



SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2025-06-25

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

Ks 2020-1048

SAMMANFATTNING

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.

Sammanlagt har 11 yttranden kommit in.

Inga synpunkter har inkommit från privatpersoner.

SAMRÅDSFÖRFARANDE

Planförslaget, som upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, har varit utsänt på samråd under tiden 2025-03-06 t.o.m. 2025-04-04. Brev med information om samrådet har skickats till berörda fastighetsägare och myndigheter. Handlingar har funnits tillgängliga på kommunens webbplats norrtaelje.se.

SAMRÅDSINSTANSER OCH BERÖRDA

Barn- och skolnämnden
Bygg- och miljönämnden
Kultur- och fritidsnämnden
Lantmäteriet
Länsstyrelsen Stockholm
Norrtälje Energi AB
Norrtälje vatten och avfall AB

Region Stockholm Trafikförvaltningen
Roslagens Naturskyddsförening
Roslagens Ornitologiska förening
Trafikverket
Skanova
Vattenfall Eldistribution AB
Fastighetsägare enligt förteckning

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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

REVIDERINGAR EFTER SAMRÅD

Med anledning av inkomna synpunkter föreslås följande revideringar av planförslaget:

- Föreskrifterna för dagvattenhanteringen förtydligas i planbeskrivningen
- Information om hur kanadensiskt gullris sprider sig har lagts in i planbeskrivningen
- Artgruppen är ändrad från kärlväxt till fågelart i naturvärdesinventeringen
- Plankartan har justerats gällande gränser
- Villkor för startbesked har lagts till på plankartan

SYNPUNKTER OCH BEMÖTANDE

YTTRANDEN UTAN SYNPUNKTER

Trafikverket
Skanova
Vattenfall Eldistribution AB

YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

1. Länsstyrelsen Stockholm

Miljökvalitetsnormer för vatten

Brandövningsplatsen vid brandstationen som ligger sydöst om planområdet är identifierad i Vatteninformationssystem Sverige (VISS). Den kan vara en möjlig betydande påverkanskälla och innebära risk för sänkt status för kvalitetsfaktorn PFOS (Perfluoroktansulfonsyra och dess derivater) i vattenförekomsten Norrtäljeån-Malstaån. Dagvattenutredningen (WRS, 2024-07-25) redovisar att om marken innehåller lätturlakande eller vattenlösliga föroreningar såsom zink och PFAS så rekommenderas inte infiltration på eller i närheten av det förorenade området, eftersom dessa föroreningar lätt kan spridas till grundvattnet.

Kommunen behöver till nästa skede redogöra i planbeskrivningen för vilka förutsättningar som finns för vald dagvattenhantering. Det behöver framgå om det krävs anpassning av dagvattenhanteringen på grund av mark- eller grundvattenföroreningar och hur den valda dagvattenhanteringen påverkar möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna för vatten för de relevanta kvalitetsfaktorerna.

Åtgärder som krävs ska säkerställas i plankartan i den mån det är möjligt med planbestämmelser och/eller med avsatt yta.

Råd om tillämpning av 2 kap. PBL

Översvämningsrisk

Kommunen har tagit fram tre förslag för att minska riskerna för översvämnning vid gatan och bussterminalen. Till nästa skede kan kommunen med fördel redovisa vilken åtgärd som ger minst påverkan för risk med stående vatten på gatan samt vid intilliggande fastigheter.

Förorenade områden

Ett genomförande av planen innebär bland annat att ändamål för industri blir naturmark. Länsstyrelsen saknar en redovisning av hur kommunen avser hantera risk för exponering av föroreningar vid naturmarken.

2. Lantmäteriet

Frågan om fastighetsrättsliga åtgärder med anledning av flytt av ledning

Lantmäteriet vill framhålla att flytt av ledningar (jfr s. 28 i planbeskrivningen) eventuellt kan föranleda ett behov av förrättningsåtgärder, vilket kan aktualisera frågan om ansvar för förrättningskostnader samt ersättning för upplåtelse av utrymme.

KOMMENTAR: Kommunen är medveten om behov av förrättningssåtgärder, och ansvar för förrättningskostnader kommer att belasta kommunen.

3. Region Stockholm Trafikförvaltningen

Region Stockholm ser positivt på att detaljplanen inte begränsar gatan med infartsförbud, vilket ger möjlighet att justera den nya in- och utfarten något i sidled jämfört med vad som illustreras i planbeskrivningen. En justering är nödvändig för att säkerställa effektiva och trafiksäkra flöden inom bussdepån. Den nya in-/utfarten ligger på ett bra ställe framkomlighetsmässigt, det är enkelt för bussarna att ta sig dit och därifrån. Gatusektionen för den nya vägen följer kraven i RiGata-buss gällande körbanebredd, totalt 7 meter. Det kan i projekteringsskede vara aktuellt att se över om körbanebredden bör utökas till 10 meter vid in- och utfarten fram till Estunavägen. Detta skulle innebära samma standard som andra gator i området och säkerställer att samtliga busstyper kan ta sig ut från depån utan att inkräkta på motriktat körfält.

