



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

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING
2016-10-03



©Lantmäteriet

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

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Med en detaljplan reglerar kommunen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar därför om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet.

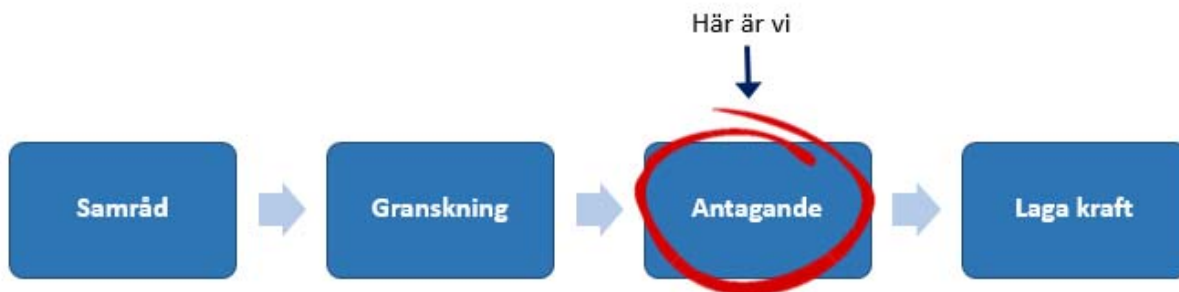
I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om i vilka situationer en detaljplan ska göras. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som tolkar de detaljplaner som finns.

En detaljplan visas som ett bestämt område på en plankarta. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning, som förklarar planens syfte och innehåll. Ibland ingår även andra handlingar, till exempel en illustrationskarta eller en miljökonsekvensbeskrivning.

Detaljplanen gäller tills den antingen upphävs, ändras eller ersätts av en ny detaljplan.

PROCESSEN

Denna detaljplan följer ett utökat förfarande enligt PBL 2010:900.



HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning
Behovsbedömning

UTREDNINGAR

Markteknisk undersökningsrapport, Bjerking, 2015-06-18
Projekterings-PM Geoteknik, Bjerking, 2015-06-18
Naturvärdesinventering, Enetjärn Natur AB, 2015-06-23
Trafikutredning, Sweco, 2015-10-13
Dagvattenutredning, Geosigma, 2015-11-13
Riskutredning, Briab, 2016-03-30
Förprojektering för vägar, VA och dagvatten; Sweco 2016-09-15
Miljökonsekvensanalys, Sweco, 2016-09-15

MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Anna Olmårs, Anders Franzén och Linda Frostklinga, planarkitekter
Kerstin Diel, Matilda Johansson och Marcus Kollberg, exploateringsingenjörer
Jesper Stavre, projektledare för ny brandstation
Peter Sartorius, projektledare gata/Park
Erik L'Estrade, infrastrukturplanerare
Essi Bagheri, Amir Pirnia, Katharina Wollin, Hanna Leife och Åsa Andersson; VA
Johan Stonegård, brandingenjör
Maria Resman, miljö- och hälsoskyddsinspektör
Marie Olstedt, översiktsplanerare
Josefin Sundberg, kommunekolog

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
ÖVERSIKTSPLANER	6
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN	6
KOMMUNALA BESLUT	7
BEHOVSBEDÖMNING	7
FÖRUTSÄTTNINGAR	7
NATUR	7
BEBYGGELSEOMRÅDE	10
FRIYTOR	11
GATOR OCH TRAFIK	12
HÄLSA OCH SÄKERHET	12
TEKNISK FÖRSÖRJNING	13
FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	16
NATUR	16
BEBYGGELSEOMRÅDE	16
FRIYTOR	19
VATTENOMRÅDEN	19
GATOR OCH TRAFIK	20
HÄLSA OCH SÄKERHET	21
TEKNISK FÖRSÖRJNING	23
ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR	26
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	28
SOCIALA KONSEKVENSER	28
MILJÖ- OCH HÄLSOKONSEKVENSER	28
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	29
AVTALSFRÅGOR	29
EKONOMISKA FRÅGOR	30
KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA	31

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av brandstation, snabbmatsrestaurang samt bensinmack och biltvätt vid den södra infarten till Norrtälje stad.

Nuvarande brandstation i Norrtälje stad är i dåligt skick och föranleder en ny. En utredning har tagits fram (Sweco, 2013-11-11) där en placering av ny brandstation förordas i aktuellt område. En brandstation i detta läge bedöms som optimalt gällande insatstid och säkerhet vid utryckningar. Här kommer utryckningsfordonen direkt ut på huvudvägnätet (väg 276) och har möjlighet att välja båda körriktningarna som alternativ för att snabbt komma ut på E18. Även Västra vägen ligger nära och nås via väg 276. Därtill finns alternativa utryckningsvägar till stadskärnan via Arstabacken (Drottning Kristinas väg/Pilotvägen) och Stockholmsvägen.

Planen ska också bekräfta utbyggnaden av omgivande vägar. För att skapa en bättre tillgänglighet till området från Norrtälje stad behöver gång- och cykelvägnätet (GC-vägar) byggas ut.

Området bedöms vara ett bra läge för en snabbmatsrestaurang samt obemannad bensinstation och biltvätt. Detta är verksamheter det finns efterfrågan av och behov för i Norrtälje stad.

I den nya detaljplanen ska hänsyn tas till befintlig VA-ledning och till riskerna med en placering av föreslagna verksamheter i detta läge.

I och med planområdets placering vid en öppen dalgång och till byggnadsminnet för Lv3 i Nordrona bör hänsyn tas till utsikten över dalen från Nordrona.

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Planområdet, ligger strax söder om Norrtälje stad och avgränsas av vägarna E18 i söder, väg 77 i väster, väg 276 i norr och Roslagsleden i öster.

Området omfattar drygt sju och en halv hektar (76 000 m²).

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Marken som ingår i planområdet består av del av fastigheterna Görla 8:1 samt Tälje 4:45 och 4:62. Alla tre fastigheter ägs av Norrtälje kommun. Aktuell del av Görla 8:1 arrenderas ut som åkermark.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLANER

Överensstämmelse med Kommunens översiktsplan

I Norrtälje kommuns översiktsplan, ÖP2040 antagen 2013, behandlas frågan om ny brandstation. Där anges att läget för kommunens brandstationer och deras framkomsttider är en viktig faktor att ta hänsyn till vid lokalisering av ny bebyggelse och verksamheter, särskilt när det är fråga om riskobjekt. I en nära framtid vore det bra om brandstationen i Norrtälje flyttas så att en påkörning på Västra vägen underlättas för att minska framkomsttiderna i alla väderstreck samtidigt som stationen bör ha en närhet till allmänheten för att underlätta det dagliga mötet med medborgarna.

I utvecklingsplanen för Norrtälje stad, antagen 2004, anges planområdet som odlingsmark och att det ligger inom ett område utpekat för sina höga kulturvärden, då det omfattas av ett område med landskapsbildskydd kring Frötuna kyrka. Föreliggande planområde ligger i anslutning till ett område utpekat för bebyggelse och verksamheter. Detta område beskrivs som ett utmärkt läge för externa lokaliseringar, vilka alstrar stora mängder trafik och behöver stora ytor för parkering.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

Gällande detaljplaner

En detaljplan berör bitvis området. Det är *Detaljplan för Väg 76, delen förbi Norrtälje, Västra vägen i Norrtälje stad*, antagen 2007-11-05. Områdena som kommer att beröras är i detaljplanen angivna som natur och genomfart och sträcker sig längs med väg 276 i planområdets norra del samt en liten sträcka längs med väg 77 i väster. Planen har genomförandetid kvar till 2022-12-05.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Förordnanden

Planområdet berörs av ett Naturvårdsområde(landskapsbildskydd) enligt 19§ i gamla Naturvårdslagen (NL), som enligt 9 § i de särskilda övergångsbestämmelserna till 7 kap. Miljöbalken (MB) ska fortsätta att gälla som ett naturreservat.

