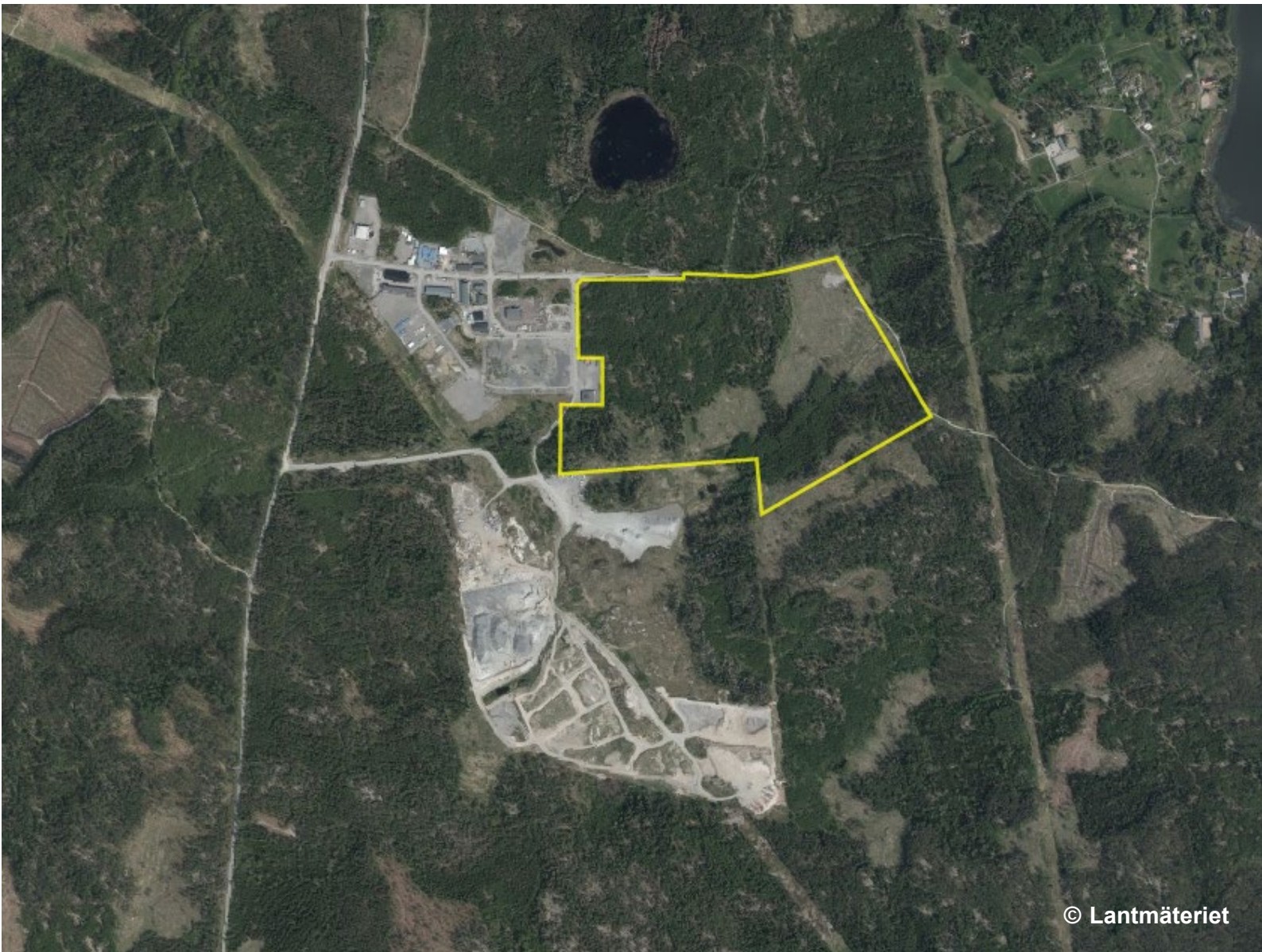




Detaljplan för del av fastigheten Sika 4:37

START-PM

Ks 2025-1477



© Lantmäteriet

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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



