



SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2016-06-21

Detaljplan för fastigheten Görla 8:1 i Frötuna församling samt del av fastigheterna Tälje 4:45 och 4:62 i Norrtälje stad

Dnr 15-1260.214

Ks 15-480.214

SAMMANFATTNING

Under samrådet har 10 yttranden kommit in varav två är utan synpunkter.

Bygg- och miljönämnden har många synpunkter på dagvattnet och risken för föroreningar i detta. De anser att en MKB behövs för att utreda vilka konsekvenserna blir för miljökvalitetsnormerna i Kyrksjön, som är recipient för dagvattnet. En miljökonsekvensanalys upprättas för att belysa konsekvenserna. Denna hinner inte bli färdig innan granskningen men måste vara det innan planen kan antas.

Bygg- och miljönämnden har även synpunkter kring andra hälsoskyddsaspekter som radon, buller och avfall. De har även ett par synpunkter kring begränsningar i föreslagna byggrätter.

Kultur- och fritidsnämnden är angelägna om att området ska vara tillgängligt för fotgängare och cyklister.

Länsstyrelsen har liksom Bygg- och miljönämnden främst synpunkter på konsekvenserna för miljökvalitetsnormer och hur påverkan på dessa ska undvikas. De har även en del synpunkter kring riskutredningen och de planbestämmelser som införts (eller inte) avseende detta. Planförslaget och riskutredningen har uppdaterats utifrån Länsstyrelsens yttrande. Övriga synpunkter från Länsstyrelsen behandlar formalia eller att de instämmer i bedömningar som kommunen gjort i diverse frågor.

Norrtälje Energi meddelar att området bör kunna kopplas till fjärrvärmenätet. De har fiberkablar i området som bör få ligga kvar i och med exploateringen.

SLL Trafikförvaltningen anser liksom Kultur- och fritidsnämnden att tillgängligheten för fotgängare och cyklister bör vara god, framförallt till och från kollektivtrafikens hållplatser.



Teknik- och klimatnämnden önskar att laddningsstolpar för elfordon sätts upp i området. Något som tyvärr inte kan regleras i en detaljplan.

Trafikverket har flera synpunkter på den föreslagna nya utformningen på väg 276. De önskar att kommunen tar ett större helhetsgrepp om planeringen kring Södra infarten.

Kommunen och Trafikverket har efter samrådet kommit överens om att planförslaget inte behöver justeras. Kommunen kommer inte att bygga det föreslagna övergångstället utan först utreda en helhetslösning för gång- och cykeltrafikanter kring Södra infarten och Nordrona.

Skanova har en teleledning i området som de önskar ha kvar, eller att de hålls kostnadsfria om den behöver flyttas. Norrtälje kommun har åtagit sig att ta kostnaden, då ledningen kommer att behöva flyttas.

SAMRÅDSFÖRFARANDE

Planförslaget, som upprättats av Kommunstyrelsekontoret, har varit utsänt på samråd under tiden 2016-01-08 t.o.m. 2016-02-05.

SAMRÅDSINSTANSER OCH BERÖRDA

Bygg- och miljönämnden
Kultur- och fritidsnämnden
Lantmäteriet
Länsstyrelsen
Norrtälje Energi AB
Roslagens Naturskyddsförening
Roslagens Ornitologiska förening
SLL Trafikförvaltningen
Teknik- och klimatnämnden
Trafikverket
TS Skanova Access AB
Vattenfall Eldistribution AB
Fastighetsägare enligt förteckning



ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Med anledning av inkomna synpunkter föreslås följande ändringar av planförslaget:

