



Beslutet att anta denna plan har fått laga kraft 2025-12-28
Samhällsbyggnadskontoret

Detaljplan för del av fastigheten Tälje 2:108 med
flera i Norrtälje stad

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2025-10-17

Ks 2020–1048



© Lantmäteriet

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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



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.

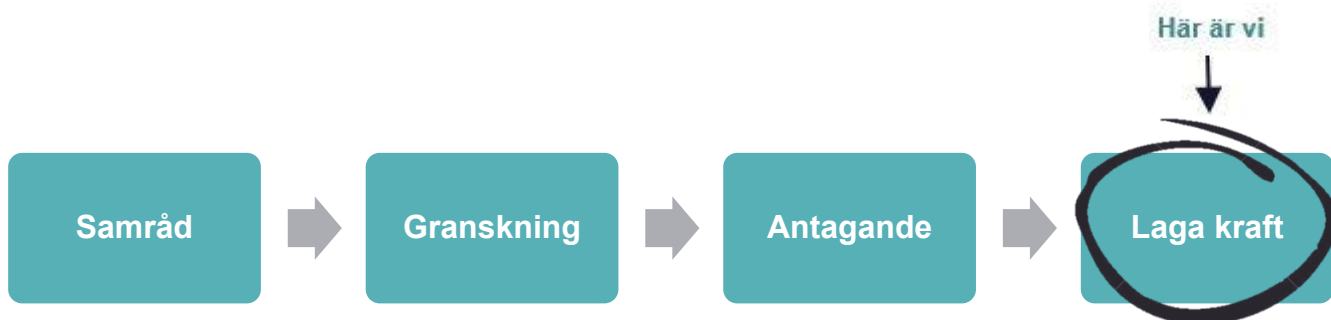
I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om i vilka situationer en detaljplan ska göras. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som tolkar de detaljplaner som finns.

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 standardförfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse den 2 januari 2015.





HANDLINGAR

Till planförslaget hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Denna beskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2024-10-25

UTREDNINGAR

- Dagvattenutredning, WRS, 2024-07-05
- Markteknisk undersökningsrapport, Civilscon, 2024-04-10
- Miljöteknisk markundersökning, Civilscon och Grönvägen, 2024-04-10
- Naturvärdesinventering, AFRY, 2023-11-21
- PM Geoteknik, Civilscon, 2024-04-10

ÖVRIGT

- Fördjupad miljöteknisk markundersökning PFAS, Rejlers AB, 2025-09-26



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ÖVRIGT	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA.....	5
LÄGE OCH AREAL.....	5
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
ÖVERSIKTSPLAN.....	6
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN	7
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT	9
RIKSINTRESSEN	10
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	10
NATURMILJÖ	10
VATTEN	12
MARK	13
STÖRNINGAR	15
KULTURMILJÖ	15
BEBYGGELSEOMRÅDE.....	15
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	15
PLANFÖRSLAGET	17
GATOR OCH TRAFIK	18
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	19
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING	21
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	21
TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN	21
GENOMFÖRANDETID.....	22
HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARFÖRDELNING	22
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	22
MILJÖKONSEKVENSER	22
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	28
EKONOMISKA KONSEKVENSER	28



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en ny lokalgata som ska förbinda Baldersgatan med Estunavägen. Detta för att avlasta Baldersgatan från trafik från norra industriområdet samt trafik från bostadsområdet Färsna.

För att genomföra projektet behöver markanvändningen för det aktuella området i gällande detaljplaner ändras från parkmark och kvartersmark till mark för lokalgata/allmän plats samt från industriändamål till naturmark.

Idag trafikförsörjs norra industriområdet och Färsna genom Baldersgatan/Vätövägen. En förutsättning för att området omkring Baldersgatan i framtiden ska få en attraktiv-, säker- och stadsmässig miljö att vistats i är att det tillkommer en ny anslutning till området via Estunavägen. Korsningen Baldersgatan/Vätövägen är redan idag hårt trafikbelastad och för att i framtiden undvika större köbildning behöver denna korsning avlastas.

Baldersgatan kommer att avlastas hela vägen ned till centrala Norrtälje. Avsikten är att ansluta den nya lokalgatan mellan Estunavägen och Baldersgatan vid korsningen till Vintergatan.

Detaljplanen startades 2023-05-24 då Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott tog beslut om att godkänna start-PM för planuppdraget. Detaljplanen genomförs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), i dess lydelse den 2 januari 2015.

PLANDATA

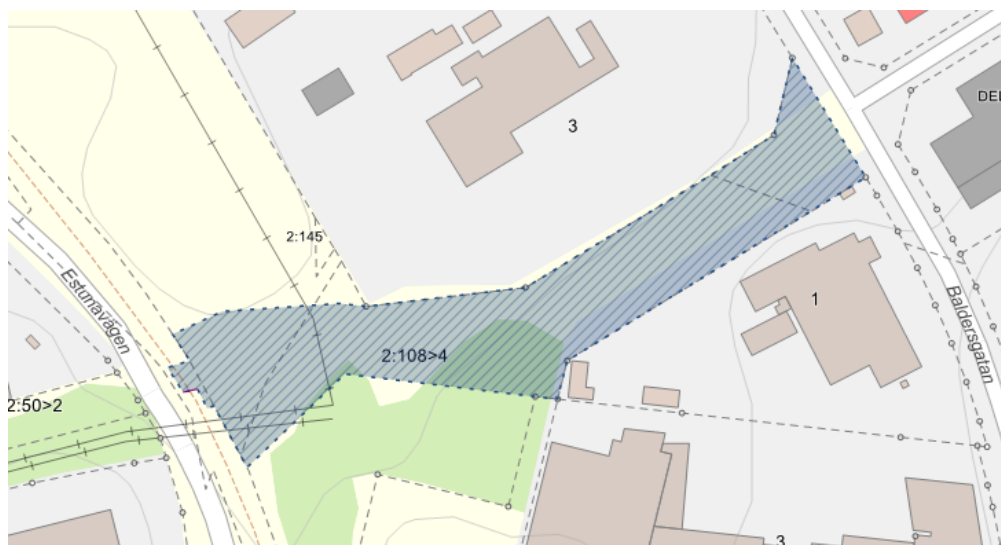
LÄGE OCH AREAL

Detaljplaneområdet omfattar cirka 0,85 hektar mark och ligger cirka 1 kilometer norr om Norrtälje stadskärna. Norr om planområdet finns idag en bussdepå. Väster om området angränsar planen till Estunavägen och Storstens industriområde, i öster gränsar planområdet till norra industriområdet. Söder om området finns handelsområdet Knutby Torg. Planområdet är planlagt som allmän platsmark, park och industriändamål.

Lokalgatan föreslås primärt placeras på fastigheten Tälje 2:108 med delar av Tälje 1:115, 2:4 samt 2:48.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattas av delar av fyra fastigheter som är i kommunal ägo, fastigheterna Tälje 2:108, 2:115, 2:4 samt 2:48.