1. UPPDRAGSBESKRIVNING

En detaljplan ska upprättas för att pröva möjligheten för kriminalvårdsanstalt i Sika. Detaljplanen kommer att hanteras med ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

2. BAKGRUND

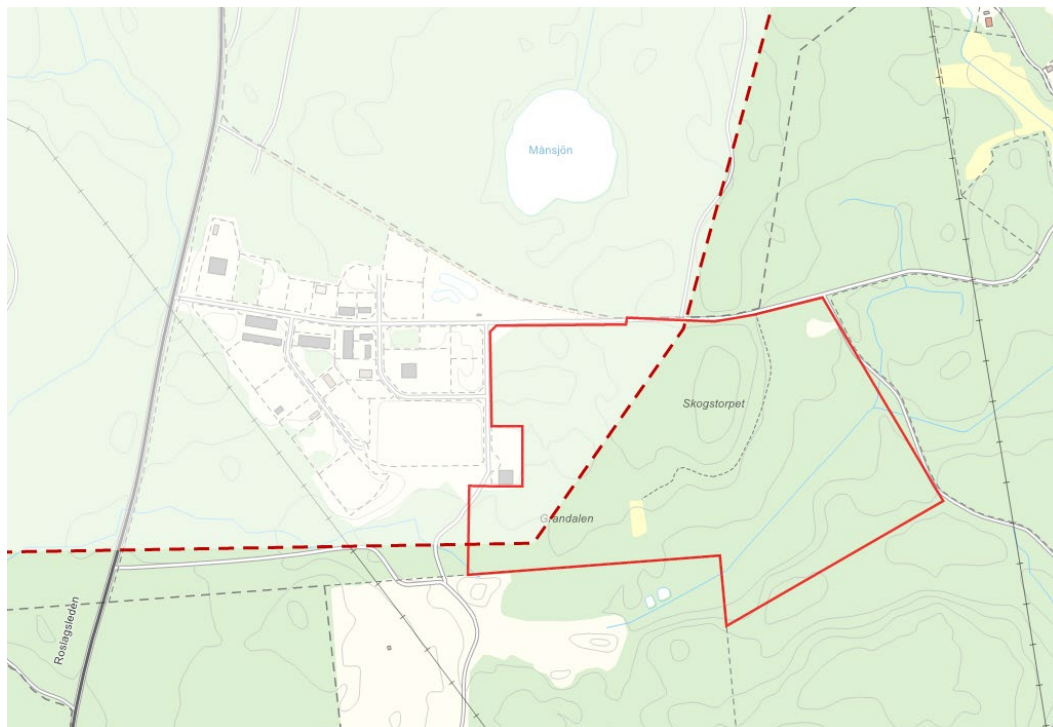
Samhällsbyggnadskontoret fick den 3 december 2024 in en ansökan om planbesked med syfte att upprätta en detaljplan för del av fastigheten Sika 4:37. Ansökan innefattade både att möjliggöra för kriminalvårdsanstalt samt möjliggöra för mer verksamhetsmark i Sika industriområde. Den 5 mars 2025 gavs ett positivt planbesked.

Uppstart av detaljplan gäller endast för att pröva möjligheten för kriminalvårdsanstalt.

3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

3.1 ÖVERSIKTSPLAN OCH FÖRDJUPNINGAR

Föreslaget planområde omfattas av både översiktsplan 2050 samt den fördjupade översiktsplanen för Norrtälje stad.



Figur 1. Gräns för FÖP Norrtälje stad markerad med röd streckad linje, gräns för planområdet markerad med röd linje.

Översiktsplan 2050

För den del av planområdet som ligger i översiktsplan 2050 (antagen av kommunfullmäktige den 17 februari 2025) är markanvändningen utpekad som landsbygd. Användningen landsbygd kan innehålla bostäder, areella näringar, vissa verksamheter, men även besöksanläggningar och viss samhällsservice.