- En förprojektering upprättas för vägar, VA och dagvatten. Inom detta arbete upprättas även en miljökonsekvensanalys för att utreda påverkan på MKN och hur denna kan begränsas.
- Planbeskrivningen justeras för att beskriva att vissa av RTK:s riktvärden avseende föroreningar i dagvattnet riskerar att överskridas
- Planbeskrivningen uppdateras avseende i vilket skede som kommunen ska godkänna anslutning till VA för de föreslagna verksamheterna
- En planbestämmelse om radonsäkert byggande förs in.
Planbeskrivningen ska redovisa vilka gränsvärden som gäller för radon.
- Motiv till att gällande översiktsplan frångås ska utvecklas i planbeskrivningen
- Planbeskrivningen förtydligas avseende kommunens åtagande att begära att del av landskapsbildskyddet upphävs när planen vunnit laga kraft. En karta visar vilket område som är aktuellt.
- En planbestämmelse om att brandstationen ska ha flera utgångar åt olika håll förs in i detaljplanen
- En planbestämmelse om störningsskydd införs i planen (placering av logement) som anger ett riktvärde som inte får överskridas.
Planbeskrivningen uppdateras med en karta över var riktvärdet inte överskrids enligt riskutredningen.
- Beteckningen J₁ för brandstation byts till T₁. Bestämmelsens lydelse ändras inte.
- Det ska noteras i planbeskrivningen att det, angående renhållning, behövs ett avstånd på 10 m mellan miljöutrymmen och renhållningsfordon.
- En högsta tillåtna totalhöjd på 12 m införs för G₁- och H₁-områdena för att reglera höjden på skyltar.



SYNPUNKTER OCH BEMÖTANDE

YTTRANDEN UTAN SYNPUNKTER

Roslagens Ornitologiska Förening
Vattenfall

YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

1. **Bygg- och miljönämnden** anser att följande kompletteringar och utredningar bör göras inför detaljplanens granskningsskede:
 - Miljö- och hälsoskyddskonsekvenser som rör de planerade verksamheterna är inte fullständigt beskrivna. Det framgår t.ex. inte om brandövningar med släckningsarbete ska bedrivas på brandstationens område, inte hur eventuell eldning ska gå till (slutet system?) och inte heller vilket släckmedium som i så fall ska användas. Detsamma gäller bensinstationen med fordonstvätt; verksamheten är inte beskriven utifrån en konsekvensbedömning, planhandlingarna beskriver inte fullständigt tänkbara miljö- och hälsoskyddsaspekter. En MKB är inte framtagen för projektet vilket innebär svårighet att ta ställning till de frågor som rör konsekvenser för människors hälsa och miljön.
 - På sidan 29 i planbeskrivningen står det att ”inga föroreningar i dagvattnet beräknas överskrida gällande gränsvärden”. Det stämmer inte överens med dagvattenutredningen som visar på överskridande av Region- och Trafikplanekontorets riktvärden för bly, koppar och suspenderad substans.
 - Dagvattenutredningen behöver ta ställning till hur dagvattnet ska omhändertas från planområdet. Två olika alternativ nämns: antingen dagvattenanläggningar inom planområdet eller en större utanför området dit även dagvatten från omkringliggande områden kan ledas, men inget av dem är färdigutrett. Dagvattenlösningarnas placering bör framgå av plankartan.
 - Förtydligande bör göras vad gäller dagvatten m.m. på sid. 28 i planbeskrivningen: ”Anslutning till vatten, dagvatten och avlopp ska ske på köparnas initiativ i samråd med och godkännas av kommunen”. I vilket skede ska detta godkännas och fångas upp?
 - Enligt trafikutredningen kommer planen att inrymma ca 100 st. parkeringsplatser vilket innebär att det är rimligt att ställa krav på att



oljeavskiljande funktioner anordnas i anslutning till parkeringsytorna och att det införs som en planbestämmelse. Även haveriskydd bör övervägas. Detta bör vidare utredas i dagvattenutredningen. Renande funktioner för dagvattnet bör belysas bättre till planens granskningsskede och beskrivas i planbeskrivningen.

- En planbestämmelse om radonsäkert byggande bör övervägas med tanke på de höga radonhalterna i marken.
- Resonemang saknas i planbeskrivningen om planerade verksamheters bidrag till bullersituationen för närbelägna bostäder.
- Avsnittet ”Avfall” i planbeskrivningen är bristfälligt beskrivet. Vad menas med att ingen avfallshantering är aktuell i området?
- Definitionen ”Högsta byggnadshöjd” bör ändras till ”Högsta nockhöjd” och eventuellt kompletteras med angiven takvinkel.
- På kvartersmark angivet med H₁ tillåts byggnation ända ner mot gatan. Här kan problem uppstå i det fall sökande önskar nyttja planlagd gata till Drive In-verksamhet. Här är det lämpligt med prickad mark eller angivet mått till tomtgräns för byggnation.