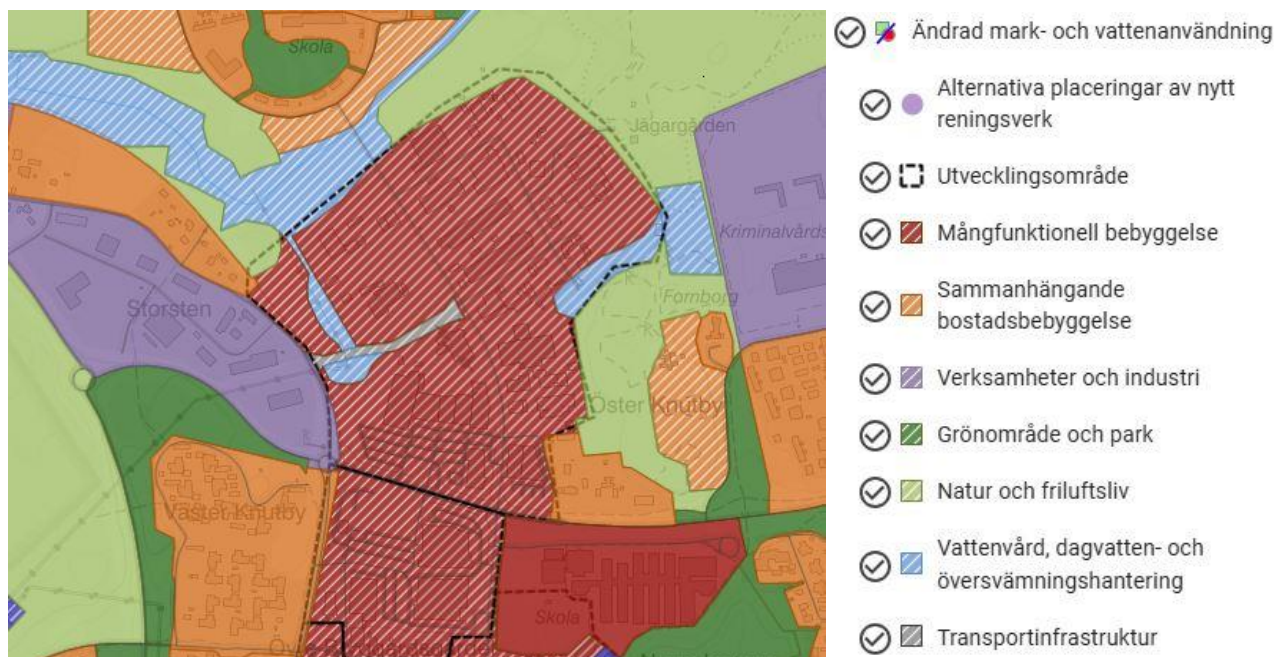
Figur 1 Översikt av planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Exploateringen ligger i linje med *Översiktsplan 2050* och *Fördjupad översiktsplan för Norrtälje stad* (antagen av kommunfullmäktige 2025-02-17). Planen omfattas av markanvändningen transportinfrastruktur i FÖP Norrtälje stad. Transportinfrastruktur innefattar de anläggningar och strukturer som möjliggör mobilitet, det vill säga gator och vägar. För att tillgodose en effektiv mobilitet som främjar tillgänglighet till diverse målpunkter behöver ett helhetsperspektiv präglad planering och utformning av transportinfrastrukturen. Syftet med transportinfrastruktur är således att skapa tillgänglighet.

Enligt RUFS 2050 ska kollektivtrafik och nyttotrafik prioriteras i gaturummet. Föreslagen exploatering överensstämmer med RUFS.



Figur 2 Markanvändning redovisat som transportinfrastruktur i FÖP Norrtälje stad.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

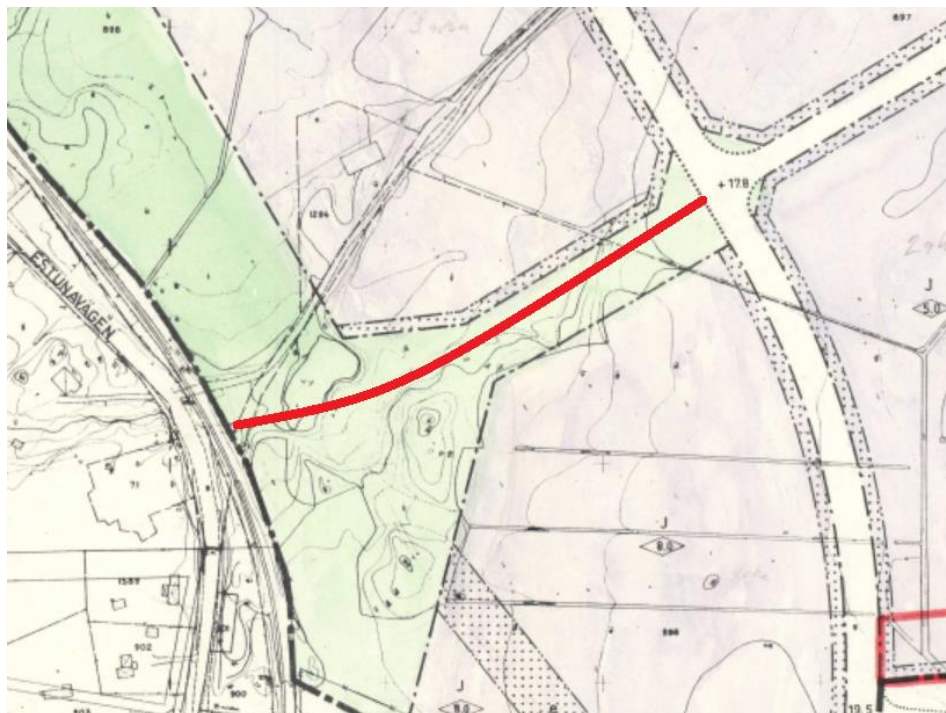
GÄLLANDE DETALJPLANER

Underliggande planer för planområdet är:

01-106 Stadsplan för Norra industriområdet i Norrtälje stad (laga kraft 1967-12-08) som medger allmän plats, parkmark och område för industriändamål.

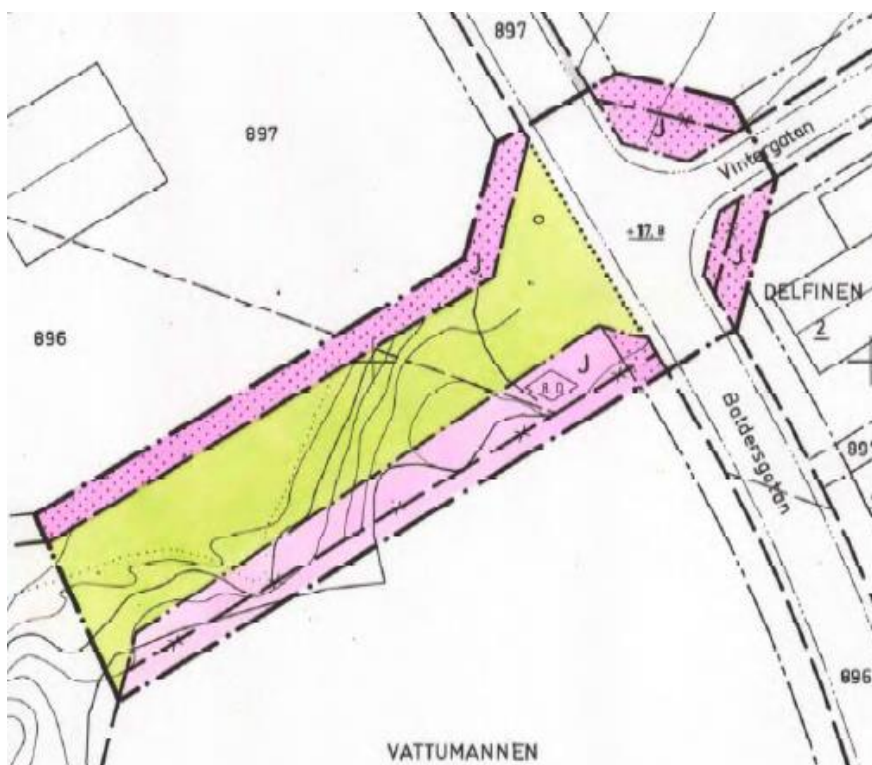
01-143 Stadsplan för del av Norra industriområdet (kv. Vattumannen m.fl) i Norrtälje församling (laga kraft 1974-08-30) som medger gata, område för industriändamål och park eller plantering.

01-247 Detaljplan för del av fastigheten Vattumannen 1 och del av Gördelmakaren 4 och 5 samt del av Tälje 2:108, 3:1 och s:16 i Norrtälje stad (laga kraft 2004-08-13) som medger naturområde och gång- och cykelväg.



Figur 3 Stadsplan för Norra industriområdet i Norrtälje stad. Röd markering visar ungefärligt läge av ny gata.

01-106



Figur 4 01-143 Stadsplan för del av Norra industriområdet (kv. Vattumannen m.fl) i Norrtälje församling.



Figur 5 01-247 Gällande detaljplan för del av fastigheten Vattumannen 1 och del av Gördelmakaren 4 och 5 samt del av Tälje 2:108, 3:1 och s:16 i Norrtälje stad.