Planområdet berörs även av ett förordnande som innebär ett nybyggnadsförbud inom 50 m från E18. Förordnandet gäller dock inte planlagt område och upphävs automatiskt när detaljplanen vinner laga kraft.

KOMMUNALA BESLUT

År 2012 togs ett planprogram fram för området då det föreslogs bebyggas med ett turistcentrum, restaurang, bensinmack och uppställningsplats för bussar och lastbilar. Turistcentrum och uppställningsplats är inte aktuellt längre utan fortsatt planprocess behandlar en brandstation istället. Beslut att investera i en ny brandstation och förlägga den i aktuellt område togs av kommunfullmäktige 2015-11-02 (KF § 202). Start-PM för ny detaljplan för området vid södra infarten godkändes av kommunstyrelsens arbetsutskott 2014-05-19 (AU § 137). Enligt beslutet godkändes upprättat start-PM under förutsättning att planområdet täckte in hela området mellan E18, väg 77 och väg 276 samt en bit österut. Då det ännu inte är känt vad det ska planeras för och för att projektet med att uppföra en brandstation ska hålla tidplanen görs denna detaljplan för sig medan resterande aktuellt område detaljplanläggs i ett senare skede. Den handelsstrategi för Norrtälje stad som antogs av kommunstyrelsen 2014-09-15 (KS § 128) förordar att området vid Norrtäljeporten ska fortsätta att exploateras med volymhandel och även ha möjligheten att expandera till anslutande områden. Eventuellt är det en sådan expansion som kan bli aktuell i en detaljplaneprocess för södra infarten i övrigt.

BEHOVSBEDÖMNING

Se separat dokument. Den sammanlagda bedömningen är att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behöver upprättas. Inom arbetet med att utreda en lämplig dagvattenhantering som inte riskerar att försämra miljö kvalitetsnormen (MKN) för vatten för berörda recipienter har en miljökonsekvensanalys upprättats. Konsekvenser av planens genomförande finns i avsnittet om *Konsekvenser av planens genomförande*.

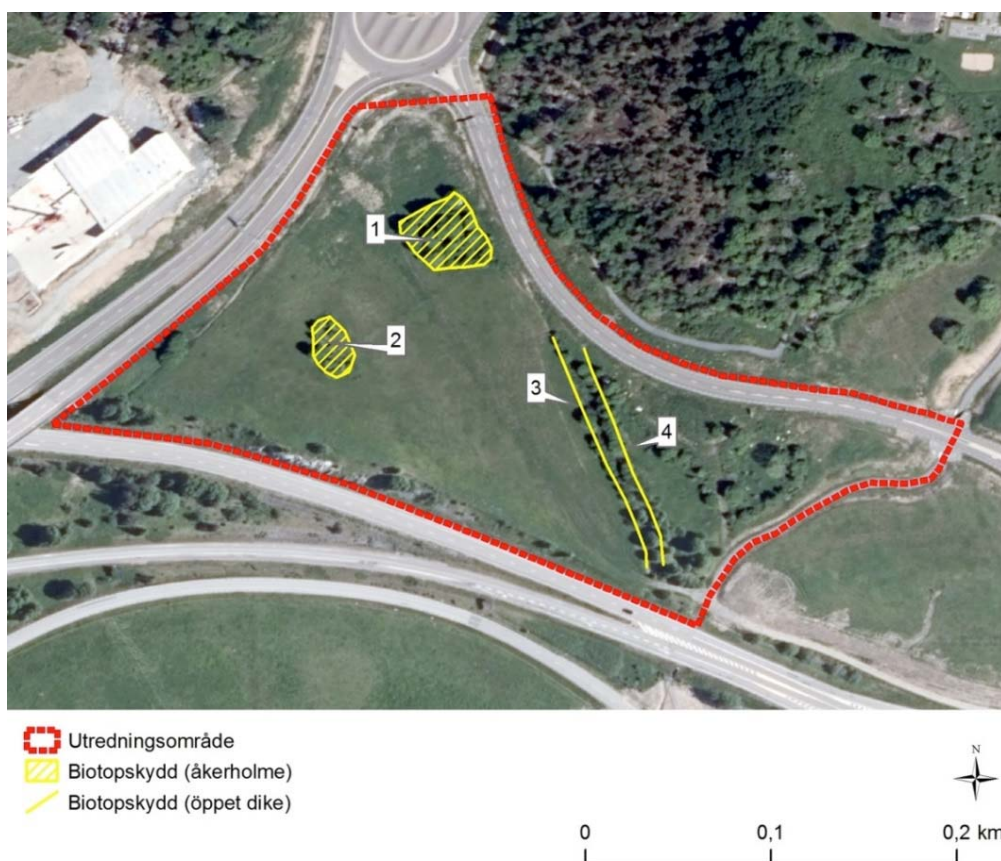
FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Planområdet är beläget på sluttningen till en öppen dalgång som sträcker sig mellan Kvisthamraviken och Kyrksjön. Dalgången är rumsbildande med tät vegetation på sidorna i form av skogsriddåer. Det öppna odlings- och beteslandskapet med inslag av vegetation och trädgångar samt de öppna siktstråk som finns i dalgången är av högt värde.

Drygt 3 ha av planområdet består av åkermark (graderad till klass 4) med enstaka dungar med lövträd. Två av träddungarna utgörs av en åkerholme, varav den ena omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § MB. En gammal vägbank (en rest efter en tidigare sträckning av väg 276) går genom området i nordväst-sydöstlig riktning. Vägen finns inte kvar men längs med banken har rader av träd vuxit upp. Då det inte är fråga om en planterad allé omfattas de inte av generella biotopskyddet. Däremot kantas vägbanken av två diken som bedöms vara omfattade av det generella biotopskyddet.



Figur 1 Ur Naturvärdesinventeringen, Enetjärn Natur AB 2015-06-23.

Inom planområdet finns flera öppna diken, varav många avvattnar det statliga vägnätet. En del mindre diken i östra delen används inte längre och är inte vattenförande.

Fjärilen karminspinnare har observerats vid E18 strax sydost om planområdet. Dess värdväxt är stånds som växer inom området. Fjärilen är sällsynt men inte skyddad. För att gynna den bör slänten ner mot E18 lämnas oexploaterad.

Trädet ask förekommer inom planområdet. Detta är rödlistat som starkt hotat pga. askskottssjuka. Trädet är viktigt för den biologiska mångfalden men exemplaren inom området är unga och inte av större värde för arterna knutna till ask. Får de växa kvar kommer de få ett högre värde men ett par exemplar är drabbade av askskottsjukan. Träden finns främst i östra delen av planområdet och enstaka exemplar i den norra åkerholmen.

Geotekniska förhållanden

Planområdets markyta har en lutning från nordväst mot söder, i riktning mot E18. Markytan varierar mellan +18 och +30 meter (höjdsystem RH00).

Planområdet består av ett upp till 0,5-9,5 m djupt lager av lermorän ovan berg. På ett par ställen förekommer berg i dagen. Det finns även partier utfyllda med grus, sand och mulljord.

Lermorän bedöms inte som sättningssärlig för mindre laster, t.ex. enplanshus med trästomme, men stora laster bedöms däremot kunna medföra oacceptabla sättningar.