KOMMENTAR

Brandövningar ska enligt uppgift ske i slutna tankar, utan miljöfarlig vätska. För bensinstationer finns föreskrifter för hantering av brandfarliga gaser och vätskor (MSB822) och rekommendationer för att minimera spill och läckage (Bensinstationer – utgåva 2, SPI 2009). I dessa dokument anges vilken lagstiftning som reglerar aktuell verksamhet. Det finns inget behov eller någon möjlighet att enligt PBL reglera ytterligare i en detaljplan, utöver att se till att plats finns för nödvändiga anläggningar. Det finns inget formellt krav på att göra en MKB för detaljplanen, men för att kunna utreda hur berörda miljö kvalitetsnormer inte ska försämrats och vilken form av haveriskydd för dagvattenhanteringen som behövs, upprättas en miljökonsekvensanalys. Denna tas fram som en del av förprojekteringen för VA, dagvatten och vägar. Tyvärr hinner denna inte färdigställas innan granskningen då planen har hög prioritet och Kommunstyrelsekontoret vill upprätta den så snabbt som möjligt. Detaljplanen kan dock inte antas utan att förprojekteringen är upprättad och dess rekommendationer implementerade i planen.

Planbeskrivningen ändras så att den anger att RTK:s gränsvärden riskerar att överskridas på parkeringsytorna. Dagvattenhanteringen måste därmed innefatta en godtagbar rening. Förslag på hur detta kan lösas ska ingå i den nämnda förprojekteringen.



I planbeskrivningen redovisas vilket av dagvattenutredningens alternativ kommunen tagit ställning till. Det är alternativet med en större dagvattendamm utanför planområdet som kommer att utredas vidare i ett eget projekt. Den pågående förprojekteringen visar att en dagvattenhantering inom planområdet är möjlig, om inte annat som en tillfällig lösning innan den stora dammen kommit till stånd.

Anslutning till vatten, dagvatten och avlopp ska ske innan bygglovsskedet. Finns det färdiga förbindelsepunkter ska dessa synas i nybyggnadskartan. Finns det inte ska en diskussion ske med VA-avdelningen. Om inte sökanden kontaktar kommunen kommer VA-avdelningen ta initiativ till en diskussion.

Formellt sett så godkänner kommunen VA-anslutningen i och med att VA-avdelningen skickar en s.k. förbindelsepunktskarta till sökanden. Informellt kan ett godkännande ges under nämnda diskussion, som en del i processen att ta fram en nybyggnadskarta. Planbeskrivningens sid. 28 uppdateras med denna information.

Plan- och bygglagen ger inga möjligheter att reglera för oljeavskiljande åtgärder. En förprojektering som bl.a. utreder dagvattenhanteringens exakta utformning håller som nämnts på att upprättas. Denna innefattar även en miljökonsekvensanalys som beskriver begränsande åtgärder för att förhindra påverkan på miljö kvalitetsnormer och behovet av haveriskydd.

En byggnadsteknisk planbestämmelse läggs in i detaljplanen för att reglera att byggnader ska uppföras radonsäkert.

Närmaste objekt som omfattas av riktvärden för buller är Hotell Roslagen som ligger ca 200 m norr om planerade verksamheter. Närmaste bostäder ligger ca 400 m åt nordväst. Föreslagen exploatering föranleder inte en sådan trafikökning att befintliga bullernivåer påverkas nämnvärt. Därför har det bedömts att ingen speciell hänsyn behöver tas till buller i detta planarbete. Det är trafikhallarnas ansvar att se till att befintliga bullernivåer inte överskrider gällande riktvärden. Det bör dock noteras att planering för nya bostäder pågår kring Hotell Roslagen. I det planarbetet bör hänsyn tas till de nya verksamheterna som föreslås i denna plan.

Att det inte finns något behov av avfallshantering i området beskriver nuläget. Det finns för närvarande inga avfallsgenererande verksamheter inom planområdet. Detta kommer förstås att ändras i och med genomförandet av planen.



I den mån höjden behöver regleras för hus i planområdet bedöms en byggnadshöjd räcka.

Restaurangen har ingen rätt att utnyttja allmän plats för en eventuell Drive-in-servering utan detta måste ske på kvartersmark.

2. **Kultur- och fritidsnämnden** ser det som mycket angeläget att hitta en bra lösning för de icke bilburna. Det ska finnas gång- och cykelvägar till och från området som ingår i ett sammanhängande cykelvägnät.