STRANDSKYDD

Aktuellt planområde är inte berört av strandskydd.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

PLANUPPDRAG

Den 24 maj 2023 beslutade kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott att en detaljplan för del av Tälje 2:108 med flera ska upprättas i syfte att pröva markens lämplighet för en ny lokalgata.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kap. 6 § miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförfordningen 5 § (2017:966).

För detaljplaner som anses medföra betydande miljöpåverkan ska miljöbedömning utföras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 6 kap. miljöbalken ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget.



Om detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Kommunen har i undersökningen gjort en samlad bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Underlag för denna bedömning biläggs planhandlingarna och har samråtts med länsstyrelsen. Länsstyrelsen meddelade 2024-10-25 att de delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Den 6 mars 2025 beslutade kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott, genom delegation till planchef enligt gällande delegationsordning (2025-02-20) punkt E15, att genomförandet av detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 7§ MB. I beslutet anges följande motivering: Detaljplanen bedöms inte medföra negativa effekter på några värden kopplade till naturmiljö eller kulturmiljö. Planen bedöms inte heller medföra någon ökning av störningar eller risker i området. Utvecklingen är inte i strid med 3, 4 eller 5 kap. miljöbalken eller översiktsplanen.

RIKSINTRESSEN

Planområdet berör inga riksintressen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

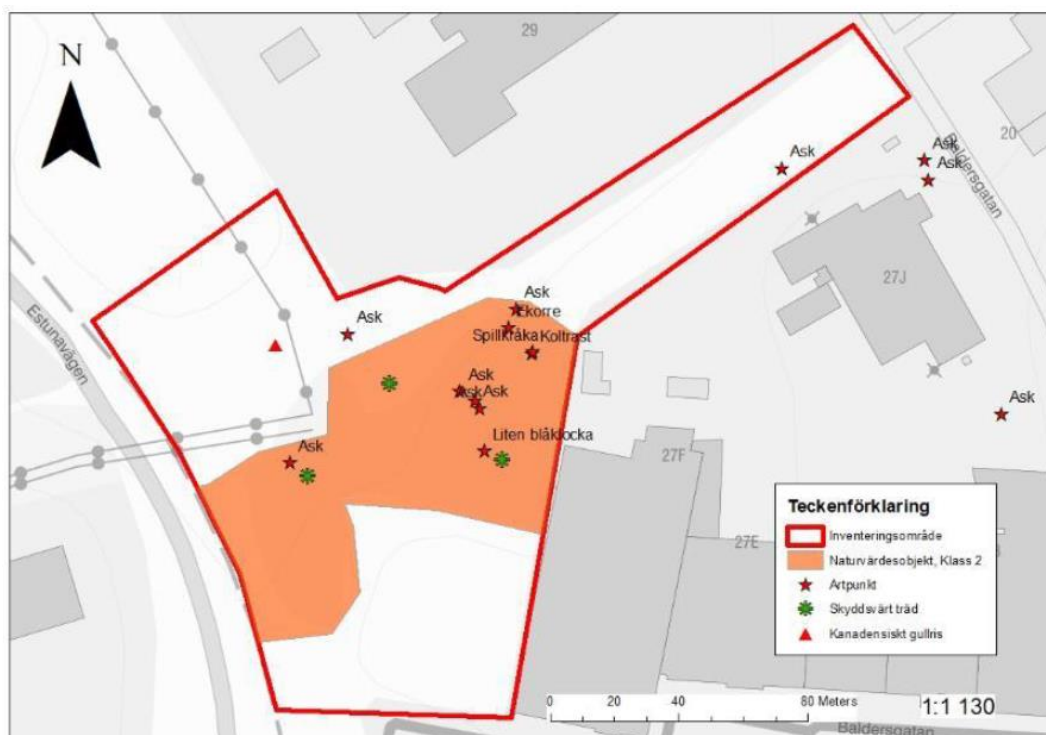
NATURMILJÖ

MARK OCH VEGETATION

Området avgränsas i norr och söder av industrimark samt i väster av Estunavägen. Planområdet består av industrimark och skogsmark, med mindre gräsytor.

NATURVÄRDEN

En naturvärdesinventering har utförts som underlag för detaljplanen (AFRY, 2023-11-21). Inventeringsområdet utgörs av en yta på cirka 2 hektar inom fastigheten Tälje 2:108 med flera. Inom inventeringsområdet har ett naturvärdesobjekt identifierats och avgränsats. Området har klassats med naturvärdesklass 2 (høgt naturvärde). Detta beskrivs som skogsområde med blandskog av äldre tall och björk med inslag av den rödlistade arten ask. Fem naturvårdsarter och tre skyddsvärda träd har dokumenterats under fältinventeringen. Inga områden som omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § miljöbalken och förordningen om områdesskydd (1998:1252) har påträffats.



Figur 6 Karta över identifierade naturvärdesobjekt, naturvårdsarter och skyddsvärda träd i naturvärdesinventeringen, AFRY (2023-11-21).

Artnamn	Artgrupp	Typ av naturvårdsart	Rödlista
Ask	Kärlväxt	-	EN, Starkt hotad
Liten blåklocka	Kärlväxt	Typisk art i Stagg-gräsmarker, Trädklädd betesmark, Silikatgräsmarker, Slätterängar i låglandet, Lövängar	LC, Livskraftig
Ekorre	Däggdjur	Fridlyst art	LC, Livskraftig
Spillkråka	Fågel	Fridlyst art Typisk art i Taiga, Skogsbevuxen myr	NT, Nära hotad
Koltrast	Fågel	Fridlyst art	LC, Livskraftig

Figur 7 Naturvårdsarter observerade i inventeringsområdet, AFRY (2023-11-21).



Trädnummer	Art	Stamomkrets	Beskrivning
T1	Tall	3 m	Äldre träd. Vital, inga bohål, pansarbark. Kрона ca 75% av trädet.
T2	Oxel	2,2 m	Äldre, grovt träd. Levande kрона. Ca 70 cm i diameter.
T3	Björk	2,5 m	Äldre, grovt träd. Toppbrott. Toppen ligger som död ved intill stam. Äldre gren har tagit över som ny kрона.

Figur 8 Skyddsvärda träd observerade i inventeringsområdet., AFRY (2023-11-21).

Under fältinventeringen påträffades en invasiv art. Arten, kanadensiskt gullris, påträffades i enstaka exemplar inom inventeringsområdets nordvästra delar.

Rekommendationen är att påverkan i största möjliga mån bör undvikas inom naturvärdesklass 2. Om områden med invasiva arter påverkas av projektet ska massor hanteras på ett sådant sätt att de invasiva arterna ej sprids till nya områden.

VATTEN

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Planområdet ingår i avrinningsområdet för vattenförekomsten Norrtäljeån-Malstaån, som mynnar i vattenförekomsten Lommaren.

Norrtälje-Malstaån har måttlig ekologisk status på grund av övergödning och fysisk påverkan. Norrtäljeån-Malstaån uppnår ej god kemisk status, på grund av att de "överallt överskridande ämnena" kvicksilver (Hg) samt bromerade difenyleter (PBDE) överskrids i vattenförekomsten. Vattenförekomsten ska uppnå god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus senast 2033, med undantag för de överallt överskridande prioriterade ämnena Hg samt PBDE.