Ingen risk för skred eller ras bedöms föreligga inom området.

Grundvatten

Grundvattennivån bedöms ligga på nivå +17,4 meter, d.v.s. ca 2,8 meter under markytan inom södra delen av området. Centralt i området ligger grundvattennivån i markytan eller strax under markytan. De höga nivåerna kan dock utgöras av ytvatten som trängt in i röret. Sannolikt ligger således grundvattnets nivå djupare.

Grundvattenrör	Markyta	Datum	Nivå GVV	Diff
G12S002	+26,6	2012-08-16	+26,8	0,2 m
		2015-06-01	+25,8	0,8 m
G12S006	+20,2	2012-08-20	+17,4	2,8 m

Tabell 1 Utdrag ur Miljökonsekvensanalys, SWECO, 2016-09-15.

Risk för översvämning

Området ligger högt och kommer inte drabbas av översvämmande vatten från omkringliggande sjöar och vik.

Området lutar mot sydväst där det går en tunnel under E18. Det är en lågpunkt som kan drabbas av översvämning vid regn, då avrinningen i området sker ditåt.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Befintliga förhållanden

Planområdet och de närmaste omgivningarna är idag obebyggda. Väster om planområdet ligger handelsområdet Norrtäljeporten.

KULTURMILJÖ

Fornlämningar

Inom området finns sex fornlämningar:

- RAÅ Frötuna 172 utgörs av en boplats som delundersöktes 2009-2010. Fornlämningen har påverkats genom byggnation av ny sträckning av Roslagsleden.
- RAÅ Frötuna 173 utgörs av en boplats som delundersöktes 2009-2010.
- Norrtälje 24:1 utgörs av ett gravfält som delundersöktes 2008-2009. Endast den sydligaste delen av fornlämningen berörs.
- Norrtälje 24:2 utgörs av ett gravfält som delundersöktes 2009-2010
- Norrtälje 67 utgörs av Årsta gamla tomt/by som delundersöktes 2008-2009. Endast den sydligaste delen av fornlämningen berörs.
- Norrtälje 76 utgörs av en husgrund som delundersöktes 2010

Flera av fornlämningarna bedöms vara påverkade av väg 276:s ombyggnad. Alla fasta fornlämningar är skyddade genom kulturminneslagen och får inte skadas. Beslut som rör fornlämningarna fattas av länsstyrelsen.

Skydd för landskapsbilden

Planområdet berör delvis ett öppet odlingslandskap kring Frötuna kyrka och prästgård. Detta område skyddas enligt äldre förordnanden om byggnadsförbud infört med dåvarande byggnadslagen och naturvårdslagen. Beslutet i enlighet med naturvårdslagen gäller fortfarande med stöd av MB, vilket betyder att området är att betrakta som naturreservat. I området råder förbud mot att uppföra nya byggnader samt att anlägga nya vägar och luftledningar.

I ett område med landskapsbildskydd bör kulturvärdena bevaras. Bebyggelseutveckling i eller i anslutning till området får inte påverka kulturmiljöns värden eller karaktär negativt.



Figur 2 Landskapsbildskydd gäller inom det med grönt markerade området. Röd linje markerar planområdet.

Dispenser från gällande föreskrifter kan ges av länsstyrelsen om åtgärden inte skadar värdena och går att förena med syftet för det skyddade området. Länsstyrelsen kan även upphäva hela eller delar av det skyddade området.

Byggnadsminne

Nordväst om planområdet ligger området för gamla LV3, som är byggnadsminnesförklarat. En del av detta område, det s.k. raketfältet, utgörs av en platt, öppen yta med två byggnader, Pjäshall A och B norra änden. Utsikten mot sydost från dessa byggnader bör tas hänsyn till, enligt bestämmelserna för byggnadsminnet.

FRIYTOR

Lek och rekreation

En belyst motionsslinga löper strax norr om väg 276, delvis inom planområdet.

Roslagsleden är en väl utvecklad frilufts- och vandringsled som passerar genom planområdet, vid den östra plangränsen. Tunnlar har byggts under E18 och under väg 276 för att säkra framkomligheten. Vandringsleden får inte flyttas utan vägande skäl.

GATOR OCH TRAFIK

Gatustruktur, gång- och cykelvägar

Planområdet ligger i anslutning till och innefattar delsträckor av flera väl trafikerade vägar: E18 i söder, väg 77 i väster och väg 276 i norr.

En gång- och cykelväg passerar genom planområdets östra del. I samma sträckning går Roslagsleden.

Trafik

En trafikutredning (Sweco 2015-10-13) som inkluderar en trafiksimulering för år 2035 visar att trafiksituationen i området är godtagbar.

Kollektivtrafik

Väg 276 trafikeras inte av någon busstrafik. De närmaste busshållplatserna är Campus Roslagen knappt 300 meter norrut, Familjens hus 400 meter åt nordväst och Frötuna vägskäl 260 meter åt sydväst på andra sidan E18. Infarts- och cykelparkering finns vid Campus Roslagen.

Parkering

Ingen parkering finns inom planområdet idag.

Det finns ingen speciell parkeringsnorm för verksamheter av den typ som föreslås i föreliggande planområde.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Området påverkas av trafikbuller. Det finns inga speciella riktvärden för buller för de typer av verksamheter som planeras.

Risk

Vägarna E18, 77 och 276 är utpekade som transportleder för farligt gods. Bebyggelseplanering i närheten av transportleder för farligt gods ska ta hänsyn till risksituationen.

Radon

Inom en tidigare genomförd geoteknisk undersökning för området gjordes även en undersökning om förekomst av radon (Sweco, 2012-09-16). Resultatet visade att marken klassificeras som högriskområde. Då rekommenderades bl.a. att kompletterande radonmätningar utförs i området. Detta har gjorts i och med att en ny geoteknisk utredning upprättats

(Bjerking 2015-06-18) och även denna konstaterar att området är högradonmark och att radonsäkert byggnadssätt därmed ska tillämpas.