KOMMENTAR

Detaljplaneförslaget innefattar en gångväg längs med väg 276 som kommer gå upp till busshållplatsen vid Campus Roslagen och ansluta till befintligt gång- och cykelvägnät där. Denna GC-väg kommer gå som en trottoar genom planområdet och ansluta till Roslagsleden och eventuellt även till Norrtäljeporten.

Trafikverket har dock krävt att kommunen tills vidare avvaktar med att anlägga någon passage för gång- och cykelvägar över deras väg 276.

Kommunen kommer behöva att utreda en helhetslösning för gång- och cykeltrafik i hela området kring Södra infarten.

3. **Länsstyrelsen** bedömer, under nu kända förhållanden, att föreslagen utformning av planen innebär att det finns risk för att en miljö kvalitetsnorm (MKN vatten) enligt 5kap. MB inte följs och att bebyggelse kan bli olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet och till risken för olyckor. Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Översiktsplanering

Området är i utvecklingsplanen för Norrtälje stad utlagt som odlingsmark och anges ha höga kulturvärden pga. att det omfattas av landskapsbildskydd. Motiv till avsteg från utvecklingsplanen bör utvecklas.

Förordnande till skydd för landskapsbilden

Planområdet ligger inom det öppna landskapet kring Frötuna kyrka som omfattas av förordnande till skydd för landskapsbilden enligt 19 § naturvårdslagen i dess äldre lydelse. Sedan skyddet infördes har ett trafiklandskap vuxit fram i området. Det kvarstår ett öppet landskap närmast kyrkan. Detaljplaneområdet är helt kringskuret av olika vägsystem och kommer ha en begränsad påverkan på upplevelsen av landskapet kring kyrkan, då det ligger utan koppling till kyrkans landskapsrum.



Länsstyrelsen bedömer att den del av det skyddade området som berörs av planläggningen har förlorat sin roll och att planförslaget är möjlig ur denna synpunkt. Länsstyrelsen har i yttrande till kommunen framfört att planläggningen ska följas av en begäran om upphävande av landskapsbildskyddet för delen inom planområdet.

Miljökvalitetsnormer

Av 2 kap. 10 § PBL följer att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. MB ska följas vid planläggning. Bestämmelsen innebär att planering och planläggning ska göras på ett sådant sätt att möjligheterna att uppfylla bl.a. miljökvalitetsnormerna för vatten underlättas. Är det svårt att åstadkomma exempelvis nödvändiga utsläppsminskningar från det område som är aktuellt för planläggning kan andra åtgärder genomföras i avrinningsområdena till berörda recipienter, som minskar den totala belastningen på recipienten.

EU-domstolen har i en dom (mål C461/13 gällande hur miljökvalitetsnormerna enligt ramdirektivet för vatten ska tolkas och tillämpas i tillståndsärenden) funnit att medlemsstaterna är skyldiga att inte meddela tillstånd till verksamheter som riskerar att orsaka en försämring av status eller när uppnående av god ekologisk ytvattenstatus och god kemisk ytvattenstatus äventyras. I domen tolkar EU-domstolen också begreppet försämring i direktivet såsom en försämring till en lägre klass för en enskild kvalitetsfaktor även om inte den sammanvägda statusen försämras. Vidare anser domstolen att för en kvalitetsfaktor som redan befinner sig i lägsta klass innebär varje försämring av denna kvalitetsfaktor en försämring av status.

Länsstyrelsen bedömer att avgörandet även har bäring på planärenden enligt PBL. En slutsats av domen är att det ställs betydligt större krav på underlag och miljökonsekvensbeskrivningar för att kunna bedöma om t.ex. detaljplaner kan medges utan att de riskerar att leda till en försämring av status eller äventyrar uppnåendet av miljökvalitetsnormer i vattenförekomster. Planförslaget innebär brandstation, parkering, bensinstation och biltvätt som alla är verksamheter som riskerar att ge upphov till föroreningar. Om dessa föroreningar inte tas om hand riskerar de att nå recipienterna via dagvattnet, påverka vattenkvaliteten och möjligheten att uppnå MKN. Det bör därför tydligt framgå hur kommunen planerar att omhänderta dagvattnet så att recipienterna inte påverkas negativt. Länsstyrelsen upplyser om att det är viktigt att beräkningar gör på föroreningsbelastningen (kg/år) och inte bara koncentrationerna.