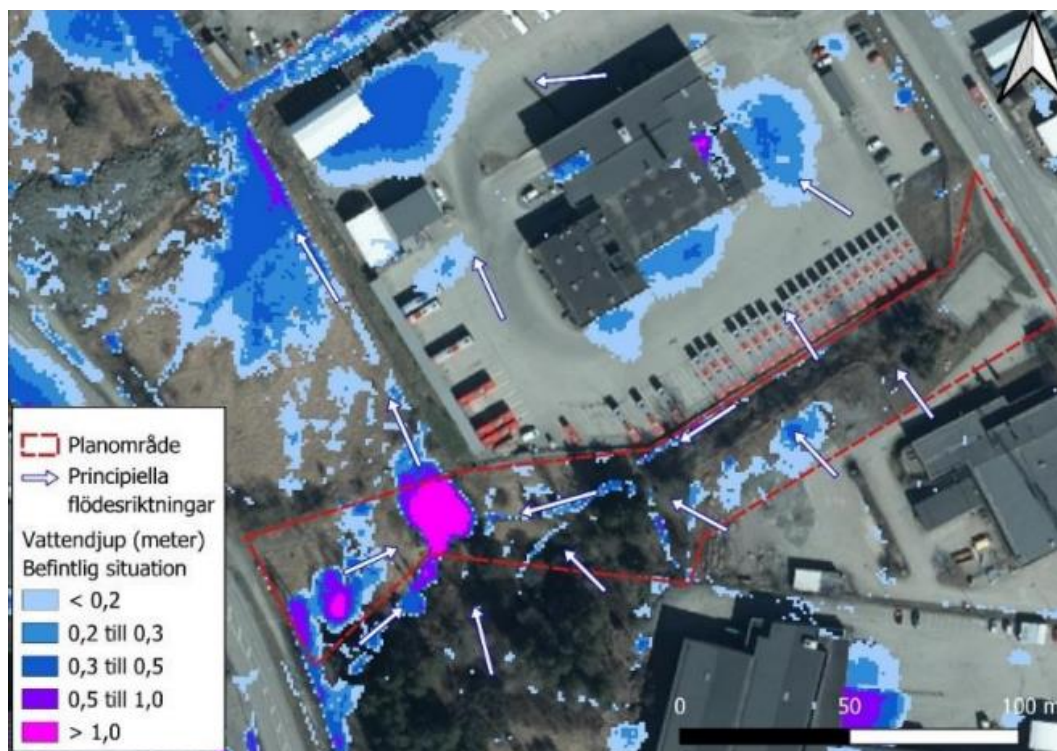
Lommaren har dålig ekologisk status på grund av förhöjda halter av näringsämnen. Med avseende på kemisk ytvattenstatus uppnår inte Lommaren god status på grund av de så kallade "överallt överskridande prioriterade ämnena" Hg och PBDE. Kvalitetsmålet är att nå god ekologisk status och kemisk ytvattenstatus 2033 med undantag för Hg och PBDE.

MARKAVVATTNINGSFÖRETAG

Inga markavvattningsföretag finns inom eller precis i anslutning till planområdet. Knappt 300 meter norr om planområdet ansluter dagvattnet till Färnadiket, som är en del av "Lommarens sänkningsföretag av år 1885/86 med ändringar införda vid omprövning år 2005". Planer finns på att göra en omprövning av dikningsföretaget och plocka bort diket från dikningsföretaget, så att det i stället ska vara en del av Norrtälje kommuns ansvar, då det bland annat planeras för en framtida anlagd våtmark i området.

ÖVERSVÄMNINGSRISKER

För att illustrera risken för översvämningar i och runt planområdet vid kraftigare regn har en dynamisk skyfallsmodellering gjorts över området. Modellen visar att vattnet söder om planområdet rinner nerför slänten, samlas upp i det mindre diket längs kanten till bussdepåns staket, och rinner vidare till lågpunkten i områdets västra del. Därifrån tar vattnet vägen norrut i naturmarken och vidare till ett större dike som sedan ansluter till Färnadiket.



Figur 9 Maximala vattendjup i och runt planområdet vid befintlig situation, baserat på ett dynamiskt modellerat 100-årsregn, WRS (2024-07-05).

GRUNDVATTEN

Enligt SGU:s kartvisare finns det inga grundvattenförekomster eller enskilda brunnar för dricksvatten inom eller i närheten av planområdet.

Två grundvattenrör har installerats inom planområdet i samband med geoteknisk utredning (Civilscon, 2024-04-10). Endast i ett av dessa, i den västra delen av planområdet, påträffades grundvatten, cirka 1,4 m under markytan.

MARK

Områdets topografiska karaktär kan beskrivas som skarpt lutande från söder mot norr med stora nivåskillnader.



GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN



Figur 10 Utdrag ur jordartskartan.

I jordartskartan ovan ser vi att planområdet består av morän i blått, berg i rött och lera i gult.

MARKFÖRORENINGAR

En miljöteknisk markundersökning har utförts som underlag för detaljplanen (Civilscon/Grönvägen, 2024-04-10). Provtagningen av jord visar förhöjda halter (>MKM, över mindre känslig markanvändning) av PFAS och PAH i området kring den gamla brandstationen på fastigheten Vattumannen 1 söder om planområdet. Därutöver har metallerna arsenik, barium, bly och kobolt påvisats i halter >KM, över känslig markanvändning, i enstaka provpunkter. Grundvattenprovtagning har påvisat höga halter av PFAS-ämnen i närheten av den tidigare brandövningsplatsen vid gamla brandstationen.

Då ett efterbehandlingsbehov identifierats på Vattumannen 1 har en fördjupad miljöteknisk markundersökning utförts under hösten 2025 (Rejlers AB, 2025-09-26). Resultaten i denna utredning visar förhöjda halter av PFAS ned till 3 meter under markytan i ett flertal provpunkter i området där brandsläckningsövningar utförts. Den fördjupade utredningen utgör underlag till sanering och innefattar en schaktplan. Efterbehandling kommer att utföras före byggnation av gatan.

MARKSTABILITET (RAS OCH SKRED)

I den geotekniska utredningen (Civilscon, 2024-04-10) bedöms ingen risk för ras föreligga. Detta utifrån topografi och lutning på berg i dagen. I ett delområde av gatans sträckning finns risk för stabilitetsbrott vid detaljplanens genomförande och därför har



stabilitetsberäkningar genomförts. Detaljplanen bedöms vara genomförbar genom att antingen förse gatan med en tryckbank eller stödben i det berörda området.

STÖRNINGAR

RISKER

Bussdepån norr om planområdet utgör en miljöfarlig verksamhet (fordonsservice och drivmedelshantering). På fastigheten öster om Baldersgatan, Delfinen 2, finns också en miljöfarlig verksamhet (stål och metall).

Inom industriområdet finns också ett flertal MIFO-objekt, bland annat den tidigare brandstationen med brandövningsplats sydöst om planområdet.

Vätövägen, som är rekommenderad sekundär transportled för farligt gods, är som närmast belägen cirka 130 m söder om den planerade gatans anslutning till Estunavägen. Det kan förekomma transporter av farligt gods till Norra industriområdet, bland annat till bussdepån norr om planområdet där drivmedel hanteras.

KULTURMILJÖ

FORNLÄMNINGAR

Planområdet berörs inte av några fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa avbrytas och länsstyrelsen ska underrättas, i enlighet med 2 kap. 10§ Kulturmiljölagen.

KULTURHISTORISK VÄRDEFULL BEBYGGELSE

Det finns ingen värdefull bebyggelse eller några byggnadsminnen inom planområdet.

BEBYGGELSEOMRÅDE

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Det finns ingen befintlig bebyggelse eller service inom planområdet idag. Planområdet är omringat av verksamheter och företag samt Estunavägen och Baldersgatan.

GATOR OCH TRAFIK

Idag finns ingen befintlig gata eller trafik inom planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

DAGVATTEN

Den östra delen av planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Inom planområdet avrinner dagvatten främst till lågpunkten i väst, men en del dagvatten bräddar idag förbi diket och rinner ut på fastigheten för bussdepån innan det rinner vidare mot naturmarken. Hela planområdet kommer tas in i verksamhetsområde för dagvatten vid antagen detaljplan.



Figur 11 Befintliga flödesriktningar för dagvatten i diken, ledningar (gröna linjer) och på mark samt vattenansamlingar, WRS (2024-07-05).

Idag finns det ett litet dike norr om planområdet vid gränsen till bussdepån.



Figur 12 Befintligt dike vid norra gränsen till planområdet intill kommunens bussdepå, WRS (2024-04-23).



PLANFÖRSLAGET



Figur 13 Föreslagen detaljplanegräns, blå skraffering.