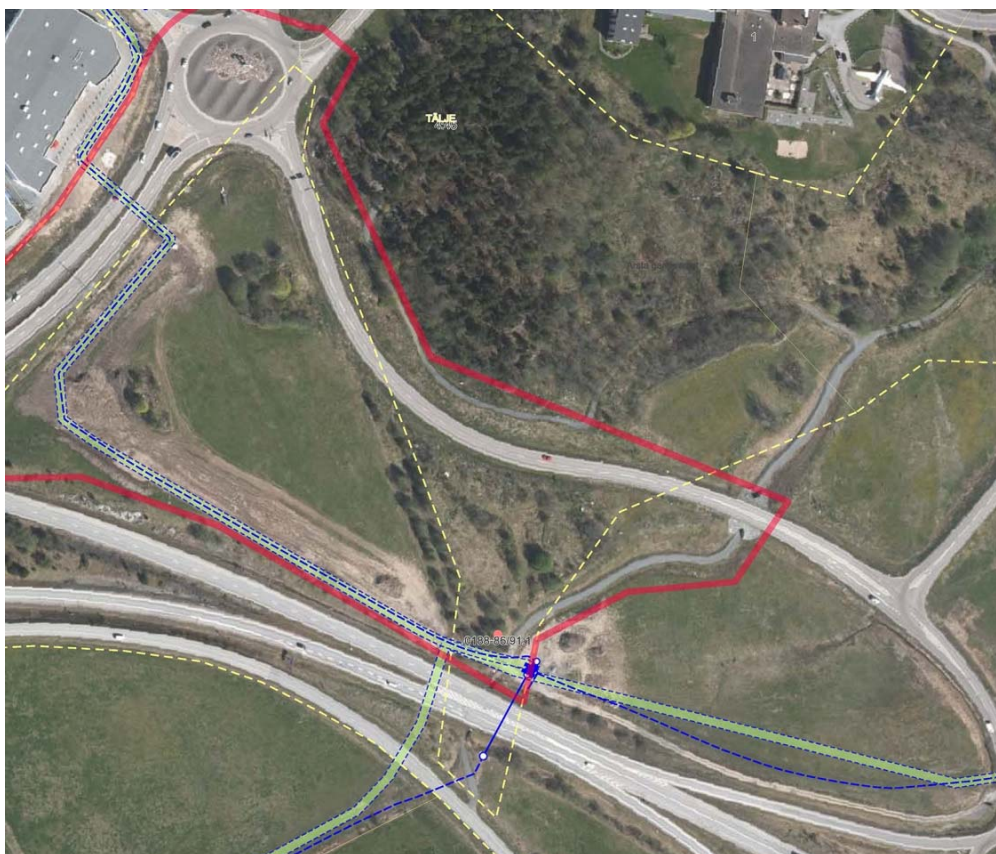
Markföroreningar

Den tidigare geotekniska undersökningen omfattade även markmiljön. Den miljötekniska analysen visar inte på några förhöjda halter av föroreningar i marken, enligt Naturvårdsverkets riktvärden.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

En ny vattenledning har dragits av Norrvatten genom området. Denna försörjer delar av kommunen med vatten från Mälaren. Den är nedlagd genom planområdet i en sträckning som visas i *figur 3* nedan.



Figur 3 Grön linje visar ledningsrätten för Norrvatten-ledningen, blå linje visar den faktiska ledningen. Röd linje visar aktuellt planområde.

Det finns en 8 meter bred ledningsrätt för vattenledningen. Ledningsrätten är anpassad till en tidigare planerad dragning, men öster om planområdet

behöver den justeras till vattenledningens faktiska läge. Det påverkar dock inte föreliggande planområde. Ledningsrätt och ledning skiljer sig åt i planområdets södra hörn där det är planlagt som allmän plats. En justering av ledningsrätten behöver inte ske i samband med föreliggande planläggning.

För att kunna komma åt ledningen får inga byggnader uppföras ovanpå. Gällande gator och asfalterade ytor ska marken ovanpå ledningen klara fordon upp till ett tons axeltryck. Det innebär att grundförstärkning behöver utföras för ledningsbädden och ovanpå ledningen för att skydda den mot den tyngre trafik som kan komma att förekomma i området.

Dagvatten

Området ingår i Kyrksjöns avrinningsområde. Kyrksjön uppnår *god ekologisk status* enligt VISS men inte *god kemisk status* pga. för höga halter av kvicksilver och kvicksilverföreningar. Miljökvalitetsnormen (MKN) är att halterna inte bör öka. Det finns en risk för att *god kemisk status* inte uppnås till 2021.



Figur 4 Planområdet är markerat som en blå yta. Vattenflöden från planområdet är utritat med blå linje. Recipienten för dagvattnet från planområdet är Kyrksjön. *Miljökonsekvensanalys, SWECO, 2016-09-15.*

Kyrksjön rinner ut i Norrtäljeviken (via Lommaren). Norrtäljeviken är, på grund av övergödning, klassad med *måttlig ekologisk status*. MKN att uppnå *god ekologisk status* föreslås erhålla ett tidsundantag till 2027 då åtgärder

oftast inte ger omedelbar full effekt på näringsstatusen. Vidare uppnår Norrtäljeviken *ej god kemisk ytvattenstatus* på grund av gränsöverskridande värden för kvicksilver och kvicksilverföreningar samt för tributyltenn (TBT). En tidsfrist till 2021 gäller för TBT. Kvicksilverföreningar, vars halter i fisk överskrider EUs gränsvärden, beror på historiska utsläpp och är ett återkommande problem i hela landet. Vid markarbeten, samt vid de typer av markanvändning som kan påverka läckage, bör åtgärder som hindrar ökat kvicksilverläckage från omgivande mark vidtas.

En dagvattenutredning för planområdet har utförts av Geosigma (2015-11-13). Inom ramen för denna bedöms markens infiltrationskapacitet som låg. På grund av de befintliga markförhållandena, med siltig fyllning och moränlera, är möjligheten för naturlig infiltration av dagvatten begränsad.

Planområdets naturliga lågpunkter ligger i de sydvästra och sydöstra hörnen av planområdet. Det finns ett antal öppna och kulverterade diken i området som rinner mot det sydvästra hörnet.

El och uppvärmning

Elljusspåret och Roslagsleden är belysta, utöver det finns inga befintliga el- eller fjärrvärmeledningar inom planområdet.

Telefoni och bredband

Det finns en befintlig teleledning längs med väg 77.



Figur 5 Orange linje visar befintlig teleledning genom planområdet (ungefärligt redovisat med röd, streckad linje).

Avfall

Det finns för närvarande inget behov av avfallshantering i området.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR

Mark och vegetation

Bebyggelse kommer att placeras på det som idag är högklassig odlingsmark. Platsen har pekats ut som optimal för en ny brandstation. Då Norrtälje kommun är i behov av en sådan och då åkermarken är svår att ta sig till för jordbruksfordon bedöms en ny brandstation i detta läge som ett större samhällsintresse än att bevara åkermarken.

De biotopskyddade åkerholmarna och diken tas bort. Beslut om dispens har tagits av länsstyrelsen 2016-02-15. I detta beslut bedömer Länsstyrelsen att den ena åkerholmen inte berörs av något biotopskydd.

Geoteknik

Utifrån framtagna geoteknisk undersökning (Bjering, 2015-06-18) föreslås planerad brandstation bli grundlagd dels på packad sprängstensbotten, dels på pålar. Övriga planerade byggnader och anläggningar bedöms kunna grundläggas direkt på förekommande torrskorpelera och/eller packad sprängstensbotten. Några geotekniska förstärkningsåtgärder bedöms inte behövas inom området.

En granskning bör utföras av geotekniker i samband med projektering av vägar och anläggningar om större utfyllnader eller urschaktningar planeras.

Grundvatten

Brandstationens lägsta punkt (källare) ska läggas på nivå +25,5 meter vilket innebär att schakt under grundvattennivån kan komma att krävas. För de övriga byggnaderna synes inga större schakt behövas.

Planområdet är obebyggt idag förutom en vattenledning som är dragen utmed den sydvästra slänten och ur ett hydrologiskt perspektiv bör det därför inte finnas några riskobjekt i området som kan skadas negativt av sättningar till följd av länshållning av inläckande grundvatten.

För länshållning som innebär att grundvatten behöver bortledas är utgångspunkten att det kräver tillstånd enligt miljöbalken. Vid schaktning ska dialog ske med kommunens miljöavdelning om vilka riktlinjer och haltkrav som ska tillämpas.

