer dagvatten, efter fördröjning och rening avledas i befintliga diken och via diffus avrinning till recipient. Som framgår i planhandlingarna avses inte planområdet omfattas av verksamhetsområde för vattentjänster efter planläggning.

I miljökonsekvensbeskrivningen anges att en utvidgning av verksamhetsområdet för allmänt VA diskuteras men någon sådan avsikt finns inte.

Dagvatten och rinnvägar

I miljökonsekvensbeskrivningen anges markhöjder för den södra dagvattendammen regleras i plankartan som en åtgärd för att dagvattendammen ska möjliggöras. Denna bestämmelse saknas i plankartan. Bestämmelser för att säkerställa att vattnet rinner till föreslagna dagvattenåtgärder samt säkerställa det öppna rinnstråk som planeras förbi den nya läkemedelsrensningen vid händelse av skyfall bör införas. Detta görs lämpligen efter att den kompletterande miljötekniska markundersökningen färdigställts och en enklare förprojektering tagits fram för den södra dammen. Syftet med en enklare förprojektering är att säkerställa att föreslagen placeringen är lämplig utifrån områdets höjder samt framtida havsvattenstånd.

Övrigt

I planbeskrivningens sammanfattning av luktutredningen beskrivs lämpliga markanvändningar dels vid över 750 meter, dels inom en radie av 750–1000 meter. Avstånden överlappar varandra men innehåller till viss del olika information. Sannolikt är det den slutsats som presenteras i luktutredningens Bilaga C som bör redovisas.

KOMMENTAR: Miljökonsekvensbeskrivningen har reviderats angående utvidgning av verksamhetsområde för allmänt vatten.

Plankartan kompletteras med plushöjd för den södra dagvattendammen.

Planbestämmelsen Marken får endast förses med förbindelsegång eller förbindelselänk om totalt 42 kvm BYA. Förbindelsegång eller förbindelselänk får byggas med en frihöjd på minst 0.5 meter över färdig marknivå. Förbindelsegång eller förbindelselänk får uppföras till en maximal totalhöjd av 13.0 meter har lagts till i plankartan för att säkerställa en säker avrinningsväg för skyfall. Genom att reservera mark för avrinning undviks att skyfallet stängs in och att risk för skador uppstår. Planhandlingen har kompletterats med planbestämmelser:

Markens höjd över angivet nollplan.

b₂ Marken ska anordnas så att naturlig avrinning sker till dagvattenanläggning inom planområdet betecknat n₃.

b₃ Marken ska anordnas så att naturlig avrinning sker mot sydost till dagvattendamm inom planområdet betecknat n₄.

Planbestämmelserna b₄-b₅ Marken ska anordnas så att naturlig avrinning sker mot x har lagts till i plankartan.

n₃ Marken ska vara tillgänglig för dagvattenåtgärder

n₄ Marken ska vara tillgänglig för dagvattendamm

Planbeskrivningen har reviderats angående luktutredningen.

5. Bygg- och miljönämnden

Bygg- och miljönämnden anser att följande kompletteringar och förtydliganden behöver göras av planhandlingarna inför detaljplanens granskningskede.

Miljö- och hälsoskyddsfrågor:

- En kompletterande markprovtagning behöver utföras avseende klorerade kolväten och oljeföreningar
- Gytjtjelerornas sulfidinnehåll och försurande egenskaper behöver utredas närmare
- Planbestämmelser för dagvattenhantering för införas på plankartan.

KOMMENTAR: *En kompletterande markprovtagning har utförts avseende bland annat klorerade kolväten, oljeföreningar samt gytjtjelerornas sulfidinnehåll och försurande egenskaper.*

Planbeskrivningen och översiktlig miljöteknisk markundersökning har kompletterats med ett förtydligande kring gytjtjelerornas sulfidinnehåll och försurande egenskaper.

Följande planbestämmelser har lagts till i plankartan:

Marken får endast förses med förbindelsegång eller förbindelseänk om totalt 42 kvm BYA. Förbindelsegång eller förbindelseänk får byggas med en frihöjd på minst 0.5 meter över färdig marknivå. Förbindelsegång eller förbindelseänk får uppföras till en maximal totalhöjd av 13.0 meter.