Hälsa och säkerhet samt risk för olycka

Utifrån planhandlingarna kan Länsstyrelsen inte göra en bedömning om det är lämpligt att placera en samhällsviktig verksamhet inom aktuellt



planområde då brandstationen utsätts för risker från tre vägar där det transporteras farligt gods, en bensinstation och en flygplats.

Länsstyrelsen anser att riskerna inte är tillräckligt utredda i det nuvarande planförslaget och anser även att ett genomförande av de riskreducerande åtgärder som föreslås i riskutredningen är förutsättningar för att risken ska anses acceptabel. För att Länsstyrelsen ska kunna bedöma planens lämplighet ska de föreslagna riskreducerande åtgärdernas effekter beskrivas och inkluderas i planhandlingarna, om så är möjligt även regleras genom lämplig planbestämmelse.

I framtiden riskutredning refereras en tidigare riskutredning genomförd 2012. Rekommenderade riskreducerande åtgärder i denna presenteras och det anges att åtgärdsförslagen ska beaktas i föreliggande utredning, men inte kommer att rekommenderas utan vidare reflektion med anledning av nya förutsättningar. Det saknas dock ställningstaganden kring varför vissa riskreducerande åtgärder tas bort och Länsstyrelsen anser att detta ska förtydligas.

Länsstyrelsen är positiv till att risker sammanvägs i Figur 15 på sid. 33 i riskutredningen. Dock saknas en tydlig förklaring till de linjer som presenteras och ställningstagande till desamma.

I riskutredningen anges åtgärder och skyddsavstånd för att planområdet ska få en acceptabel risknivå. En av de föreslagna åtgärderna innebär att byggnader med stadigvarande vistelse utförs med minst två utgångar som inte mynnar mot samma transportled för farligt gods. I planbeskrivningen anges dock att detta inte går att pröva i en detaljplanprocess. Länsstyrelsen delar inte bedömningen utan anser att en planbestämmelse kan tillföras som reglerar att byggnader inom området ska kunna utrymmas genom minst två utgångar som inte mynnar mot samma transportled. Länsstyrelsen anser även att kommunen ska se över möjligheten att genom planbestämmelse reglera logement för sovande personal i bebyggelsen. Detta underlättas genom att ange brandstationens placering i plankartan. Enligt riskanalysen är åtgärder gällande utrymningsvägar och logements placering förutsättningar för att risken ska anses acceptabel.

Plankartan möjliggör bebyggelse av en stor del av planområdet. Det är oklart om det är skisser liknande Figur 5 i riskutredningen som legat till grund för bedömningen av riskbilden eller om denna skulle bedömas liknande med ett annat utförande möjliggjort av plankartan.

Som en riskreducerande åtgärd föreslås att ett stenröse/skogsparti ska anläggas i norra delen av planområdet, vilket har angetts som en planbestämmelse. Detta är ett avåkningsskydd för att skydda brandstationen från påkörning, men samma åtgärd skulle samtidigt påverka sannolikheten för läckage vid en transport med farligt gods. Om ett skogsparti väljs som avåkningsskydd tar det lång tid innan det blir ett fullgott skydd. Länsstyrelsen anser att möjligheten till annan typ av



avåkningsskydd bör utredas, likt föreslagen åtgärd från tidigare riskutredning: ”Farligt gods-leder förses med vägräcken för att minska sannolikhet för avkörning. Denna åtgärd kräver samordning med Trafikverket, men kan vara en bättre riskreducerande åtgärd för hela planområdet.

I riskutredningen bedöms en lossningsolycka på en bensinstation ha längre konsekvensområde än ett tankläckage på väg, 43 m respektive 20 m. Länsstyrelsen ställer sig tveksam till avståndsskillnaden i denna bedömning och vill att detta ska beskrivas i riskutredningen.

Det är inte tydligt hur sänkningen av samhällsrisk motiveras i Figur 14. De åtgärder som föreslås i plan reglerar framförallt avstånd, 30 meter från väg. Länsstyrelsen anser att det inom detta avstånd är framförallt individrisken som hanteras och då främst riskbidraget från olyckor med brännbar vätska, klass 3.

Jordbruksmark

Den åkermark som tas i anspråk är av god bördighet enligt åkermarksgraderingen från 1976. Åkermarkens belägenhet mellan de tre vägarna gör dock att arronderingen inte är det bästa. Länsstyrelsen har därför inga invändningar gällande att jordbruksmark tas i anspråk i aktuellt förslag.