BEBYGGELSEOMRÅDE

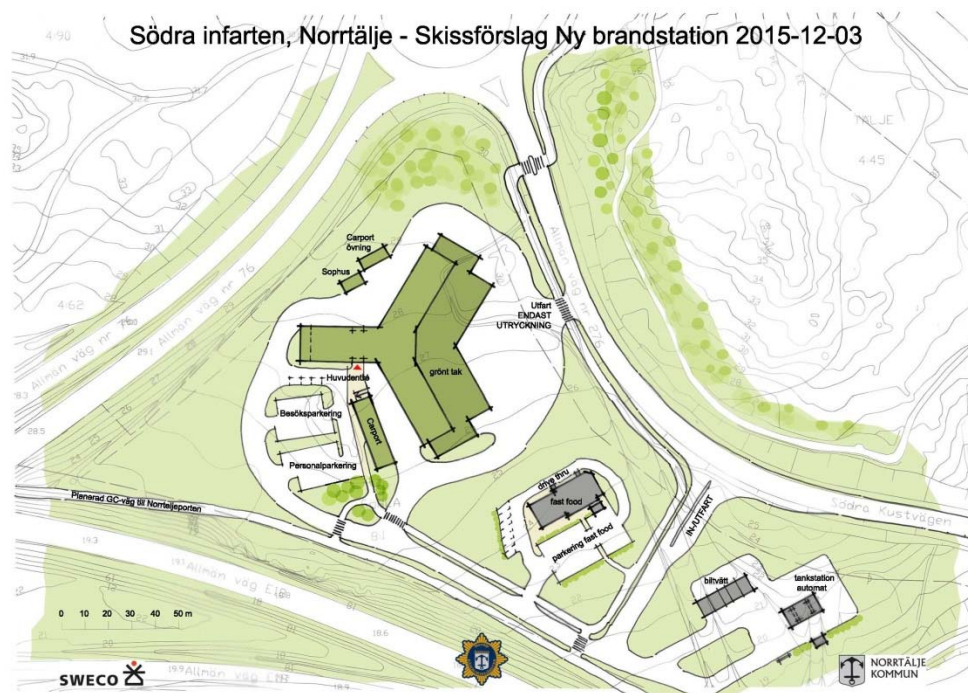
Planförslaget innebär att en brandstation kan uppföras i den västra delen av planområdet. Brandstationen med tillhörande garage och övriga komplementbyggnader kommer behöva en byggnadsarea på cirka 3 500 m².

För att ta höjd för framtida utbyggnader ges en byggrätt på 4 000 m² byggnadsarea.

Mitt i området föreslås en restaurang på 500 m² byggnadsarea (inklusive eventuella komplementbyggnader) kunna uppföras. Detta bedöms vara ett attraktivt läge för snabbmatsrestauranger med möjlighet till drive-in-servering.

I den östra delen av planområdet föreslås en bensinstation och en biltvätt på sammanlagt 400 m² byggnadsarea.

Givna byggrätter bedöms som tillräckliga för de föreslagna verksamheterna. Det bör inte ges för stora byggrätter som kan påverka bl.a. dagvattenavrinning och landskapsbild negativt.



Figur 6 Illustration av exploateringsförslag. Sweco 2015-12-03

Tillåten nockhöjd för brandstationen föreslås blir begränsad till 19 m då detta är vad som behövs, inklusive marginal. Övriga verksamheter bedöms inte medföra något behov av bebyggelse med högre nockhöjd än 6 m. För att påverka sikten över den öppna dalgången så lite som möjligt bör byggnaderna inte heller bli högre än så. Brandstationen placeras så pass långt upp i slänten att denna inte bedöms påverka utsikten över dalen och därmed kan den tillåtas bli högre.

Vid brandstationen behöver en cirka 50 meter hög radiomast uppföras. För de övriga verksamheterna begränsas höjden för master, skyltar och dylikt till 12 meter. Detta bedöms som en lämplig höjd för skyltar att synas från

intilliggande vägar utan att dominera landskapet eller störa kulturmiljön kring Frötuna kyrka i någon betydande grad.



Figur 7 3D-bild över föreslagen exploatering. Sweco 2015-11-26.

KULTURMILJÖ

Fornlämningar

Fornlämningar Frötuna 172 och 173 kan behöva tas bort efter att de slutundersökts, dvs. att en arkeologisk utgrävning har genomförts. Det är länsstyrelsen som beslutar om slutundersökning efter att planförslaget antagits av kommunfullmäktige. Övriga fornlämningar inom området bedöms kunna bevaras i oförändrat skick.

Skydd för landskapsbilden

Föreliggande planområde ligger på andra sidan E18 från Frötuna kyrka, i ett område som präglas mer av omgivande vägar och handelsområden än av kulturmiljön kring kyrkan. Kommunen bedömer att det skyddade området norr om E18 kan bebyggas utan att detta skadar området i övrigt. Länsstyrelsen har gjort samma bedömning och meddelat att kommunen bör begära att delar av landskapsbildskyddet upphävs när planen vunnit laga kraft.



Figur 8 Området med landskapsbildskydd markerat med grönt. Det område som bör kunna upphävas är markerat med röd ram. Utöver föreliggande planområde omfattar det delar av det nya handelsområdet "Norrtäljeporten", norr om E18.

Byggnadsminne

Planområdet är avgränsat så att det inte ska påverka utsikten från de byggnadsminnesförklarade pjäshallarna i Nordrona.

FRIYTOR

Planområdet innefattar en sträcka av Roslagsleden som även används som en vanlig gång- och cykelväg (GC-väg). Planområdet omfattar även en mindre bit av det elljusspår som ligger norr om väg 276. Anledningen till detta är att gränsen mellan vägen, där Trafikverket är huvudman, och elljusspåret, där kommunen är huvudman, behöver förtydligas.

I övrigt omfattar inte planområdet några friytor. De verksamheter som prövas i detaljplanen bedöms inte ha behov av några särskilda friytor.

VATTENOMRÅDEN

Norrtälje kommun har upprättat ett projektdirektiv (2016-06-20) för att utreda dagvattenfrågorna i området i ett helhetsperspektiv. Avrinning från planområdet (och närliggande områden aktuella för exploatering) är tänkt att ske mot en ny damm som anläggs söder om planområdet. Därefter sker avrinningen antingen mot Kyrksjön eller Kvisthamraviken.