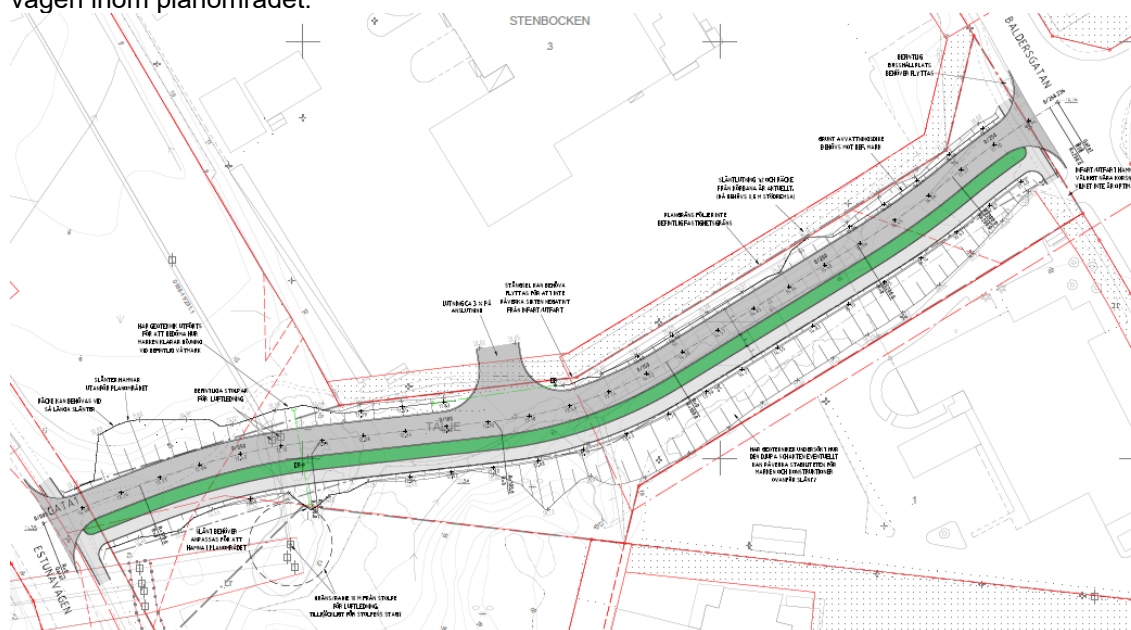
Planförslaget medför att gällande detaljplaner och gällande markanvändning för det aktuella området ändras från parkmark och kvartersmark till mark för lokalgata/allmän plats samt från industriändamål till naturmark.

Syftet är att skapa en ny lokalgata som binder samman Estunavägen med Baldersgatan för att avlasta Baldersgatan. Detta genom att avleda tungtrafik (bussar som ska till garaget) från Baldersgatan, och i stället ta Estunavägen och denna nya lokalgata till garaget.



Figur 14 Föreslagen utformning av gatan tillsammans med gång- och cykelväg.

En förprojektering för vägen har gjorts där nedan ritning visar en möjlig placering av vägen inom planområdet.



Figur 15 Förprojektering gjord av Projkon AB.

GATOR OCH TRAFIK

GATUSTRUKTUR

Den nya lokalgatan kommer att binda samman Estunavägen med Baldersgatan.

GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

En gång- och cykelväg kommer gå parallellt längs med den nya gatan.



TRAFIK

Vägen kommer inte att vara begränsad endast för busstrafik.

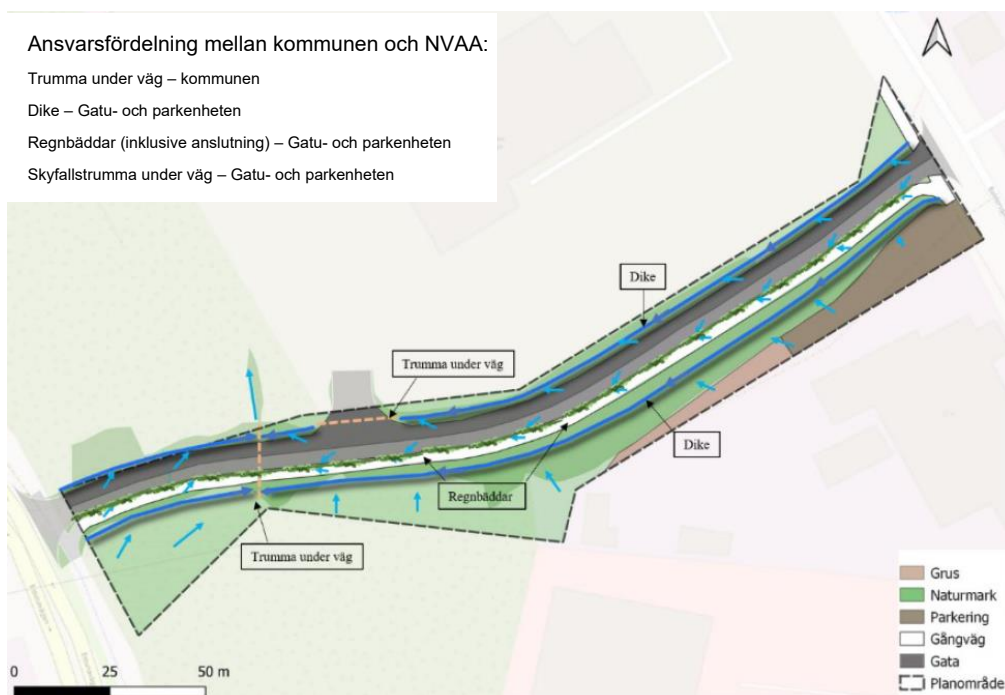
PARKERING

Då det är en lokalgata som ska anläggas berörs inte planområdet av Norrtälje Kommuns parkeringsstrategi då inga parkeringsplatser kommer anläggas inom området.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

DAGVATTEN

Norrtälje kommuns riktlinjer kring dagvatten är att 50 % av ett 20-årsregn med klimatfaktor 1,25, 10 min varaktighet, ska fördröjas. Detta medför att det inom planområdet behövs en total magasinsvolym på 33 m³. För fördröjning och rening av dagvatten föreslås åtgärder i form av diken med dränerande lager och tät botten på vardera sida om vägkonstruktionen samt regnbäddar med en total yta på 73 m² mellan vägen och GC-vägen.



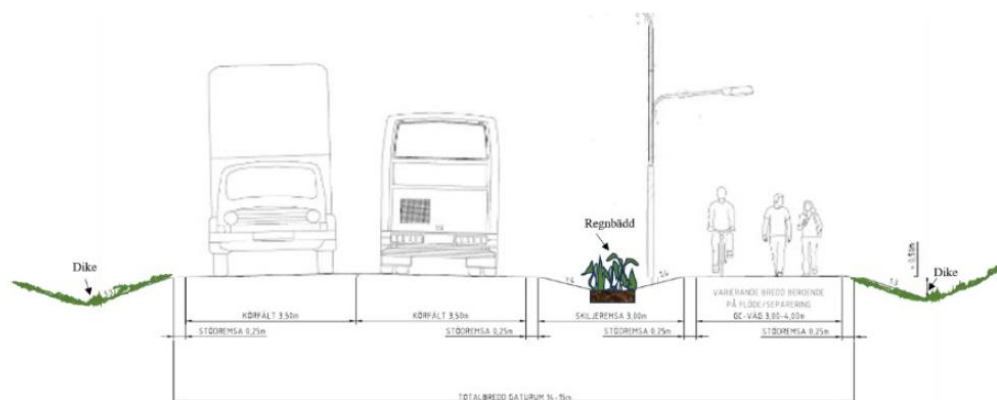
Figur 16 Schematisk skiss på föreslagen dagvattenhantering genom regnbäddar, diken och trummor (WRS, 2024-07-05).

Eftersom vägen är bomberad och halva vägen kommer att luta norrut föreslås att dagvatten från den delen av vägytan leds till ett gräsbeklätt dike. Dagvatten från vägdelen som sluttar mot söder och från den planerade GC-vägen i söder föreslås ledas till nedsänkta regnbäddar längs gatan. Regnbäddar bör anläggas med dräneringsledningar och bräddfunktion för att kunna leda bort överskottsvatten när anläggningen är full.



För att undvika att vatten från slänten rinner in på GC-vägen behöver ett dike anläggas vid planområdets södra gräns. Detta dike tar inte emot vatten från planområdet utan är till för att avleda vatten från slänten så att det inte rinner ut på vägen.