Gällande dagvatten föreslås nya åtgärder, inklusive diken, för att hantera vattenansamlingar på den tilltänkta nya vägen. På vissa ställen nämns bussdepån, och det anges att åtgärderna inte ska påverka depån. Region Stockholm deltar gärna i dialog inför kommande arbete med dagvattenhantering i angränsning till bussdepån, för att säkerställa att så blir fallet. Regionen deltar gärna och ser över olika dagvattenlösningar som kan vara möjliga för att i så lång uträkning som möjligt skydda depån. Vid den kommande projekteringen av vägen är det viktigt att höjdsättningen planeras så att vattnet leds av vägen mot norr, utan att rinna in på infarten eller samlas i en sådan omfattning att det hindrar busstrafiken. Region Stockholm säkerställer även gärna att dagvattenledning och el som avses läggas om i anknytning till planområdet görs så enligt pågående dialoger i angränsande projekt.

Redaktionellt ser Region Stockholm att begreppet bussdepå bör användas för att beskriva Region Stockholms anläggning angränsande planområdet.

KOMMENTAR: Förprojekteringen och detaljplanen säkerställer en möjlig breddning av anslutningen för att säkerställa svängradie för in-och utfarten till depån. Gatusektionen för den nya vägen följer kraven i RiGata-buss gällande körbanebredd, totalt 7 meter. Samordning vid detaljprojekteringen kommer att tas med Regionen.

4. Roslagens Naturskyddsförening

Naturskyddsföreningen Roslagen har tagit del av handlingarna inför samråd för detaljplan gällande Tälje 2:108 med flera i Norrtälje kommun och har följande synpunkter.

Föreningen har egentligen inget direkt emot att den föreslagna vägen anläggs, men skulle hellre se en ny väg från Storsten till Färsna gård, då den nuvarande utfarten från gården är "utdömd" av Trafikverket. Utfarten från Färsna gård till väg 76 är vid hög trafikbelastning extra farlig då hastigheten på väg 76 är 70 km/h.

När det gäller detaljplanen för Tälje 2:108 med flera så står det med all säkerhet fel i naturvärdesinventeringen när ett antal fågelarter anges som "kärlväxt" i avdelningen "artgrupp". Oavsett tillhörighet så är det av stor vikt att hänsyn tas till de uppräknade rödlistade fåglarna vid anläggandet av vägen, även om inventeringen menar att ingen av dessa arter bedöms häcka inom inventeringsområdet.

Inventeringen visar också på ett antal andra naturvärdesarter (äldre träd av tall och björk. Inslag av den rödlistade trädarten ask). Dessutom har i inventeringsområdet hittats ask, liten blåkllocka, ekorre, spillkråka och koltrast, varav ask är starkt hotad och spillkråka nära hotad.

De särskilt skyddsvärda träden som finns i tabell 4 i naturvärdesinventeringen (tall, oxel, björk) ska också de ingå i skyddet av naturvärden vid anläggandet av vägen.

Återigen vill föreningen peka på att stor hänsyn måste tas till de uppräknade arterna ovan när vägen anläggs. Helst ser vi att resurserna läggs på en ny väg från Storsten till Färsna gård.

KOMMENTAR: Tack för informationen om utfarten från Färsna gård. Detta berör dock inte denna detaljplan, men kommunen tar med sig informationen om önskemålet. Artgruppen är ändrad från kärlväxt till fågelart i naturvärdesinventeringen. Planområdet är utformat så att naturvärdena ligger utanför.

5. Norrtälje vatten och avfall AB

Dagvatten och skyfallsutredning för Tälje 2:108 m.fl. (JR-33505), WRS, 2024-07-05

Uppdatera dagvattenutredningen utifrån ny förprojektering med öppna dagvattenlösningar, regnbäddar, diken och trummor. Dagvattenhantering inom planområdet blir G/P ansvar, fram till anvisad punkt mot den allmänna anläggningen, förmedlad av NVAA.

Planbeskrivning, Samrådshandling 2025-03-05, KS 2020-1048

Sid 10 Förutsättningar Markavvattningsföretag

Är det en förutsättning att markavvattningsföretaget behöver avvecklas för att kunna anta planen?

Sid 19 Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Det står att NVAA är huvudman för allmänt VA inom detaljplaneområdet. Utveckla och beskriv att det bara finns behov av bortledning från detaljplaneområdet med en allmän dagvattenanläggning. Vilket innebär att NVAA är huvudman för den allmänna dagvattenanläggningen och ansvarar för bortledning av dagvatten från den anvisade punkten, och att fastighetsägaren ansvarar för uppsamling/rening/fördröjning fram till den förmedlade förbindelsepunkten mot den allmänna anläggningen.