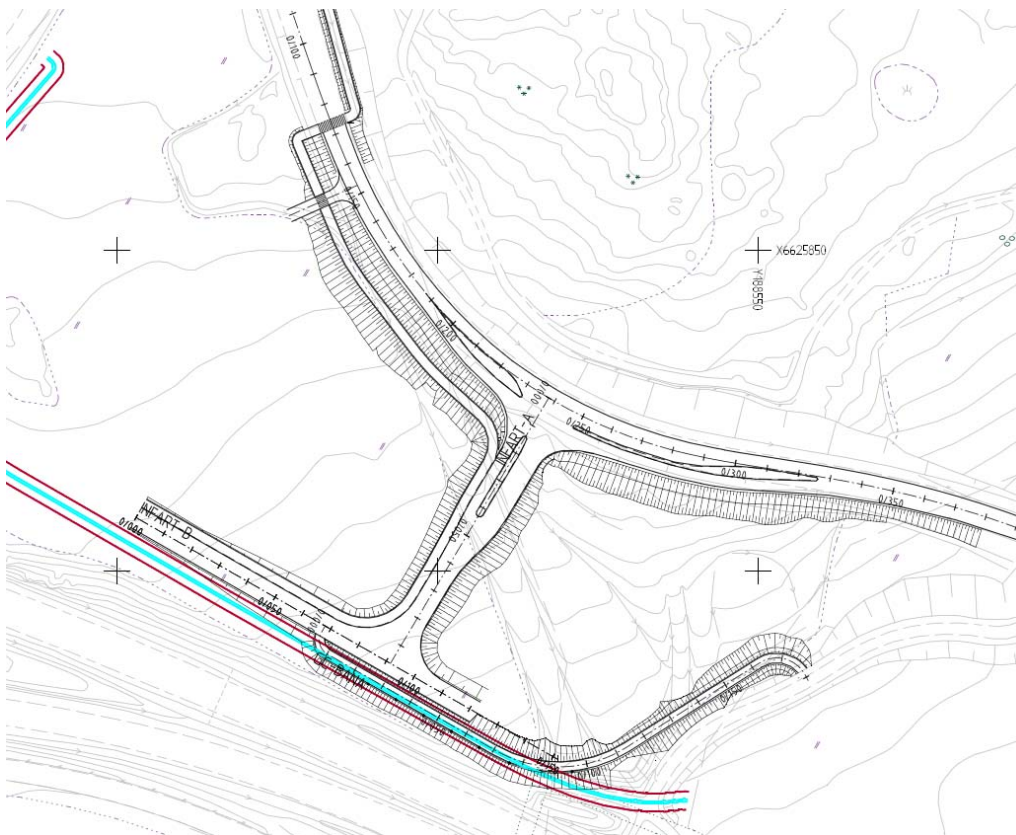
GATOR OCH TRAFIK

Gatustruktur, gång- och cykelvägar

Planområdet nås från en ny anslutning mot väg 276. Infarten får en vidare svängradie än utfarten.

En ny bilväg delar planområdet i två delområden, ett för brandstation och restaurang i väster samt bensinmack och biltvätt i öster.

En egen utfart för utryckningsfordon från brandstationen skapas mot väg 276. Denna ska vara signalreglerad för att stoppa övrig trafik vid utryckningar.



behövs för att planområdet ska bli tillgängligt. Ett nytt övergångsställe för GC-vägen anläggs över väg 276. Detta blir signalreglerat med hänsyn till uttryckningar. Innan övergångsstället kan genomföras behöver kommunen och Trafikverket avtala om utformningen. En långsiktig planering av hela gång- och cykelvägnätet kring Södra infarten behöver göras vilket kan leda till att en annan lösning än ett övergångsställe genomförs för att skapa tillgänglighet till planområdet. GC-vägen förläggs med ett visst avstånd mot väg 276 för att skapa utrymmen för diken och en säkrare trafikmiljö för oskyddade trafikanter.

Trafik

Planförslaget bedöms inte få någon betydande påverkan på trafiksituationen i närområdet. Den kösituation som kan komma att uppstå vid den signalreglerade utfarten och dito övergångsställe beräknas, enligt utförd trafiksimulering, bli godtagbar. Inga köer kommer uppstå inne i rondellen.

Parkering

Planförslaget reglerar inte parkering på något speciellt sätt då det inte finns någon parkeringsnorm för föreslagna verksamheter. Ytorna som föreslås för de olika verksamheterna är väl tilltagna och bedöms kunna inrymma tillräckliga ytor för parkering.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Det bedöms inte behövas några regleringar i planförslaget angående buller. Planområdet bedöms ligga så pass avskilt från närmaste bostäder och övriga verksamheter som påverkas av gällande riktvärden för buller att inga bullerdämpande åtgärder behövs gentemot omgivningen.

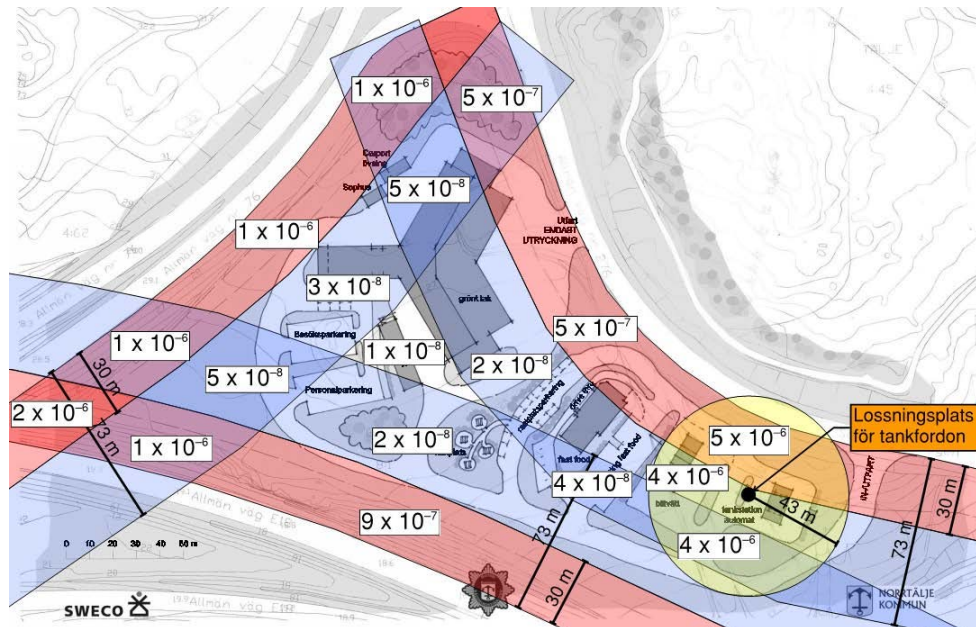
Risk

En riskutredning har tagits fram (Briab, 2015-07-01). De åtgärder som förordas i denna är att föreslagen bebyggelse placeras minst 30 m från befintliga vägbanor (räknat från vägkanten) med hänsyn till trafikolyckor med farligt gods. Marken inom detta säkerhetsavstånd regleras därför i planförslaget som förbjuden att förse med byggnader.

För att undvika brandspridning ska lossningsstation för tankfordon placeras minst 43 meter ifrån övrig föreslagen bebyggelse.

Ett område mellan föreslagen brandstation och den befintliga rondellen ska förses med en skyddande vall eller vegetation för att skydda brandstationen mot påkörning.

Brandstationen ska vidare ha minst två olika utrymningsvägar som vetter från olika leder för farligt gods och ska förlägga logement i det område där den sammanlagda individrisken är som lägst, se *figur 9*.



Figur 10 Den vita triangeln i mitten av området visar den yta där individrisken är som lägst (1×10^{-8}). Observera att föreslaget läge för ny brandstation har flyttats något söderut jämfört med denna bild. Briab 2016-03-30.

På plankartan säkras detta genom en bestämmelse, b_1 , för ett avgränsat område som motsvarar triangeln med lägst individrisk enligt *figur 9*.

Radon

Då området pekats ut som högradonmark reglerar planförslaget att byggnader och grundläggningar ska utföras så att gällande gränsvärde (200 Bq/m^3) för radon inte överskrids.

Markföroreningar

Brandstationen kommer inte innehålla något övningsområde där miljöfarliga ämnen kan förekomma.

Rening av dagvatten från bensinstation, biltvätt och parkeringsytor kommer att behövas. Hur detta ska lösas är beskrivet under avsnittet för *Dagvatten*. 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).

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ska anslutas till det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Vattenförsörjningen sker genom en anslutning till Norrvattenledningen som passerar området. Spillvatten (avlopp) tas om hand genom att anlägga en ny pumpstation för spillvatten strax söder om E18. Denna kan sedan anslutas till det kommunala avloppsnätet via en befintlig pumpstation öster om väg 276.

Ett u-område läggs ut i planen för att fastställa den ledningsrätt där Norrvattenledningen går och för att säkerställa att nya ledningar kan dras till de föreslagna verksamheterna. Inga byggnader kommer få uppföras på detta u-område. Där ledningarna passerar under vägar kan förstärkningsåtgärder behövas, för att dessa inte ska skadas av tung trafik.