Markens höjd över angivet nollplan.

b₂ Marken ska anordnas så att naturlig avrinning sker till dagvattenanläggning inom planområdet betecknat n₃.

b₃ Marken ska anordnas så att naturlig avrinning sker mot sydost till dagvattendamm inom planområdet betecknat n₄.

Planbestämmelserna b₄-b₅ Marken ska anordnas så att naturlig avrinning sker mot x har lagts till i plankartan.

n₃ Marken ska vara tillgänglig för dagvattenåtgärder

n₄ Marken ska vara tillgänglig för dagvattendamm

6. Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

KOMMENTAR: *Informationen delges Norrtälje vatten och avfall. Efter kommunikation mellan kommunen och Skanova har det visat sig att med teleanläggningar avses ett äldre kopparnät som är ur bruk. Skanova har meddelat att kablarna inte kommer att raseras av dem utan vid utbyggnad av ARV kan arbete utföras utan att vara rädd om kablarna. Vid osäkerhet under pågående arbete bör Skanova höras.*

7. Ombud för fastighetsägare

1. Vi kan inte se att det tar hänsyn till vårt planbesked med Dnr 2017-000576 214

2. För allas bästa önskar vi därför att det blir ett möte där ni får förklara hur ert planförslag ska synkroniseras med vårt planbesked.

3. Vid detta möte är vår förhoppning att vi kan sammanföra våra önskemål med kommunens behov.

KOMMENTAR: *Kommunen har tagit initiativ till möte mellan fastighetsägare och planavdelningen. För att säkerställa Norrtälje stads framtida behov av spillvattenrening behöver kapaciteten för avloppsreningsverket utökas. VA kapacitet för Norrtälje kommer att utredas och presenteras under 2023.*

8. Fastighetsägare, Företagare

1. Jag bytte tidigare mark med kommunen norr om Vätövägen och fick då mark söder om Vätövägen.

2. Jag kan inte se att planförslaget tar hänsyn till mina tidigare samtal och möten med kommunen angående min mark söder om Vätövägen

3. För allas bästa önskar jag därför att det blir ett möte där ni får förklara hur ert planförslag ska samordnas med vad kommunen tidigare förespeglat mig angående marken söder om Vätövägen. Vid detta möte är vår förhoppning att vi kan sammanföra våra önskemål med kommunens behov.

KOMMENTAR: *Kommunen har tagit initiativ till möte mellan fastighetsägare och planavdelningen. För att säkerställa Norrtälje stads framtida behov av spillvattenrening behöver kapaciteten för avloppsreningsverket utökas. VA kapacitet för Norrtälje kommer att utredas och presenteras under 2023.*

9. Fastighetsägare, privatperson 1

Har en synpunkt på trädridån som planteras norr om de nya avloppsängarna på fastigheten Tälje 3:289. Lindholmens reningsverk.

Undrar om man kan undvika att plantera ek, björk, lönn som blir höga med tiden. Tänker på vattenspegeln/linjen jag har nu. Övriga buskträd och buskar kanske blir bättre? Går det att färga in betongen till dammarna med grönt, brunt...

KOMMENTAR: *Trädridån ska ses som en utökning av den befintliga nyckelbiotopen. Denna kan påverka spridningssamband av arter positivt. För att efterliknande biotopens idag naturliga fauna med inslag av lönn, ek, kommer den tillkommande ridån bestå av en variation av träd och buskar. Som framgår i miljökonsekvensbeskrivningen är trädplantering till viss del en kompensation för de träd som tas ner och därmed bedöms inte några negativa effekter med avseende på spridning av arter uppstå och några negativa effekter för naturreservatet eller nyckelbiotopen bedöms därmed inte uppstå.*

I detaljplanen ses regleringen av trädridån som ett tillräckligt visuellt skydd för landskapet. Synpunkten har delgetts Norrtälje vatten och avfall.

10. Fastighetsägare, privatperson 2

Med anledning av utbyggnaden av Lindholmens reningsverk i nära anslutning till vår fastighet xxx och övriga fastigheter längs Långgarnsvägen så vill vi kommentera följande:

Exploateringen av reningsverket har medfört en begränsad havsutsikt för vår fastighet, detta kan även påverka värdet på fastigheten/fastigheterna vid en ev försäljning. Därför är det av högsta vikt att vi får gehör för våra punkter. Även med respekt för vad ett sådant här stort projekt innebär för enskilda fastighetsägare.