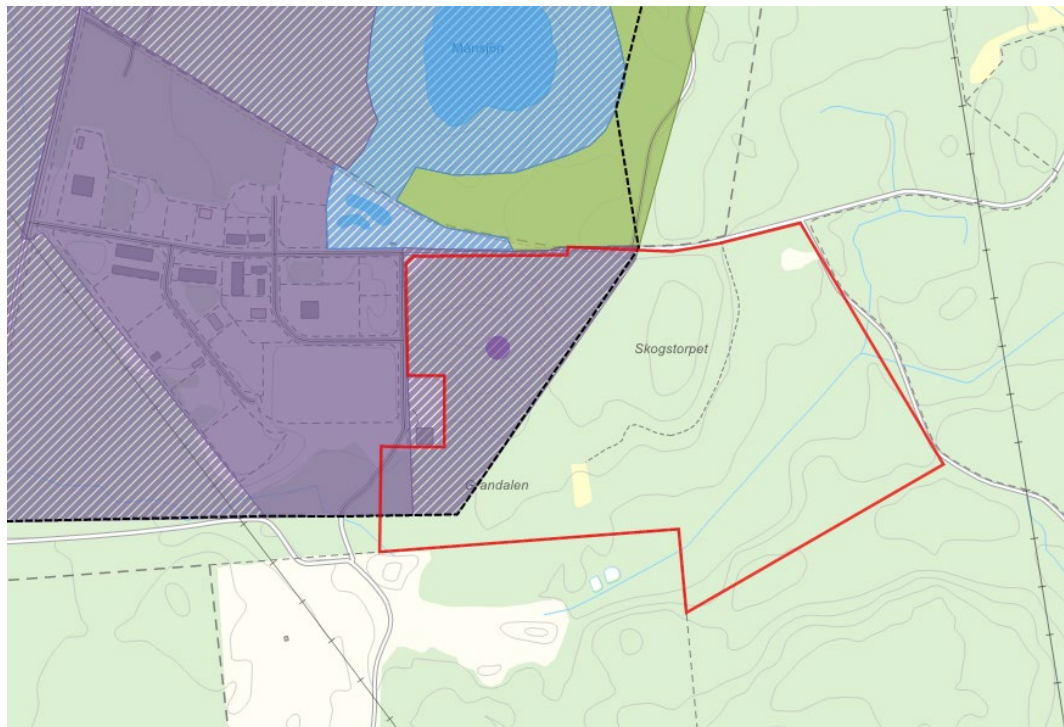
Aktuellt planarbete bedöms ligga i linje med översiktsplanens intentioner, bland annat utifrån att fler arbetstillfällen skapas.

Fördjupad översiktsplan

Delar av aktuellt planområde omfattad av den fördjupade översiktsplanen för Norrtälje stad (FÖP), antagen av kommunfullmäktige den 17 februari 2025.

Berört område ingår i ett större område som pekas ut för verksamheter och industri. Enligt FÖP:en är användningen verksamheter och industri, områden för verksamheter som kan vara störande för omgivningen och det är därför inte lämpligt med exempelvis bostadsbebyggelse på platsen. Det kan till exempel vara verksamheter som är ytkrävande, genererar tung trafik eller påverkar omgivningen med buller eller lukt. Det omfattar till exempel traditionella industriområden, handelscentrum och annan verksamhet. I anstaltens närhet kan möjligheterna att exploatera platsen för verksamheter med som stor omgivningspåverkan komma att minska. Det bedöms dock fortsatt som möjligt att i övrigt exploatera i Sika i enlighet med FÖP:ens intentioner.

I FÖP:en pekas det även området ut som en alternativ plats för ett nytt reningsverk. Planarbetet bedöms inte påverka möjligheterna att i framtiden bygga ett reningsverk i närliggande område, samt inte heller försvåra möjligheterna att bygga ut området i sin helhet med omgivningspåverkande verksamheter. Det bedöms därav som att föreslagen exploatering är i linje med FÖP:ens intentioner.