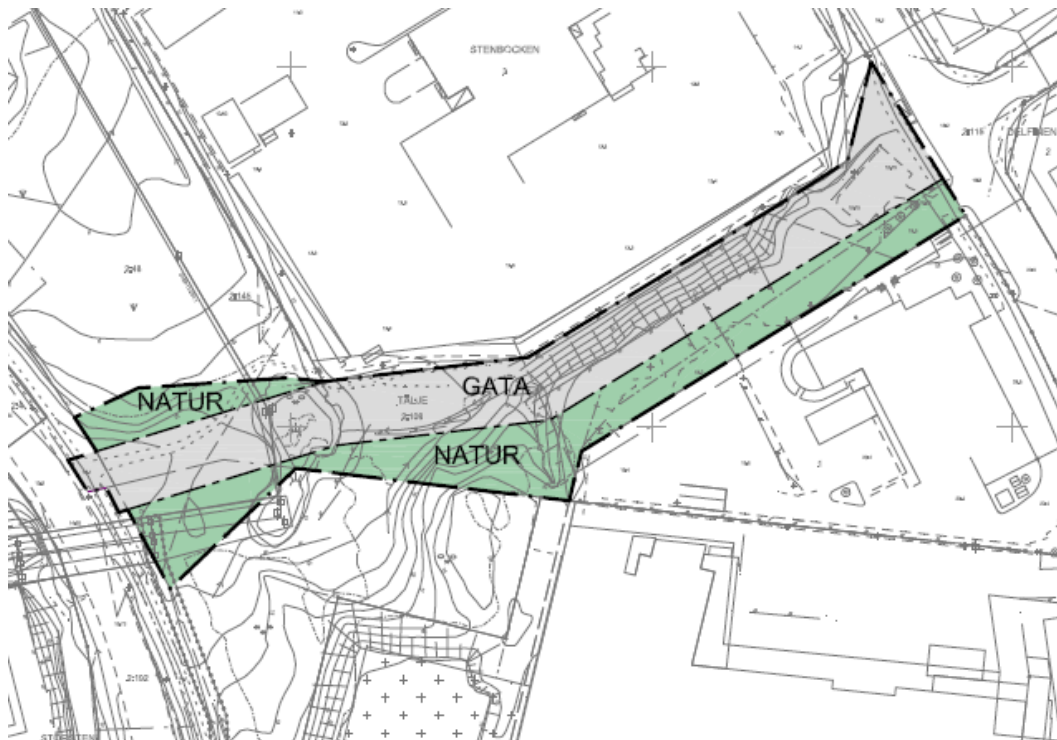
Vid projektering av dagvattenanläggningarna behöver särskild hänsyn tas till markens föroreningsinnehåll. Även efter utförd efterbehandling kan kvarlämnade föroreningar i marken innebära att infiltrationsanläggningar medför risk för spridning. Dagvattenanläggningarna ska därför förläggas med tät botten.



Figur 17 Exempelsektion på gata med åtgärder (WRS, 2024-07-05).



MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING



Figur 18 Utsnitt från plankartan för del av fastigheten Tälje 2:108 med flera.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

GATA

Användningen GATA medger en lokalgata med kommunalt huvudmannaskap.

NATUR

Användningen NATUR reglerar att denna del av planområdet inte exploateras. Inom NATUR finns möjlighet att anlägga gång- och cykelväg (med tillhörande belysning).

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföreningar har avhjälppts på fastigheten.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd	kvartal 1 2025
Granskning	kvartal 3 2025
Antagande	kvartal 4 2025



Kommunen bedömer att genomförandet av allmän plats och VA kan påbörjas kvartal 1 2026.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen får laga kraft.

Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller efter genomförandetidens utgång men kan då ändras och upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas. Planen berör inte äldre planer med genomförandetid.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Det kommunala huvudmannaskapet innebär att det är kommunen som har det generella ansvaret för projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av anläggningar inom allmän plats inom planområdet.

Norrtälje vatten och avfall AB (NVAA), är huvudman för den allmänna dagvattenanläggningen och ansvarar för bortledning av dagvatten från verksamhetsområdet. Kommunen ansvarar för uppsamling/rening/fördröjning av dagvatten från allmän plats fram till den allmänna anläggningen. Kommunen ansvarar för utbyggnad av dagvattenhantering för allmän plats inom planområdet. Den befintliga dagvattenledningen i planområdet behöver läggas om. Det finns även en allmän vatten- och spillvattenledning i planområdet vars funktion inte får påverkas.

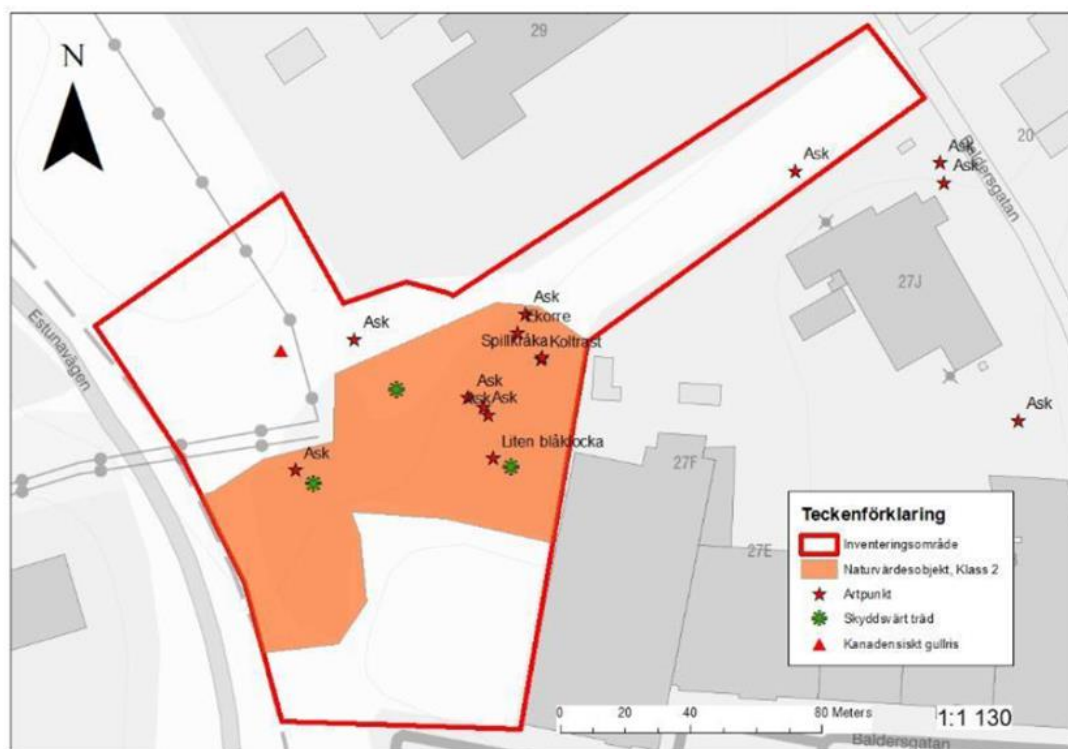
I planområdet går det idag starkström med Vattenfall Eldistribution AB (Vattenfall) som huvudman. Starkströmmen är luftburen vilket innebär att de stolpar som berörs kommer att behöva flyttas. Vattenfall ansvarar för, i samverkan med kommunen, flytt av de stolpar som berörs. En viss sträcka av starkströmmen behöver flyttas på grund av ändring av kommande planområde, på inrådan av kommunen är det också kommunen som står för de kostnader som flytten innebär.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

NATURMILJÖ OCH GRÖNSTRUKTUR

Större delen av det naturvärdesobjekt som avgränsats i naturvärdesinventeringen är utanför planområdet men också delvis på mark inom planen som bevaras som natur.



Figur 19 Karta över identifierade naturvärdesobjekt, naturvårdsarter och skyddsvärda träd i naturvärdesinventeringen, AFRY (2023-11-21).

Ett av de träd som identifierats som skyddsvärt är belägen inom planområdet inom del som bevaras som natur och påverkas inte av planens genomförande, övriga ligger utanför planområdet.