En yta för en brandpost med större kapacitet ska finnas inom planområdet. I första hand bör den placeras inom området för brandstationen. För restaurangen kan krav på sprinklers uppstå. Den typ av sprinklers som då blir aktuell föranleder ingen större dimensionering av VA-ledningarna. Brandvattenförsörjningen till brandstation och brandpost kan dock kräva en större dimensionering.

Dagvatten

Efter granskningen har en kompletterande dagvattenutredning och VA-projektering tagits fram, *Sweco 2016-09-15*. Dagvattenåtgärder har föreslagits för att omhänderta och rena dagvatten så långt det är möjligt lokalt inom planområdet. De åtgärder som i huvuddrag föreslås för dagvattenrening och fördröjning är att inom fastigheterna anlägga krossfyllda lågstråk dit dagvattnet i största möjliga mån får avrinna ytligt till, för att därefter passera underjordiska makadammagasin. Magasinen dimensioneras dock för att ta emot dagvatten från hela fastigheten.

Det samlade flödet från området vid ett 10-årsregn, med klimatfaktor 1,2, uppgår enligt beräkning till 33 liter/sekund, *Geosigma 2015, Sweco 2016*. Dagvatten leds söderut via befintligt dikessystem vidare till Kyrksjön, se *figur 10* nedan.



Figur 11 Principlösningar på dagvattenåtgärder inom detaljplaneområdet. Röda ytor illustrerar makadammagasin och födröjningsmagasin. I anslutning till drivmedelsstationen finns även oljeavskiljare samt filtrering av tungmetaller. Tänkt placeringar kan komma att ändras om födröjningsmagasinen kan läggas djupare eller om ytor kan tillskapas på annat sätt inom planområdet. *Miljökonsekvensanalys, Sweco, 2016-09-15.*

Belastningen från planområdets olika delområden har beräknats i Stormtac. I *tabell 2* redovisas den samlade belastningen i kg/år i utloppet till Kyrksjön efter passage genom de lokala magasinerna inom planområdet och via dikessystemet från planområdet ner till sjön.

Belastning från planområdet efter dike till Kyrksjön (kg/år)	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr
Brandstation 1	0,072	1,4	0,0041	0,0061	0,02	0,000069	0,004
Brandstation 2	0,061	1,3	0,003	0,0046	0,015	0,00005	0,003
Bensinstation	0,041	0,89	0,0034	0,0025	0,0082	0,00014	0,00028
Restaurang	0,089	0,79	0,00084	0,0022	0,0074	0,00005	0,00079
Infart	0,079	3,4	0,00064	0,0089	0,0078	0,000045	0,0032
Totalt	0,342	7,78	0,01198	0,0243	0,0584	0,000354	0,01127

Belastning från planområdet i utloppet till Kyrksjön (kg/år)	Ni	Hg	SS	Olja	PAH16	BaP
Brandstation 1	0,00065	0,000023	20	0,11	0,00024	0,0000078
Brandstation 2	0,00052	0,000017	15	0,082	0,00021	0,000006
Bensinstation	0,00042	0,000032	5,1	0,071	0,00011	0,0000039
Restaurang	0,00081	0,000013	5,2	0,14	0,000038	0,0000065
Infart	0,00088	0,000058	22	0,59	0,000014	0,0000087
Totalt	0,00328	0,000143	67,3	0,993	0,000612	0,00002507

Tabell 2 Utdrag ur Miljökonsekvensanalys, Sweco, 2016-09-15.

Plankartan har kompletterats med bestämmelser för att säkerställa föreslagna dagvattenlösningar. Två E2 områden har tillskapats för dagvattenmagasin samt n₁ och n₂ som reglerar att dagvattenmagasin ska anordnas inom fastigheten.

El och uppvärmning

En ny transformatorstation kommer behövas i området för att kunna försörja det med el. Denna föreslås bli placerad vid brandstationens södra hörn.

Området föreslås bli försörjt med kommunal fjärrvärme.

Telefoni och bredband

Den befintliga teleledningen kommer att behöva flyttas. Detta ska bekostas av kommunen men utföras av ledningsägaren, TS Skanova Access AB.

Avfall

Kommunen ombesörjer avfallshanteringen i området. Den nya gatan kommer ha möjlighet till backvändning för renhållningsfordon. Alternativt kan en slinga för rundkörning anordnas inom området för brandstationen. Det behövs ett avstånd på 10 m mellan miljöutrymmen och renhållningsfordon.

ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd 1:a kvartalet 2016

Granskning 3:e kvartalet 2016

Antagande 4:e kvartalet 2016

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

HUVUDMANNASKAP

Trafikverket är väghållare och huvudman för väg 77 och 276. I övriga delar av planområdet är kommunen huvudman.

ANSVARSFÖRDELNING

Norrtälje kommun ansvarar för

- Framtagande av detaljplanen, inklusive erforderliga utredningar
- Ansökan om dispens för de berörda biotopskyddade åkerholmarna och diken
- Begäran om upphävande av del av skyddet för landskapsbilden kring Frötuna kyrka
- Avtal med Trafikverket om anslutning till väg 276; genomförande, placering och utformning av avåkningsskydd (vägräcke) m.m.
- Beställning av slutundersökning och borttagande av fornlämningarna Frötuna 172 och 173
- Ansökan om lantmäteriförrättning
- Bekostande av flytt av befintlig teleledning
- Servitutsavtal med TS Skanova Access AB för ny placerad teleledning
- Anläggande av den kommunala lokalgatan inklusive in/utfart till väg 276
- Anläggande av GC-vägen längs med Stockholmsvägen mellan busshållplatsen Campus Roslagen och planområdet, inklusive signalreglerat övergångsställe
- Anläggande och drift av dagvattenhantering på allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, samt inom kvartersmarken för brandstationen och E2 områdena.
- Uppförande av ny pumpstation söder om E18 samt anslutning till befintligt avloppsnät
- Byggnad samt drift och underhåll av den nya brandstationen, inklusive anläggande av utfart för utryckningsfordon

- Försäljning av verksamhetstomterna. För restaurangområdet genom markanvisning med erforderliga överenskommelser för bland annat dagvattenhantering.
- Skötsel/ drift och underhåll av den allmänna platsen

Trafikverket ansvarar för drift av sina vägar, inklusive GC-vägen längs med väg 276.

Norrtälje Energi AB ansvarar för anslutning av planområdet till el och fjärrvärme samt uppförande av transformatorstationen.

Ledningsägare av befintlig teleledning ombesörjer flytten till ett av kommunen godkänt nytt läge. Flytten bekostas av kommunen. Servitutsavtal för ledningen ska tecknas mellan kommunen och ledningsägaren.

Köparna ansvarar för alla exploateringsåtgärder på kvartersmark med ändamål drivmedelsförsäljning och bilservice samt restaurang. Anslutning till vatten, dagvatten och avlopp ska ske på köparnas initiativ i samråd med och godkännas av kommunen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

SOCIALA KONSEKVENSER

Då brandstationen tar emot besökande skolklasser och en restaurang av föreslagen typ i område bedöms locka barnfamiljer, kommer många barn vistas i området, som även bedöms bli trafikintensivt. Det är därför viktigt med riskreducerande åtgärder gentemot oskyddade trafikanter. Ett exempel är att planen medger ett visst avstånd mellan GC-väg och bilväg. Övriga förslag på riskreducerande åtgärder, t.ex. signalreglerat övergångsställe, går inte att reglera genom en detaljplan. Att övergångsställe blir signalreglerat men inte planskilt beror på att planskilda lösningar kan upplevas som otrygga miljöer (tunnlar) eller bli otillgängliga och ytkrävande (broar).