Figur 2. Bilden visar föreslagen markanvändningen enligt FÖP:en. Lila visar industri och verksamhetsmark samt planområdet markerat i rött.

3.2 DETALJPLANER

Området omfattas inte av någon gällande detaljplan.



4. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN – FÖRUTSÄTTNINGAR

Det aktuella planområdet omfattar cirka 38 hektar mark och ligger intill Sika industriområde. Området består idag av naturmark samt ett våtmarksområde.

4.1 VATTEN OCH AVLOPP

Aktuellt område ligger delvis i anslutning till befintligt industriområde i Sika där allmänna VA-tjänster är utbyggda. Området förses med vatten från Norrvatten och spillvatten pumpas vidare mot Lindholmens reningsverk via ett antal pumpstationer, bland annat en station belägen inom befintligt industriområde i Sika. Majoriteten av dagvattnet inom befintligt industriområde Sika avleds till en dagvattendammanläggning.

Sammantaget bedöms större åtgärder och investeringar krävas utanför planområdet för att kunna genomföra eventuell plan, utöver den utbyggnad av allmänt VA som kommer krävas inom planområdet.

4.2 SIKA DEPONI

Området gränsar till fastigheten Sika 4:42 (tidigare Sika 4:23) där Lastbilscentralen Danderydskedjan AB (DKLBC) bedriver inert deponi med tillstånd från Mark- och miljödomstolen (se Mål nr M 3196-15, daterat 2017-01-18). Tillståndet ger bolaget rättigheter att bedriva miljöfarlig verksamhet i enlighet med villkoren i domstolsbeslutet i 20 år. Miljötillståndet för Sika deponi behöver därför beaktas så att hänsyn tas till de villkor som bolaget fått vid tillståndsgivningen. Den tillståndsgivna verksamheten får inte riskera att påverkas negativt av planerad exploatering

I samband med tillståndet kan utredningar kopplat verksamheten ha gjorts, vilket bör beaktas i detaljplanearbetet.

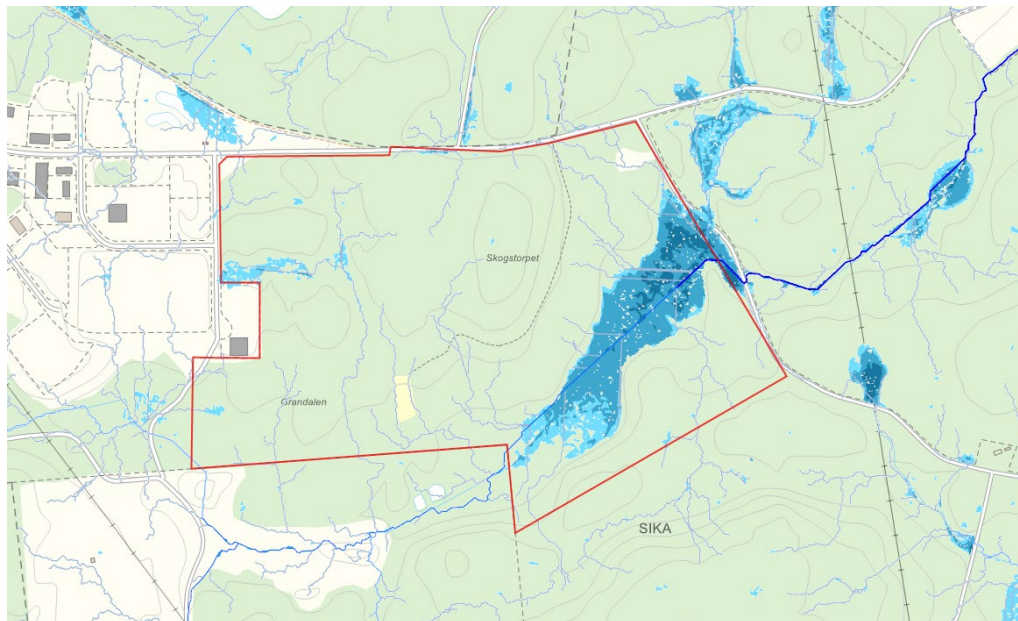
4.3 NATURVÄRDEN

I anslutning till planområdet finns observationer av större vattensalamander. Sika med omnejd har stor betydelse för större vattensalamander. De mest betydande ytorna är kring Månsjön tillsammans med det gamla skjutbanelområdet. Två dagvattendammar anlades 2016 i industriområdet, redan efter ett år fungerade de som leklokaler för arten.