Figur 20 De röda prickarna visar de skyddsvärda trädens placering i förhållande till den planerade vägen.



Området där den invasiva arten kanadensiskt gullris påträffats påverkas av gatuutbyggnaden. Kanadensiskt gullris sprider sig genom vindspridda frön och kan även bilda nya plantor genom rotfragment. Jordmassor från lokaler med arten kan därmed vara en potentiell spridningskälla. Markarbeten ska utföras och massor ska hanteras på ett sätt som inte medför att arten sprids.

Konsekvenserna för naturmiljön bedöms som små.

HUSHÅLLNING MED MARK- OCH VATTENRESURSER

Enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Det bedöms som lämplig markanvändning att tillgodose det stora behovet av att avlasta Baldersgatan genom att med denna plan till skapa en ny anslutning till Norra industriområdet och Färsna via Estunavägen.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

För att skapa fördröjning och rening av dagvatten inom planområdet har ett förslag till dagvattenhantering tagits fram (WRS, 2024-07-05). Föreslagna anläggningar är diken och regnbäddar. Dagvattenanläggningarna ska med hänsyn till markens föroreningsinnehåll utformas med tät botten för att motverka risk för spridning av markföroreningar. De föreslagna anläggningarna har en hög reningseffekt och medför att föroreningsbelastningen i dagvattnet från området inte ökar efter planerad exploatering, enligt utförda föroreningsberäkningar. Eftersom transporten av flera föroreningar minskar enligt beräkningen och eftersom en ytterligare retention kan förväntas i dikessystemet nedströms så bedöms planens genomförande inte påverka vattenkvaliteten nedströms negativt, med införda åtgärder.

Detaljplanen bedöms därför inte äventyra möjligheten att uppnå fastställda miljökvalitetsnormer för recipienterna Norrtäljeån-Malstaån och Lommaren.

KLIMATPÅVERKAN

Planen bedöms inte medföra ökad klimatpåverkan.

Schaktmassor ska i möjligaste mån återanvändas för att minska utsläpp som genereras av utvinning och transport av nya massor.

KULTURMILJÖ

Området omfattas eller angränsar inte till särskilt utpekad kulturmiljö.

HÄLSA OCH SÄKERHET

MARKFÖRORENINGAR

Den miljötekniska markundersökningen visar på en måttlig föroreningsnivå i området med mestadels halter underskridande riktvärdet för mindre känslig markanvändning. Två provtagningspunkter har halter >MKM.

Den konstaterade föroreningsbilden i form av sporadiskt förhöjda halter av PFAS, metaller och PAH kan härstamma från den tidigare verksamheten inom den tidigare brandstationen. Att halterna av PFAS och PFOS är markant lägre västerut och österut i området indikerar att spridningen inte är särskilt stor.

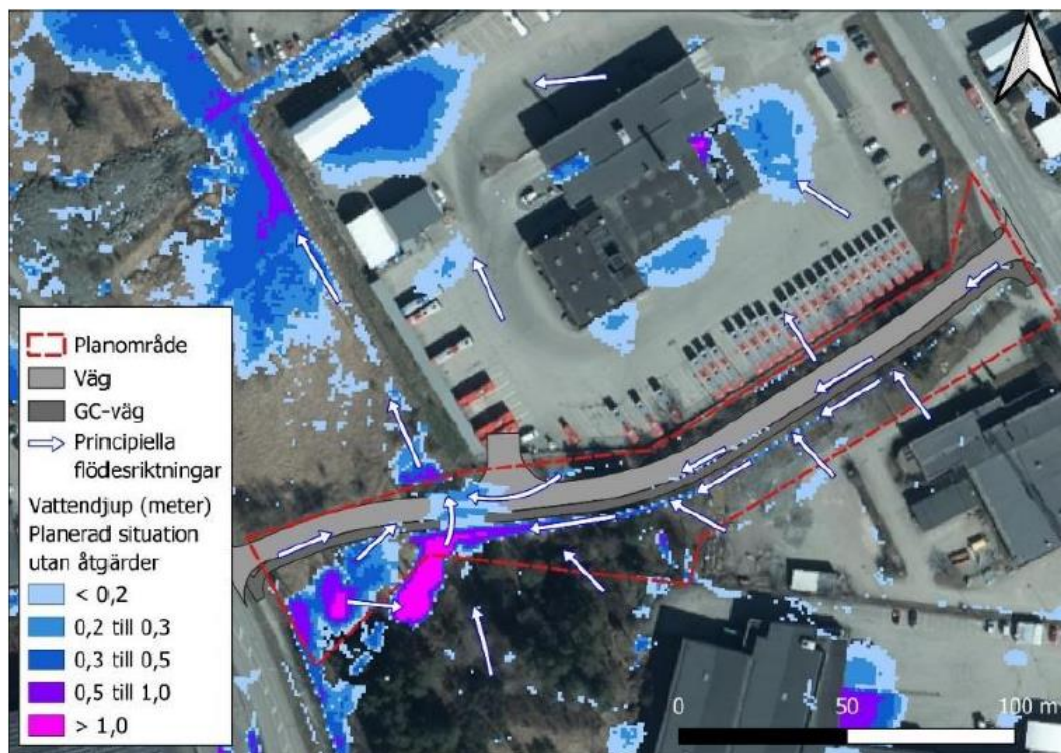


En klassningsplan har tagits fram inom ramen för den miljötekniska markundersökningen som stöd i masshanteringen.

Kommunen har under hösten 2025 genomfört en fördjupad miljöteknisk markundersökning kring brandövningsplatsen på Vattumannen 1, som underlag för efterbehandling. Marken kommer att efterbehandlas före planens genomförande. En anmälan om efterbehandling kommer att inlämnas till tillsynsmyndigheten, Bygg- och miljönämnden, och i samband med detta bestäms åtgärdsmålen för markanvändningen inom planen. När de förorenade massorna avlägsnats finns inte längre några miljö- och hälsorisker och marken inom planområdets lämplighet för planerad användning är säkerställd.

ÖVERSVÄMNING

Den planerade gatan går över en befintlig lågpunkt i den västra delen av planområdet, vilket ger en viss påverkan på översvämningssituationen i området om inga åtgärder vidtas. De vattenmassor som annars skulle samlas i lågpunkten pressas norr och söder om gatan. Gatan blockerar också flödet norrut så att vattnet tvingas rinna över vägen om ingen vägtrumma anläggs.



Figur 21 Maximala vattendjup i och runt planområdet vid planerad situation utan skyfallsåtgärder, baserat på ett dynamiskt modellerat 100-årsregn med klimatkfaktor 1,3. Pilarna visar huvudsakliga flödesriktningar (WRS, 2024-07-05).

Över lag har gatan en liten påverkan på översvämningssrisker i, runt och längre nedströms planområdet. Lågpunkten byggs till viss del bort vilket minskar utjämningsvolymen där, men eftersom lågpunkten mottar vatten från ett relativt litet område så handlar det inte om några stora volymer och en del av lågpunkten blir även kvar söder om gatan. Påverkan