Naturvärden

Fjärilen karminspinnare har påträffats inom området, där dess värdväxt stånds förekommer. Vare sig växten eller fjärilen är rödlistad eller fridlyst enligt artskyddsförordningen. Det finns alltså inga formella möjligheter att kräva hänsynstagande till arterna. Däremot finns goda möjligheter att gynna växten och därigenom fjärilen genom att spara den ca 10 m breda slänten ner mot motorvägen i söder. Detta föreslås i planen, vilket är positivt.

Askar förekommer i området. Asken är rödlistad, men har inget formellt skydd. Det kan vara gynnsamt för den biologiska mångfalden i området att spara askarna, men eftersom vissa träd är drabbade av askskottssjuka är det osäkert om träden kan överleva långsiktigt i området.

Dagvatten

Länsstyrelsen instämmer i vad som anges i dagvattenutredningen om att det bör finnas avstängningsventil för den händelse att olyckor sker och att det bör finnas oljefilter.

Om kommunen planerar för att dagvatten ska tas om hand utanför området är det viktigt att i ett tidigt skede planera för de åtgärder som kan komma att krävas såsom byggstart, dimensionering av damm och ledning av dagvatten till dammen. Det kan exempelvis vara nödvändigt att avsätta mark i planen för diken som ska leda dagvattnet ut från planområdet. För dammen bör det också finnas en skötselplan eftersom



både renande och fördröjande funktion är beroende av regelbunden skötsel.

På samma sätt bör det ses till att eventuella gröna tak sköts på ett sådant sätt att de inte genererar utsläpp av näringsämnen.

Formalia

Fel årtal har angetts när beslut är taget för start för detaljplanearbetet.

Detta bör rättas till granskningsskedet eftersom datumet är av betydelse för vilken lydelse av PBL som gäller.

Under avsnittet kulturmiljö/fornlämningar i planbeskrivningen på sid. 10 används båda begreppen undersöktes och delundersöktes. Det enda ord som ska användas är delundersöktes.

Diagram för samhällsrisk och individrisk presenteras med kurvor som inte följer vedertaget presentationssätt. Länsstyrelsen anser att det felaktiga presentationssättet gör materialet svårt att ta ställning till. Felaktigheterna ligger i att kurvorna inte är trappstegsformade.

Byggnadsminne

Länsstyrelsen anser att planförslaget inte kommer påverka byggnadsminnet Lv 3 på ett negativt sätt.

Tillstånd

Den åkerholme som ligger mitt i den öppna marken omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § MB. Den större åkerholmen nordost ligger i anslutning till en större väg. Enligt naturinventeringen omfattas båda av biotopskydd, men Länsstyrelsen kan inte se att marken är brukad runt hela den större åkerholmen. Länsstyrelsen bedömer därför att denna inte omfattas av det generella biotopskyddet.

Bägge diken i området kan eventuellt omfattas av biotopskydd eftersom de ansluter till brukad åkermark, även om syftet med diken är att dränera en tidigare väg genom området. Eftersom vägen inte finns kvar och diken nu ligger omgivna av åkermark bedömer Länsstyrelsen att de båda diken omfattas av biotopskyddet.

Dispens från biotopskydd för åkerholme och diken söks hos Länsstyrelsen, enheten för naturvård. Särskilt skäl för dispens ska anges i ansökan.

Länsstyrelsen upplyser om att borttagande av befintliga diken kan kräva en anmälan om vattenverksamhet eller tillstånd till vattenverksamhet. Definitionen på ett vattenområde är ett område som täcks av vatten vid högsta förutsebara vattenstånd. Tillstånd söks hos Mark- och miljödomstolen och en anmälan om vattenverksamhet hanteras av Länsstyrelsen.



Behovsbedömning

Länsstyrelsen har i programyttrande för detaljplaneområdet 2012 gjort bedömningen att planens genomförande inte kan medföra betydande miljöpåverkan.

KOMMENTAR

Översiktsplanering

Motiven till avsteg från utvecklingsplanen utvecklas.

Riksintresse

Planbeskrivningen uppdateras för att ange att kommunen ska begära att landskapsbildskyddet upphävs, efter att planen har vunnit laga kraft. Planbeskrivningen kompletteras även med en karta som visar vilket område som är aktuellt för en begäran om upphävande.