Figur 3. Bilden visar fynd av större vattensalamander i Sika.

Genom planområdet går ett vattendrag/våtmarksområde. Det är definierat som lövblandad barrskog, triviallövsog och granskog på våtmark. Våtmarker har ofta höga naturvärden och bidrar med flera ekosystemtjänster. Våtmarker är viktiga miljöer för fåglar och området utgör spridnings- och livsmiljö för bland annat hackspett.



Figur 4. Bilden visar våtmarksområdet som går igenom planområdet.



Vid planläggning behöver dagvattenutredning tas fram för att utreda lämpliga åtgärder för dagvatten så att planen inte försvårar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer i vattenförekomsterna. På grund av att Limmaren har dålig ekologisk status kommer ambitiösa reningsåtgärder krävas.

4.4 PARKERING OCH TRAFIK

Kommunen är huvudman för Sikavägen samt för vägarna inom befintligt industriområde Huvudmannaskap i övrigt är enskilt eller statligt (väg 276).

Försörjning av biltrafik/transporter från kommunala gator kan ske via Sikavägen norr om området. Parkering ska lösas inom kvartersmark.

Det kan komma att krävas en förlängning av gång- och cykelstråket längs Sikavägen för att ansluta till området samt en utbyggnad av ny gc-väg längs Görlavägen för att ansluta en eventuell gång- och cykelväg längs väg 276 till det kommunala cykelvägnätet i Norrtälje.

Vilka utredningar och inventeringar kan behöva göras?

- Arkeologisk utredning
- Dagvatten- och skyfallsutredning
- Geoteknisk utredning
- Hydrologisk utredning
- Markmiljöteknisk utredning
- Naturvärdesinventering
- Groddjursinventering
- Fågelinventering
- Ev. artskyddsutredningar
- Trafik- och bullerutredning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- VA- utredning (inkl. brandpostnät och vattensprinkleranläggning)
- Utredning kopplad till Sika Deponi i förhållande till planerad kriminalvårdsanstalt

Om åtgärder riskerat att påverka våtmarken behöver även en våtmarkskartering genomföras samt kan det även bli aktuellt med en tillståndsansökan för vattenverksamhet.

Pågående utredningar

- Kryptogamer

Tidigare utredningar

Angränsande till planområdet har ett flertal utredningar gjorts i samband med framtagande av *Detaljplan för industriområde inom fastigheten Sika 4:23 i Frötuna församling*, som vann laga kraft 2011-04-07. Inom planområdet har däremot inga tidigare utredningar genomförts.



5. PRELIMINÄRA KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

5.1 UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Undersökning miljöpåverkan

När en ny detaljplan skapas eller en befintlig ändras så måste kommunen ta ställning till om genomförandet kan medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen är den process som ska komma fram till om en detaljplan medför en betydande miljöpåverkan eller inte. Om resultatet av undersökningen blir att detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska planen miljöbedömas.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer i nuläget att planens genomförande inte innebär risk för betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap. 34 § eller miljöbalken 6 kap. §§ 2-5 att en miljöbedömning behöver göras. Då detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Den initiala bedömningen kan komma att ändras beroende på utredningarnas utfall och om våtmarken riskerar att påverkas.

Planförslaget bedöms inte strida mot gällande översiktsplan eller andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

6. GENOMFÖRANDE

6.1 AVTAL

Plankostnadsavtal har tecknats.