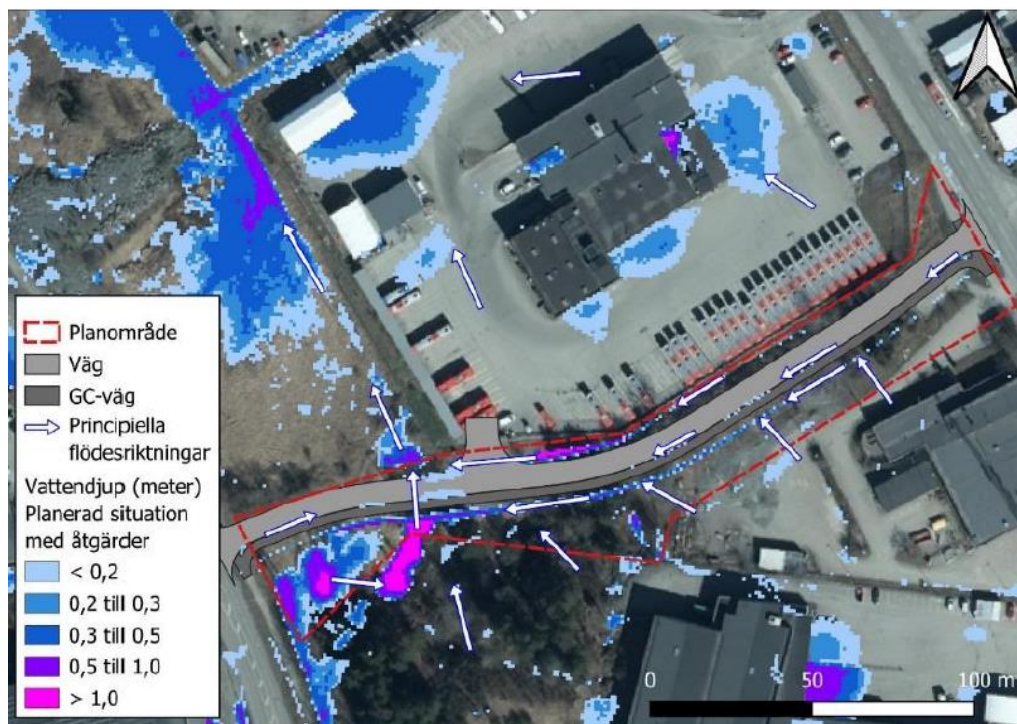
längre nedströms till följd av exploateringen är därför väldigt liten. Tre åtgärder föreslås ändå för att minska riskerna för översvämningar lokalt, i syfte att undvika stående vatten på gatan och för att minska mängden vatten som bräddar in mot bussdepån.



Figur 22 Tre åtgärdsförslag föreslås för att underlätta skyfallssituationen. Åtgärdsförslag 1 omfattar väl dimensionerade vägtrummor under vägen och infarten till bussdepån. Åtgärdsförslag 2 omfattar grävning av ett mindre dike, söder om GC-vägen. Åtgärdsförslag 3 omfattar ändrad lutning på diket norr om vägen.

Det första förslaget är att lägga vägtrumma under den nya gatan (i lågpunkten) och under den nya infarten till bussdepån. Det andra förslaget är att anlägga ett mindre dike väster om lågpunkten, söder om GC-vägen, för att kanalisera vatten till lågpunkten vilket också är del av åtgärdsförslagen för dagvatten. Det tredje förslaget är att gräva om diket norr om gatan så att det lutar kraftigare västerut så att vatten rinner mot lågpunkten i stället för att brädda mot bussdepån. Efter exploatering minskar mängden vatten som förs dit något på grund av utformningen av diken och gatan, men detta kan förbättras ytterligare genom att öka diket lutning västerut.

Med de föreslagna åtgärderna koncentreras dagvattnet till diken och växtbäddarna innan det rinner vidare till lågpunkten och till naturmarken vidare norrut. Mängden vatten på gatan blir väldigt liten och mängden vatten som rinner till bussdepån minskar jämfört med idag. Det blir fortfarande en del vatten stående intill bussdepån, men detta beror på vatten som faller direkt på fastigheten och sedan rinner in mot depån, inte på flöden söderifrån från planområdet.



Figur 23 Maximala vattendjup i och runt planområdet vid planerad situation med föreslagna skyfallsåtgärder, baserat på ett dynamiskt modellerat 100-årsregn med klimatkfaktor 1,3. Pilarna visar huvudsakliga flödesriktningar. (WRS, 2024-07-05).

Planen medför en något förändrad översvämningssbild, men ingen försämring för situationen runt eller nedströms planområdet. Gatans dragning gör att en stor del av lågpunkten i väst fylls igen och dess fördröjningsvolym uteblir. Detta har dock inga större konsekvenser eftersom vattenmassorna som i nuläget blir stående i lågpunkten främst pressas söderut i naturmarken och sedan rinner norrut via vägtrumman och vidare mot Färnsadiket. Vatten förflyttas alltså till följd av planen från vissa delar av naturmarken till andra, men utan att ha någon negativ inverkan på vägar eller verksamheter i närheten av eller nedströms planområdet. I och med det att norra vägdikets avbördande kapacitet förbättras enligt förslaget, kan översvämningssituationen möjligen förbättras något kring bussdepån norr om planområdet, om än marginellt.

MARKSTABILITET

I ett delområde av gatans sträckning finns risk för stabilitetsbrott vid detaljplanens genomförande och därför har stabilitetsberäkningar genomförts (Civilscon, 2024-04-10). Detaljplanen bedöms vara genomförbar genom att antingen förse gatan med en tryckbank eller stödben i det berörda området.

RISKER

Norra Industriområdet trafikförsörjs idag genom Baldersgatan/Vätövägen, men planen syftar till att möjliggöra att området trafikeras via den planerade lokalgatan/Estunavägen. Detta möjliggör en förändrad färdväg för transporter av farligt gods till området. Förändringen bedöms medföra positiva konsekvenser då transporter av farligt gods via detta alternativ kommer att köra en kortare sträcka utanför rekommenderad transportled



för farligt gods och genom ett mindre känsligt område, längre från stadens centrum, bostäder och skola.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSBILDNING

Planområdet omfattar del av fastigheterna Tälje 2:108, 2:115, 2:4 samt Tälje 2:48 som ägs av Norrtälje kommun. Fastigheterna belastas av ett antal rättigheter, bland annat har Vattenfall starkström som berör planområdet. Starkströmmen som är luftburen kommer att fortsätta belasta fastigheterna, vissa stolpar som tillhör starkströmmen kommer att behöva flyttas då de idag är placerade där lokalgatan avser att anläggas. I övrigt belastas inte själva planområdet av några övriga rättigheter än vad som framkommit ovan.

Det kommer inte genomföras någon fastighetsreglering då användning regleras i detaljplanen och samtliga fastigheter (del av Tälje 2:108, 2:115, 2:4 samt 2:48.) är kommunalt ägda.

LEDNINGAR

Rättigheter för de kommunala bolagen NVAA respektive Norrtälje Energi AB, i allmän platsmark, regleras i samarbetsavtal mellan kommunen och bolagen. Vattenfall har idag gällande ledningsrätt för starkström.

Vad gäller NEAB:s rätt att ha ledningar på kommunens mark regleras det i ett markupplåtelseavtal träffat 2019-01-08 med avtalstid 10 år.

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Ingen fastighetsplan berörs av förslaget. Fastighetsindelningsbestämmelser krävs inte för genomförandet av detaljplanen.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Kommunen står för kostnader som uppkommer i utbyggnaden av allmän plats i genomförandefasen. Kostnaden för sanering och efterbehandling samt skyddsroren som uppkommer i och med detaljplanen bekostas av kommunen. Drift och underhåll av allmän plats bekostas med skattemedel efter överlämning till kommunens förvaltning för drift och underhåll.

Kommunen tar kostnaden för flytt av starkström. Vattenfall Eldistribution AB (Vattenfall) kommer inte att ompröva ledningsrätten då de ser detta som ett underhållsarbete. Vattenfalls ledning har både kabel och luftlinje, så deras åtgärder ryms inom koncessionen eller ledningsrätten.

Genomförandet av planen genererar inga intäkter för kommunen.

Norrtälje vatten och avfall AB (NVAA)

Kostnader kan eventuellt uppkomma avseende ny ledningsdragning inom planområdet av ny dagvattenledning.

Drift- och förvaltningskostnader kan eventuellt uppkomma avseende ovan som i så fall kommer att belasta VA-kollektivet.



MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Detaljplanen är framtagen av planenheten på Norrtälje kommun. Från kommunen har en projektgrupp deltagit i arbetet bestående av Lejla Mustedanagic och Agnes Blom, planarkitekt, Anna Olsson, projektledare, Magdalena Nilsson, miljöplanerare, Malin Olofsson, miljö- och hälsoskyddsinspektör, Pernilla Logren, projektledare Gata/park, Per Öhgren, konsult Gata/park, Erik L'Estrade, trafikstrateg, Felicia Alsén och Johanna Tengdelius Brunell, projektledare NVAA samt Lotta Lagergren, samordnare.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Annika Andersson
Planchef

Lotta Lagergren
Planhandläggare

Agnes Blom
Planarkitekt