Miljökvalitetsnormer och dagvatten

Angående föroreningar från bensinstationen kan detta hanteras enligt SPI:s rekommendationer för bensinstationer, vilket kan nämnas i planbeskrivningen.

Dagvatten från planområdet ska ledas ifrån området i en trumma under E18 och vidare till en dagvattendamm som ska anläggas strax söder om planområdet. Hur avrinningen till dammen är tänkt att ske ska redovisas i en förprojektering som upprättas för planområdet. Det finns även möjlighet att fördröja och rena dagvatten inom planområdet. Utöver dagvatten behandlar förprojekteringen även vägar, VA och en miljökonsekvensanalys, för att beskriva hur försämring av MKN kan undvikas eller kompenseras.

På grund av tidsbrist och att planen är mycket prioriterad av kommunen kommer förprojekteringen inte hinna färdigställas inför granskningen men måste såklart vara utförd innan planen kan antas.

Hälsa och säkerhet samt risk för olycka

Riskutredningen kompletteras med ställningstaganden varför vissa tidigare riskreducerande åtgärder inte längre rekommenderas. Ställningstagande och förtydligande görs också för Figur 15 i utredningen.

Vidare kompletteras utredningen med en beskrivning av avståndsskillnaderna för konsekvensområdet vid olika typer av olyckor och en tydlig motivering till varför samhällsrisk sänks enligt Figur 14. Diagrammet för samhälls- och individrisk ska presenteras på ett vedertaget sätt.



Planbestämmelser om utgångar förs in i detaljplanen. Placering av logement inne i en ny byggnad går inte att reglera genom en detaljplan. Däremot kan det föras in en skyddsbestämmelse i planen som enklast uppfylls genom att placera logementen så som riskutredningen föreslår. Riskutredningen utgår från den illustration som redovisas i planbeskrivningen. Denna är planenlig och redovisar vad som åt tänkt ska uppföras. Riskutredningens rekommendationer som förs in som planbestämmelser är generella i den grad att en alternativ byggnadsutformning i enlighet med detaljplanen bedöms kunna uppfylla de krav som ställs avseende riskreducering.

Riskutredningen ger en skogsdunge eller ett stenröse som exempel på anordningar som skyddar mot avåkande trafik. Planbestämmelsen kan dock innefatta även ett vägräcke. Det innebär att ett sådant räcke skulle placeras inom kvartersmarken. Riskutredningen uppdateras enligt länsstyrelsens yttrande i detta avseende.

Formalia

Rätt årtal ska redovisas i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen ändras på sid. 10 så att rätt begrepp används angående arkeologin.

Tillstånd

Dispens från det generella biotopskyddet gavs av Länsstyrelsen den 15 februari 2016.

En anmälan om vattenverksamhet ska skickas in till Länsstyrelsen så fort som möjligt.

Övrigt

Kommunen instämmer i Länsstyrelsens övriga synpunkter om jordbruksmark, naturvärden, byggnadsminne och miljökonsekvensbeskrivning.

4. **Norrtälje Energi AB** uppger att närmaste befintliga fjärrvärmeledning ligger i en GC-väg mellan Flygfältet och Görlaladan ca 500 m ifrån planområdets mitt. För att nå planområdet måste en ny kulvert korsa väg 276. Vid en eventuell större ansluten effekt kan det vara aktuellt att förse området med fjärrvärme.

Norrtälje Energi AB har ett antal fiberkablar på och i angränsande fastigheter som direkt berörs av utbyggnaden. De ska hållas ekonomiskt skadelösa vid förändringsåtgärder som eventuellt påverkar befintliga



förläggningar. Under förutsättning att detta bekostas av kommunen/exploatören finns i dagsläget inga invändningar. Norrtälje Energi AB kan erbjuda fiberanslutningar till samtliga fastigheter i planområdet. Kapacitet finns i form av bredband, telefoni och TV.

KOMMENTAR

Området bör förses med fjärrvärme. Detta nämns i planbeskrivningen.

Det kommer inte finnas något behov av att flytta på befintliga fiberkablar. De är förlagda i de områden som ska bevaras för motionsspår och vandringsled. I det fall kablarna ändå behöver flyttas ska detta bekostas av den som initierar ändringen.

5. **SLL Trafikförvaltningen** anser att planbeskrivningen bör förtydligas så att det framgår att området är tillgängligt för gående från de närmaste busshållplatserna och de verkliga gångavstånden anges. Det är viktigt att gång- och cykelvägar till kollektivtrafiken inkluderas i planen och utformas säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

KOMMENTAR

Planbeskrivningen förtydligas enligt önskemål.