6.2 PLANFÖRFARANDE

Planprocessen kommer att hanteras med standardförfarande enligt PBL 2010:900 då förslaget är förenligt med översiktsplanen och inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Under planprocessen finns det möjlighet att byta förfarande om behov uppstår.

6.3 HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

6.4 BEHOV AV UPPHANDLING

Exploatören upphandlar samtliga utredningar om ingen annan överenskommelse görs under planprocessen.

7. EKONOMI

7.1 PRELIMINÄRA KOSTNADER I PLANPROCESSEN

Exploatören står för alla kostnader under framtagandet av detaljplanen, detta inkluderar bland annat kostnaden för grundkarta, de utredningar som bedöms behövas och kommunens nedlagda tid för framdrift av detaljplanen.

7.2 PRELIMINÄRA KOSTNADER VID GENOMFÖRANDE

Följande kostnader kan uppstå:

- Utbyggnad av vatten och avlopp



- Utbyggnad av tele och el
- Utbyggnad och förlängning av gång- och cykelväg.

Större åtgärder och investeringar bedöms krävas utanför planområdet för att kunna genomföra eventuell plan, utöver den utbyggnad av allmänt VA som kommer krävas inom planområdet. För nya anslutningar till VA-nätet erlägger fastighetsägaren avgift enligt gällande VA-taxa.

8. TIDPLAN

Godkännande av Start-PM 2026-03-04
Samråd kvartal 1 2027
Granskning kvartal 3 2027
Antagande kvartal 1 2028

Detaljplanen får laga kraft 3 veckor efter att protokollet anslagits på kommunens anslagstavla om den inte överklagas.

Tidplanen är preliminär och kan komma att förändras beroende på leverans av grundkarta samt utredningarna.

Om bebyggelseförslaget riskerar att påverka våtmarken eller att området innefattar höga naturvärden kommer flera utredningar tillkomma, vilket kommer att påverka tidplanen.

9. ARBETSSÄTT OCH RESURSER

9.1 ARBETSSÄTT

Planarbetet inleds formellt med tecknande av ett plankostnadsavtal och ett startmöte där sökanden får information om planeringsarbetet.

Planarkitekt är projektledare och ansvarar för framtagande av planhandlingar i samråd med en arbetsgrupp bestående av exploateringsingenjör, VA-ingenjör, bygglovhandläggare, Gata/Park, miljöplanerare, miljö- och hälsoskyddsinspektör, ekolog och översiktsplanerare. Referenspersoner från Renhållning, Räddningstjänsten, Geodata och Norrtälje energi AB kommer att bistå planprocessen.

9.2 RESURSER

Tiden beräknas utifrån behovet att delta på planmöten, upprätta, granska och uppdatera handlingar samt granska utredningar.



Roll/funktion	Tid (timmar)
Planarkitekt	862
Huvudprojektledare	337
Översiktsplanerare	36
Ekolog	286
Miljöplanerare	360
GIS-ingenjör	28
Samordnare	82
Exploateringsingenjör	154
Bygglovshandläggare	20
Miljö- och hälsoskyddsinspektör	144
VA-utredare	191
Projektledare, gatu och park	152
Brandingenjör	55
Projektledare, elnät	25
Projektledare, avfall	81
Summa debiterbara timmar	2813

10. PLANKOSTNADSAVTAL

Plankostnaden ska bekostas av den som har nytta av planen. Ett plankostnadsavtal har tecknats med exploatören gällande den debiterbara tiden samt kostnader för grundkarta, utskick och utredningar.

Uppskattat antal debiterbara timmar för kommunens arbete uppgår till 2813 timmar. Enligt kommunens taxa, beslutad av kommunfullmäktige är timavgiften 1 500 kr. För kommunens handläggning uppskattas kostnaden uppgå till 4 219 500kr. Om denna tid är underskattad och kan motiveras kan ett tilläggsavtal tecknas. Myndighetsutövning är momsbefriad.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Johan Andersson
Tf. planchef

Emelie Hansebo
Planarkitekt