Sid 28 Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Förläggning av skyddsror för NVAAs ledningar behöver läggas till.

Uppdatering av kalkyl inkl kostnader för VA (Kostnadskalkyl Produktion, ATKINS, 2021-12-17)

Verksamhetsområde Dagvatten

Planområdet ligger idag till viss del inom allmänt verksamhetsområde för dagvatten.

Troligen härrör detta ifrån när området tidigare ingick i verksamhetsområde för vatten och

avlopp. Hela planområdet kommer tas in i verksamhetsområde för dagvatten vid antagen detaljplan.

I dagsläget har Vattumannen 3 och 7 samt de södra delarna av Storsten sin förbindelsepunkt/avledning för dagvatten mot lågpunkten söder om det planerade planområdet.

KOMMENTAR: Förprojekteringen har gjorts utifrån dagvattenutredningen. Det bedöms inte bli några större förändringar, därför kommer inte en ny dagvattenutredning tas fram.

Texten i planbeskrivningen justeras.

Det är inte en förutsättning för denna detaljplan att avveckla markavvattningsföretaget.

Kostnaden för skyddsroren som uppkommer i och med detaljplanen bekostas av kommunen.

6. Norrtälje Energi AB

Elnät

Elnät har befintlig kanalisation i både västra och östra delen av området som kan behövas flyttas. Komplettering av ny anläggning behöver ske i planområdets östra del i samförläggning. Beroende på när i tid entreprenaden startar kan NEAB behöva göra komplettering av ny anläggning innan.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns i anslutning till området. Kulvert ligger förlagd i östra delen av Baldersgatan och befintlig infrastruktur påverkas därmed inte av detaljplanen.

Fiber

Det ligger befintlig fiberinfrastruktur på fastigheten, kanalisation (skåp, rör och kablar) kan behöva flyttas.

KOMMENTAR: *Projektet kommer att samförläggas med NEAB. Kontakt med ledningsägare kommer tas i god tid innan entreprenaden påbörjas.*

7. Bygg- och miljönämnden

Bygg-och miljönämnden anser att följande kompletteringar och förtydliganden behöver göras av planhandlingar inför detaljplanens granskningsskede.

Miljö-och hälsoskyddsfrågor

- Inom fastigheten Tälje 2:108 har förorenad mark och förorenat grundvatten konstaterats. Föroreningarna, som bl a består av PFAS, härstammar sannolikt från fastigheten Vattumannen 1 där räddningstjänsten tidigare bedrivit verksamhet med brandstation och brandövningsplats. Vattumannen 1 ligger intill/uppströms Tälje 2:108. Denna fråga bör tas upp och beskrivas i planbeskrivningen och det påverkar sannolikt tidplanen för detaljplanens genomförande.
- Mätning av grundvattennivåer inom planområdet har bara genomförts vid ett tillfälle (2024-01-29) och bör därför kontrolleras vid fler tillfällen innan efterbehandling av marken påbörjas.

Geodatafrågor (se även tillhörande bifogad karta)

Punkterna nedan refererar till bifogad karta.

- Området har flera lager av fastighetsgränser som dessvärre skiljer sig något åt. Bifogat i kartsnitt och dwg finns uppdaterade gränser och befintliga detaljplanegränser. Av denna anledning behöver detaljplanens områdesgräns snappas om mot de aktuella fastighetsgränserna.
- Det saknas eller är felplacerade brytpunkter i detaljplanen i förhållande till fastighetsgränser på några ställen.
- En befintlig egenskapsgräns finns med som ligger utanför planområdet
- Dubbla plangränser bestående av både planområdet- och plangräns.

KOMMENTAR: Kommunen kommer att genomföra en utökad provtagning på marken för att få en helhetsbild över föroreningarna. Utifrån vad dessa kompletterade markprover visar kommer åtgärder sättas in för sanering och efterbehandling. Arbetet med utökad provtagningen kommer att ske under kvartal tre 2025 därefter kommer arbetet med sanering och efterbehandling att starta. Kommunen tar hänsyn till grundvattnet och kommer utföra de åtgärder som den utökade provtagningen visar på.

Villkor för startbesked har lagts till på plankartan. Startbesked får inte ges förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningar har avhjälpas på fastigheten.

Synpunkterna från geodataenheten gällande kartan är åtgärdade.

8. Kultur- och fritidsnämnden

Den tilltänka vägen som ska möjliggöras i och med detaljplanen kommer gå över sträckningen för banvallen som används av invånare som gång- och cykelväg och för rekreation. Av den anledning önskar kultur- och fritidsnämnden belysa att det i arbetet med den nya vägen säkerställs en trygg passage för att korsa vägen.

KOMMENTAR: En trafiksäker passage kommer att säkerställas i detaljprojekteringen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Lotta Lagergren
Planhandläggare

Agnes Blom
Planarkitekt