6. **Teknik- och klimatnämnden** har inga synpunkter på planförslaget under förutsättning att elkapaciteten anpassas för snabbladdningsstolpar för eldrivna fordon.

KOMMENTAR

Det bedöms finnas möjligheter att sätta upp snabbladdningsstolpar, men detta kan inte regleras i detaljplanen.

7. **Trafikverket** anser att deras vägar inte ska planläggas och att planområdet ska sluta innan det statliga vägområdet. Detta för att ta höjd för eventuella framtida åtgärder.

Kommunen bör vara väghållare/huvudman när de bygger gång- och cykelväg och därmed ansvara för drift och underhåll. Kommunen bör överväga att inte ta med gång- och cykelvägen längs E18 i denna detaljplan. Samråd ska ske med Trafikverket kring fortsatt planering och utredning av eventuell placering.



Övergångsställets placering är inte lämplig eftersom det ska finnas minst 25 meter viloplan och att en konsekvensanalys inte är gjord. Lämplig placering och utformning bör samrådask med Trafikverket och övergångsställe ska uppfylla VGU.

Anslutningen till området är inte acceptabel i nuvarande placering då den är i uppförslut (4,5-5 %) vilket inte är förenligt med VGU. När en godkänd anslutning har åstadkommits ska ett avtal upprättas innan planens antagande som bl.a. reglerar ansvaret för genomförandet och att kommunen ska bekosta det bevakningsärendet som Trafikverket kommer att upprätta. Trafikverket kommer inte stå för några kostnader förenat med anslutningens genomförande. Ett genomförandavtal bör skrivas när det är aktuellt för produktion.

Utfartsförbud ska råda längs föreslagen gata som går längs E18.

Det kan vara lämpligt att ta ett större helhetsgrepp kring trafikfrågan i området om exploatering för omgivande mark är aktuell. Detta för att få ett långsiktigt grepp och bl.a. se över möjligheterna med ny anslutning till kustvägen/Arstabacken och försörja området därifrån. Trafikverket värnar om att framkomligheten på de statliga ska säkerställas vilket fler anslutningar kan försämma.

KOMMENTAR

Trafikverket kan inte begära att deras vägar inte ska ingå i planområdet samtidigt som de kräver utfartsförbud mot desamma. Detta skulle innebära att utfartsförbud ritas in på plangränsen, vilket Boverket tydliggjort inte är möjligt. Kommunen gör bedömningen att det viktiga är att det blir utfartsförbud mot de statliga vägarna och har därför valt att ta med dessa i planområdet. Aktuella sträckor av de statliga vägarna är dessutom redan detaljplanlagda. Föreliggande planförslag innebär avseende denna fråga endast ett förtydligande av gränsdragningen mellan statlig väg och kommunalt naturområde.

Vid övergångsstället finns ett fullgott vilplan som lutar mindre än 1 %, enligt kommunens bedömning. Eventuellt kan övergångsstället komma att förskjutas österut. Kommunen och Trafikverket har dock kommit överens om att inte anlägga övergångsstället i nuläget, även om plats lämnas för det i detaljplanen.

Kommunen och Trafikverket har även kommit överens om att tillåta den föreslagna anslutningen till väg 276, även om denna inte uppfyller VGU. Avtal med dessa överenskommelser ska upprättas innan planen kan antas.

Föreslagen GC-väg längs E18 tas bort. I och med att utfartsförbud inte får ligga mot plangräns och E18 inte bör ingå i detaljplanen så blir det



inget utfartsförbud alls längs planområdets södra gräns. Dock blir det en 20-30 m bred och brant lutande zon mellan E18 och planområdet som gör det olämpligt med någon sorts utfart.

8. **TS Skanova Access AB** har markförlagda ledningar inom planområdet. Dessa önskas att så långt som möjligt behållas i nuvarande lägen för att undvika olägenheter och kostnader i samband med flyttning. Behöver undanflyttning vidtas för att möjliggöra exploatering förutsätts att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

KOMMENTAR

Skanovas ledning kommer att behöva flyttas till ett nytt läge. Detta bekostas av Norrtälje kommun, vilket nämns i planbeskrivningen.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Anders Franzén
Planarkitekt