I övrigt har inga speciella överväganden gjorts angående säkerhet och trygghet. Planförslagets allmänna ytor bör kunna utformas så att de blir tillgängliga i enlighet med gällande författning.

MILJÖ- OCH HÄLSOKONSEKVENSER

En del av det öppna jordbrukslandskapet kommer att hårdgöras och bebyggas. Värdefull åkermark och en landskapsbildskyddad miljö tas i anspråk och biotopskyddade objekt samt rödlistade och ovanliga arter försvinner. Området är dock redan påverkat av omkringliggande vägar och är praktiskt svårt att använda för jordbruk. Det har pekats ut som ett bra läge för en ny brandstation vilket bedöms som ett viktigare samhällsintresse att tillgoda än att bevara jordbruksmark i området.

Föreslagna verksamheter i området bedöms kunna ge föroreningar i luft, mark och vatten. Farliga ämnen kommer sannolikt inte användas vid brandstationen. För biltvätt och bensinstation finns lagkrav och branschstandarder för att motverka utsläpp. Trafik från motorfordon har inte bedömts få någon avsevärd ökning vid ett genomförande av planförslaget.

Då människor inte bedöms vistas mer än tillfälligt inom planområdet och i närområdet bedöms ett genomförande av planförslaget inte heller få några betydande konsekvenser för människors hälsa.

Det finns inga särskilda riktvärden avseende buller för de föreslagna verksamheterna.

Ökad hårdgjord yta, på bekostnad av växtlighet, bidrar till ett varmare klimat och en ökad dagvattenavrinning. Att i en detaljplan reglera för andel hårdgjord yta är svårt att följa upp då det inte är en lovpliktig åtgärd. Effekten på klimatet bedöms som begränsad men så liten andel som möjligt bör

hårdgöras och så mycket växtlighet som möjligt bevaras eller återplanteras. Kommunen förfogar över större delen av planområdet och har därför möjlighet att utforma marken på bästa sätt.

MKN vatten

Utifrån gjorda beräkningar på dagvattenföroreningar från planområdet i driftskedet (förutsatt att föreslagna dagvattenåtgärder vidtas) bedöms risken för att detaljplanen ska kunna påverka Kyrksjöns status enligt miljökvalitetsnormen för vatten som obetydlig. Koncentrationen av metaller i diket utlopp innan sjön ligger långt under gällande gränsvärden. Tillskottet av metaller bedöms därför bli så lågt att det inte kommer att kunna detekteras i något kontrollprogram. Även halterna av suspenderat material och olja är redan vid utloppet av diket innan sjön långt under de riktvärden som föreslagits av SLL 2009. Även tillskottet av näringsämnen är så lågt att det inte kommer att kunna mätas i något kontrollprogram.

Sammantaget bedöms planen inte innebära att statusen för Kyrksjön försämras och inte heller att möjligheten för Kyrksjön att uppnå hög ekologisk status försämras.

Det är viktigt att kommunen i byggskedet säkerställer att länshållningsvattnet omhändertas och renas till erforderliga krav innan utsläpp till recipient.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

I planområdet ingående fastigheter kommer att behöva ombildas till följd av detaljplanen. Kvartersmarken med ändamål drivmedelsförsäljning och bilservice samt restaurang ska styckas av till egna fastigheter. Kommunen ska beställa lantmäteriförrättningen.

Ett servitut för den omplacerade teleledningen ska skapas via avtal mellan kommunen och ledningsägaren och inskrivas.

AVTALSFRÅGOR

Ett nytt servitutsavtal måste tecknas mellan kommunen och TS Skanova Access AB som ska ersätta det befintliga. Detta kommer att göras efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft och parterna kommit överens om den nya placeringen.

Det finns ett avtal om upplåtelse av jakt där planområdet ingår som fredad zon. Detta betyder att ingen jakt får bedrivas, dock föreligger skyldighet för nyttjanderättshavaren att bedriva jaktvård. Arrendatorn har informerats om den pågående planläggningen.

Samma arrendator har även ett avtal om jordbruksarrende med kommunen. I detta avtal ingår planområdet som åkermark. Avtalet gäller tom. 2018-03-31 och förlängs med 5 år i sänder om uppsägningen inte sker senast ett år före den löpande arrendetidens slut. Enligt särskild dispensklausul äger jordägaren dock rätt att återta arrendestället eller del där av före arrendetidens utgång, om arrendestället eller del där av ska användas för annat ändamål än jordbruk. Jordägaren ska i så fall underrätta arrendatorn härom senast tre månader före åtagandet.

Markanvisningsavtal (i fall marken ska säljas innan detaljplanen har vunnit laga kraft) respektive köpekontrakt behöver tecknas innan försäljningen av kvartersmark för drivmedelsförsäljning och bilservice samt restaurang.

Inget exploateringsavtal måste tecknas eftersom kommunen äger all mark inom planområdet.

Kommunen står för planläggningen, så inget planavtal behöver tecknas avseende detaljplanekostnader.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

För planens genomförande uppstår kostnader för kommunen. Kommunen bekostar byggande av brandstationen, anläggande av de kommunala vägarna, anläggande av dagvattenanläggningarna, flytt av befintlig teleledning samt slutundersökning och borttagande av fornlämningarna.

Även framtida driftskostnader för brandstationen och den allmänna platsmarken bekostas av kommunen. Dessutom står kommunen för detaljplane- och lantmäteriförrättningskostnaderna.

Genom intäkter från försäljningen av kvartersmark för drivmedelsförsäljning och bilservice samt restaurang beräknas kommunen kunna få mellan cirka 8,75 och 11 miljoner kronor. Investeringsmedel om 110 miljoner kronor har dessutom anslagits till byggnation av ny brandstation vid södra infarten till Norrtälje inklusive infrastruktur (KF § 202, 2015-11-02).

Utgifterna uppskattas till mellan cirka 123 och 135 miljoner kronor. Detta betyder att kommunen troligtvis behöver finansiera mellan cirka 2 och 16 miljoner kronor via skattemedel.

Ökade lokalkostnader om 5 219 000 kronor årligen för brandstationen, från och med 2018, ska inarbetas i Norrtälje kommuns verksamhetsplan, enligt beslut av Kommunfullmäktige 2015-11-02 (KF § 202).

Ekonomiska konsekvenser för övriga

De blivande köparna av kvartersmarken för drivmedelsförsäljning och bilservice samt restaurang står för alla kostnader som uppstår med anledning av exploateringen inom denna kvartersmark. Det uppstår även anslutningskostnader gällande VA, el, värme och tele/bredband för köparna.

VA-kollektivet står för kostnader för erforderliga VA-ledningar samt den nya pumpstationen. I det fall anläggningsavgifterna inte täcker kostnaderna för VA kan det bli aktuellt för kommunen att finansiera en del av dessa kostnader med skattemedel.

**KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE
FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA**

De berörda fastigheterna Görla 8:1 samt Tälje 4:45 och 4:62 ägs av kommunen. Konsekvenserna för kommunen har beskrivits ovan.

Trafikverket ska stå för drift av den planerade GC-vägen längs med Trafikverkets väg 276.

TS Skanova Access AB äger den befintliga teleledningen inom planområdet. Ledningen kommer att flyttas till ett nytt läge, åtgärden bekostas av kommunen. Ett nytt servitutsavtal för ledningen måste tecknas mellan kommunen och Skanova, se även avsnitt *Avtalsfrågor*.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Linda Frostklinga
Planarkitekt

Marcus Kollberg
Exploateringsingenjör