1. Respektera arbetstiderna för byggnationen, bl.a. släcka strålkastare vid kvällar och helger. Detta var ett återkommande problem vid byggnation av den senaste bassängen, det lyste upp kraftigt på kvällar och nätter, arbetstiderna respekterades inte helt ut. Efter kontakt så åtgärdades detta löpande vilket vi är tacksamma för, men vi skulle vilja slippa påminna.
2. I direkt anslutning till att det nya arbetet på åkern är klart, uppföra trädskärmarna, ingen väntetid. Gärna i samråd med oss.
3. Då vår havsutsikt begränsats så har vi tidigare påtalat att kommunen skall röja bort snabbväxande sly som just nu börjar ta över allt mer. Vi har givit förslaget att göra träflis av detta och lägga på det populära gångstråket nedanför reningsverket. Detta är vår starka önskan att det genomförs snarast, inte i väntan på nya bygget.
4. Vara noggrann med att "bygga in" lukten från reningsverket med den nya teknik som finns.
5. Gräva ner de nya konstruktionerna på åkern så den omgivande miljön påverkas så lite som möjligt.
6. Vi har de senaste åren fått ökade bakterievärden i vårt dricksvatten 2019-2022, så högt att det blivit otjänligt. Vi har med detta satt in reningsverk i vår privata fastighet, men halterna varierar väldigt, dock så är det ofiltrerade vattnet kraftigt otjänligt. Sannolikt är dessa värden kopplade till åkermarken vid reningsverket. Har kommunen koll på vilka gödningsmedel som används på den arrenderade marken? Och vilka regler gäller då gödningen används? Kan kommunen göra en utredning kring detta och ge oss stöd i en eventuell reningsprocess?
7. Hur långt kommer det vara i meter från vår fastighetsgräns xxx till det nya reningsverket (på åkermarken)?

KOMMENTAR: *I detaljplanen har trädridån reglerats med planbestämmelse för att ge skydd mot visuell påverkan på omgivande landskap.*

1. *I detaljplanen kan vi inte reglera när strålkastarna är släckta vid byggnation. Synpunkten delges till Norrtälje vatten och avfall AB.*
2. *Trädridån är inte en avgörande åtgärd för skydd mot störning och vi kan inte reglera när i detaljplanen trädskärmarna skall uppföras. Synpunkten delges till Norrtälje vatten och avfall.
Det är inte möjligt att i en detaljplan styra skötseln och dess påverkan på befintliga träd och andra växter. Synpunkten delges till Norrtälje vatten och avfall.*
4. *Detaljplanen möjliggör för de luktreducerande åtgärder som föreslagits. I tillståndsprövningen för avloppsreningsverket redovisas hur Norrtälje vatten och avfall planerar för att bygga in lukt. [Lindholtens avloppsreningsverk - Norrtälje Vatten och Avfall \(nvaa.se\)](https://www.nvaa.se).*

5. I detaljplanen behöver kommunen säkerställa och ta hänsyn till klimatanpassningar för att säkerställa markens lämplighet för ändamålet, i planbeskrivningen framgår följande, "I och med att området planläggs för en samhällsviktig verksamhet behöver mark anordnas och byggnader uppföras på ett sådant sätt att verksamheten inte riskerar att påverkas av översvämning i framtiden. Plankartan förses därför med en bestämmelse om att lägsta grundläggningsnivå ska läggas så att byggnadernas tekniska utförande klarar översvämmande vatten upp till +2,7 meter över angivet nollplan. För att minimera risken för stående vatten inne på området är det viktigt att inte skapa instängda områden samt att höjdsätta marknivån så att avrinning och fördröjning sker på ytor där minimal skada sker", därmed kan kommunen inte planlägga för att konstruktionen skall grävas ned på åkermarken.

6. Olägenheter kring otjänligt vatten hanteras inte i detaljplanen. Synpunkten delges till Mark- och exploateringsavdelningen. Vid vägledning angående olägenhet eller störning vänd er till avdelningen Miljö- och hälsa. Mer information går även att finna på; [Klagomål om olägenhet, störning eller olaglighet \(norrtalje.se\)](http://Klagomål.om.olagenhet.storning.eller.olaglighet.norrtalje.se)

7. Avståndet till reningsverket kommer att vara omkring 110 meter.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Hanna Lindblom
Planarkitekt