



NORRTÄLJE
KOMMUN

SAMRÅDSFÖRSLAG 2011-01-20, rev. 2012-06-04
ANTAGANDEHANDLING

ENKELT PLANFÖRFARANDE enligt ÄPBL 5:28
Detaljplan för fastigheten Görla 9:30 och del av
fastigheten Görla 9:2 i Frötuna församling
(Contigafabriken)

Dnr 10-10214.214
Ks 10-1575



Översiktskarta över närområdet.
Planområdet är markerat med blå linje.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Dagvattenutredning

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



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen upprättas för att bekräfta befintlig markanvändning samt för att pröva förutsättningarna för utbyggnation.

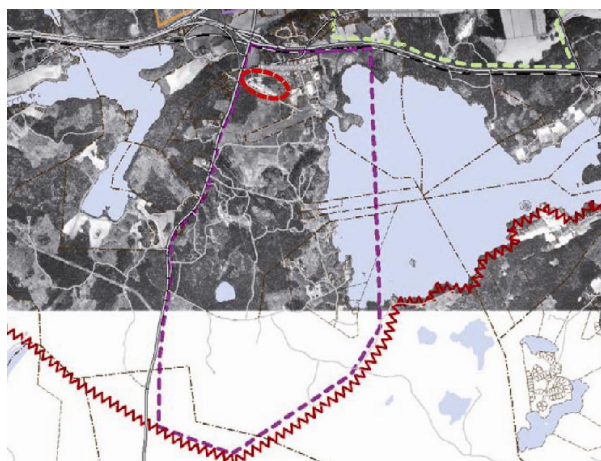
PLANDATA

Planområdet är beläget i Görla industriområde, ca 2 km söder om centrala Norrtälje och några hundra meter söder om korsningen mellan E18 och väg 276. Området omfattar en ca 7,5 hektar stort av den kommunägda och av betongelementföretaget Contiga nyttjade fastigheten Görla 9:2 samt den 0,65 hektar stora angränsande fastigheten Görla 9:30 ägd av PO Lundins Förvaltnings AB. I söder begränsas området av den gamla uppfarten till Mellingeholms gård, i väster av väg 276 och i norr och öster av fastighets- och detaljplanegränser.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

För området gäller den fördjupade översiktsplanen Norrtälje stads utvecklingsplan. I denna ingår Görla och Mellingeholm i ett utvecklingsområde (lila streckad linje i kartan nedan) för industri, handel och aktiviteter som inte är lämpliga att lokalisera i den integrerade staden eller i direkt anslutning till bostadsbebyggelse. Aktuellt planförslag anses förenligt med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen.



*Utdrag ur Utvecklingsplan
för Norrtälje Stad*



Detaljplan

För området gäller detaljplan "Görle industriområde" som vann laga kraft 1992-03-24. Planen anger lokalgata, industri samt industri upplåten för skrymmande varor (dock ej livsmedel) samt natur. En i söder angränsande detaljplan är under framtagande.



*Utdrag ur gällande detaljplan
"Görle industriområde" som
vann laga kraft 1992-03-24*

BEHOVSBEDÖMNING

Nya regler om miljöbedömningar av planer och program trädde i kraft den 21 juli 2004 och har införts i miljöbalken och i plan- och bygglagen. En bedömning av risken för betydande miljöpåverkan ska utföras för alla detaljplaner. Bedömningen ska utgå från MKB- förordningens kriterier och beakta dels planens eller programmetts 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.

Ställningstagande gällande frågan om betydande miljöpåverkan

Den utökade byggrätten som ges i planen medför endast att nuvarande



verksamhet kan fortgå, med möjlighet att utvidga. Detta torde inte medföra några olägenheter eller förändringar som påverkar omgivningen negativt.

Planförslaget bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 5 kap. 8 §.

Vid behovsbedömningen har beaktats att den totala effekten av planen är mycket liten då förändringarna är ringa eftersom förslaget bekräftar redan befintlig användning samt utbyggnation med begränsningar. Planens genomförande bedöms inte innebära risk för människors hälsa eller för miljön. Effekter för miljö kvalitetsnormer bedöms bli försumbara. Planförslaget bedöms inte medföra några betydande negativa förändringar i miljöhänsen.

Samråd om denna bedömning har skett med länsstyrelsen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR



Ortofoto över aktuellt planområde från 2007 samt bilder på befintlig byggnad



NATUR

Mark och vegetation

Området är relativt flackt, men sluttar svagt mot sydost och norr. Det är till omkring hälften bevuxet med träd och buskar och till andra hälften i anspråkstaget för industriändamål. Naturen är till stor del tät lövskog som domineras av björk. Skogsområdet närmast landsvägen föreslås planläggas som naturmark, medans resterande naturmark kan komma att försvinna vid utbyggnation. Området inhyser idag inga höga naturvärden.

Geotekniska förhållanden och markbeskaffenhet

En av VIAK år 1981 företagen översiktlig geoteknisk undersökning tyder på relativt goda grundförhållanden inom planområdet. Fast moränlera av varierande tjocklek, ställvis överlagrad av mylla och utbredd på morän eller berg utgör dominerande jordtyp. Jordarna är dock tjälfarliga och i vattenmättat tillstånd flytbenägna. I områdets nordvästra del förekommer även berg i dagen.

Kulturmiljö

Inom området har funnits två fornlämningar i form av gravfält och boplatsoområde. Dessa är undersökta och borttagna och inget skydd enligt kulturminneslagen kvarstår.

BEBYGGELSE

På området bedrivs betongtillverkning för byggnadsindustrins behov av företaget Contiga. Verksamheten är dimensionerad för ca 200 arbetstillfällen i tillverkningsdel och kontor. Till och från anläggningen sker dagliga tunga transporter av råvaror och färdiga produkter. Då den industriella processen sker i sin helhet inomhus är dock industribullret mot omgivningen begränsad. Nuvarande bebyggelse avses behållas och byggas ut (rött raster). Den största delen av utbyggnaden planeras ske söder om aktuellt planområde och inbegrips av detaljplan för Mellingeolm som också är under framtagande.

Planen

Planens genomförande innebär bla att lokalgatan i gällande detaljplan släcks ut och att befintlig markanvändning därmed kan bekräftas. Den förbereder vidare för kommande fastighetsbildning samt möjliggör för utbyggnation av kontorshus i planens västra del. Skogsområdet närmast landsvägen planläggs som naturmark och resterande del planläggs för industri, industri och kontor samt industri även upplåten för handel med skrymmande varor, dock ej livsmedel eller andra dagliga varor. Högsta byggnadshöjd regleras till 8 respektive 11 meter och högsta tillåtna taklutning till 14 grader. Kontorsbyggnadens utformning regleras med planbestämmelse till att vara av hög kvalitet med avvikande färgsättning, glasning etc.



Eftersom befintlig verksamhet, liksom framtida, utgör en stor risk för att material från området slammar igen dagvattendiken och ledningar ska sedimenteringsanläggningar för dagvatten finnas inom, på plankartan utpekade, områden.

På grund av områdets närhet till bostäderna på andra sidan landsvägen regleras att verksamheter i planens nordvästra del inte får vara störande eller innebära risker för omgivningen. Detta innebär att verksamheten måste ha begränsande utsläpp till luft av tex stoft och glas mm och inte vara riskfylld i bemärkelsen att den tex hanterar större mängder brandfarliga varor, giftiga gaser eller liknande.

En planbestämmelse reglerar vidare att externt industribuller utomhus vid bostäder inte får överstiga högre ekvivalent ljudnivå än:

dagtid (kl 07-18)	50 dbA
kvällstid (kl 18-22) samt söndag och helgdag (kl 07-18)	45 dbA
natttid (kl 22-07)	40 dbA

Den momentana ljudnivån från externt industribuller får vid bostäder nattetid inte överstiga 55 dbA.

GATOR OCH TRAFIK

Området nås från norr via väg 276, Björnövägen och Abborrvägen. Infart från söder via den gamla uppfartsvägen till Mellingeholms gård kommer också att vara möjlig. Görla industriområde trafikeras av flera busslinjer med god turtäthet och med anslutning till centrala Norrtälje.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Avloppsledningar för dagvatten och spillvatten är kopplade till befintliga ledningar i Gös- och Gäddvägen. En kommunal vattenledning finns i Abborrvägen. Befintlig verksamhet har idag en anslutningspunkt för vatten. Beroende på vilken vattenförbrukning som planeras för ny verksamhet kan vattenledningssystemet behöva undersökas då även åtgärder kan behövas inom planområdet.



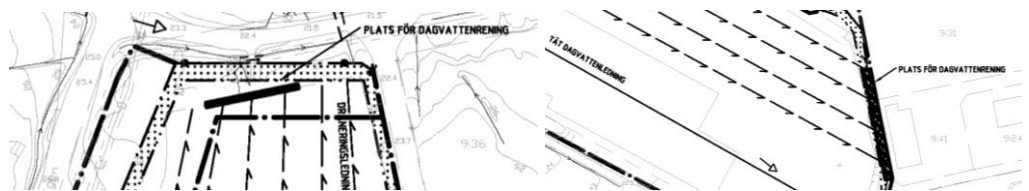
Dagvatten

Norrtälje kommuns riktlinjer när det gäller dagvatten är att vattnet ska omhändertas lokalt och att belastningen av närsalter, tungmetaller och olja ska minskas. Med lokalt omhändertagande menas att vatten fördröjs och renas vid källan.

På Contigas fabriksområde är marken permeabel och dagvattnet fördröjs i den uppfyllda marken. Problem finns framför allt med partiklar från betongproduktionen som följer med vattnet och som dels förfular och sätter igen diken nedströms samt ger ett högt pH och även något höga halter koppar.

Sweco environment har tagit fram en dagvattenutredning, 120130. I utredningen har särskild vikt lagts vid att studera hur dammpartiklar från området inte ska slamma igen dagvattensystemet nedströms och hur halter i det utgående dagvattnet kan följa Norrtälje kommuns riktlinjer. Hänsyn har även tagits till att miljökvalitetsnormer för recipienten Limmaren ska innehållas.

För att komma till rätta med problemet med sediment i diken i anslutning till fabriksområdet föreslås ändrade rutiner i produktionen kompletterat med sedimenteringsfack. Flyttbara sedimenteringsanläggningarna i betong byggs för att avskilja partiklar. De förändrade rutinerna i tillverkningsprocessen kommer att ha effekt på det från området avrinnande dagvattnet då vattenhanteringen i ännu större utsträckning än idag blir ett slutet kretslopp. Efter dessa åtgärder förväntas halterna hamna under de föreslagna riktvärdena från Riktvärdesgruppen. Vattenkvaliteten i utloppsdiket kontrolleras och om det är nödvändigt kan man komplettera med till exempel ett torvfilter. Sedimenteringsanläggningarna föreslås placeras i norra och västra delen av området Separata områden inom vilka sedimenteringsanläggningarna ska placeras är markerade på plankartan.



Sedimenteringsanläggningar för dagvatten föreslås i norra och västra delen av området



El, värme och ledningar

Området är möjligt att försörja med fjärrvärme i samband med utbyggnad av föreslagen gång- och cykelväg längs med väg 276 då även fjärrvärmeledningar avses läggas ner längs med denna.

Genom lövskogen parallellt med väg 276 löper idag högspänningsledningar som innehåller linjekoncession i både mark- och luft samt en hsp-kabel. Skanova har också ledningar parallellt med väg 276 som sedan viker av längs Björnvägen och vidare längs med Aborrvägen och med anslutning in på Görle 9:2. Alla ovan nämnda ledningar som tillhör huvudnäten ligger inom allmän plats omges ledningarna ej av u-område. I östra delen av planområdet löper en optokabel, som i plankartan omges av ett u-område. En nätstation finns inom området. Denna anges i detaljplanen som område för tekniska anläggningar.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Separat genomförandebeskrivning har upprättats.

Planen innebär utsläckande av två lokalgator (allmän plats) som slutar i återvändsgränder. Eftersom dessa aldrig har kommit till utförande och nu ej kan anses motiverade anpassas istället användningen till nu pågående markanvändning.

Då planen inte strider mot några övergripande intressen och inte är av betydelse för en större allmänhet provas förslaget med enkelt planförfarande enligt ÄPBL 5:28.

Planen föreslås få en genomförandetid på 10 år från den dag antagandebeslutet vinner laga kraft.

Genomförandet av denna plan medför inga ekonomiska åtgärder för Norrtälje kommun bortsett från att kommunen kommer att vara huvudman för allmän plats/Natur.

Separat genomförandebeskrivning har upprättats.



Medverkande i upprättandet av detaljplanen

Denna handling har upprättats av Aros Arkitekter genom Linda Sjögren på uppdrag och under överinseende av kommunstyrelsekontoret; Planering och utveckling.

REVIDERINGAR EFTER SAMRÅDET

En kompletterande dagvattenutredning har tagits fram. Denna har föranlett att två områden inom vilka sedimenteringsanläggning för dagvatten ska finnas har lagts in på plankarta.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Olivera Boljanovic
1:e planarkitekt

Linda Sjögren
Plankonsult Aros Arkitekter