



GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2015-09-10

Detaljplan för del av fastigheten Brännäset 9 med flera i Norrtälje stad

Dnr 13-2115.214

Ks 13-1690.214

SAMMANFATTNING

Under granskningen har det kommit in två yttranden. Inkomna synpunkter har främst gällt förtydliganden gällande sanering och markstabilitet. Inkomna yttranden har föranlett en mindre revidering i planförslaget samt mindre redaktionella ändringar.

Föreslagen revidering och redaktionella ändringar bedöms inte föranleda krav på ny granskning.

GRANSKNINGSFÖRFARANDE

Planförslaget har varit utsänt för granskning under tiden 2014-12-23 t.o.m. 2015-01-27. Planhandlingar har funnits tillgängliga på kommunhuset Ankaret, på Biblioteket i Norrtälje och på kommunens webbplats.

UNDERRÄTTADE

Myndigheter
Länsstyrelsen
Lantmäteriet

Ledningsägare
Norrtälje Energi AB
TS Skanova Access AB

Nämnder
Barn- och skolnämnden
Bygg- och miljönämnden

Föreningar
Roslagens Naturskyddsförening

Berörda fastighetsägare
Enligt fastighetsförteckning

REVIDERINGAR EFTER GRANSKNING

Med anledning av inkomna synpunkter föreslås följande revideringar och redaktionella ändringar i planförslaget:



- *Planbestämmelsen som anger att "bygglov inte får ges för ändrad markanvändning förrän saneringsåtgärder är genomförda i sådan omfattning att marken är lämplig för avsedd användning" ändras till "Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän saneringsåtgärder är genomförda i sådan omfattning att marken är lämplig för avsedd användning".*
- *Plankartan förtydligas så att prickarna inom område där byggnad inte får uppföras, i områdets norra del tydligt syns.*
- *Planbeskrivningen förtydligar att Bygg- och miljönämnden ska fatta beslut om saneringsnivåer innan saneringsarbetena får påbörjas.*

SYNPUNKTER OCH BEMÖTANDE

YTTRANDEN UTAN SYNPUNKTER

Inga yttranden utan synpunkter har kommit in.

YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

Nedan redovisas inkomna yttranden med synpunkter tillsammans med Kommunstyrelsekontorets kommentarer. Yttrandena citeras endast i väsentliga delar. Yttrandena i sin helhet finns tillgängliga hos Kommunstyrelsekontoret.

LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen, med stöd av 11 kap. 11 § PBL, under förutsättning att nedanstående synpunkter avseende geoteknik och markstabilitet beaktas.

Geotekniska förhållanden och markstabilitet

Som framgår av Länsstyrelsens samrådsyttrande över skelettplanen, 2013-09-30, finns hamnområdet i Norrtälje med i Länsstyrelsens rapport *Riskområden för skred, ras, erosion och översvämning i Stockholms län - för dagens och framtidens klimat från 2011*. Undersökningar har också visat att planerade markarbeten såväl inom skelettplanen som efterföljande planer för kvartersmark inom hamnområdet kommer att medföra belastningsökningar och därmed behov av grundförstärkningar för att säkerställa att marken blir lämplig för sitt ändamål. I den nu aktuella planbeskrivningen anges också att markförhållandena inom planområdet är besvärliga och att detaljerade markundersökningar kommer att behöva tas fram.



Redan genomförda undersökningar av intilliggande kaj (utanför planområdet) har visat att kajens konstruktion är i dåligt skick och att den behöver förstärkas för att eliminera sättningar och göra den mindre känslig för pålningsarbeten i angränsade kvarter. Av planbeskrivningen framgår att kommunens tidplan är att ett sådant arbete kommer att ske från oktober 2014 till juni 2015. Med hänsyn till den dåliga kajkonstruktionen anges vidare att bygglov för kvarterensmarken närmast kajen inte får medges förrän kajen är stabiliserad i tillräcklig omfattning.

Det är enligt 4 kap. 14 § PBL möjligt att i en detaljplan bestämma att lov till en åtgärd som innebär väsentlig ändring av markens användning inte får ges förrän en viss annan åtgärd är genomförd. En sådan bestämmelse har till exempel införts i detaljplanen för del av fastigheten Brännäset 9 m.fl. vad gäller markföreningar. De åtgärder som behöver vidtas för att förbättra markstabiliteten ligger dock utanför planområdet. Det finns därmed inte möjlighet att på samma sätt reglera villkor för lov i detaljplanen.

Kommunen behöver istället via avtal eller genom andra åtgärder säkerställa markens lämplighet innan bygglov kan anges. I planbeskrivningen anges också att detaljplanen inte kommer att antas förrän kajen är tillräckligt stabil.

Enligt 11 kap. 10 § p. 5 PBL ska Länsstyrelsen överpröva kommunens beslut att anta en detaljplan om beslutet kan antas innebära att en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor. Med hänsyn till detta är det viktigt att kommunen kan visa att tillräckliga åtgärder vidtagits i samband med antagandet av planen för del av fastigheten Brännäset 9 m.fl. för att minimera risken för en framtida överprövning.

Kommunstyrelsekontorets kommentar:

Detaljplanen antas efter att kajen har bedömts vara tillräckligt stabil.

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

Bygg- och miljönämnden anser att följande kompletteringar och förtydliganden bör göras av planhandlingarna innan planens antagande:

- En planbestämmelse har införts om att bygglov inte får ges för ändrad markanvändning förrän saneringsåtgärder är genomförda i sådan omfattning att marken är lämplig för avsedd användning. PBL har ändrats 1 januari 2015, så att det är möjligt att istället reglera detta med att startbesked inte får ges förrän saneringsåtgärder är genomförda i sådan omfattning att marken är lämplig för avsedd användning. Bygg- och



miljönämnden anser därför att planbestämmelsen bör ändras i linje med lagändringen.

- Förslag till handlingsplan för efterbehandling av den förorenade marken inom planområdet ska upprättas och delges Bygg- och miljönämnden som hanterar förslaget i särskild ordning och fattar beslut om saneringsnivåer innan saneringsarbetena kan påbörjas. Detta bör förtydligas i planbeskrivningen. Reglering av tidpunkt för sanering sker enligt föregående punkt.
- I området nordöst på plankartan har Bygg- och miljönämnden uppfattat att byggnad inte får uppföras, s k prickmark, men så är den inte markerad.
- Bygg- och miljönämnden anser att övriga synpunkter angående planområdets gestaltning som förts fram tidigare inte längre är relevanta p g a att gestaltungsprogrammet tagits bort från handlingar som presenterats i planförslaget.

Kommunstyrelsekontorets kommentar:

Planbestämmelsen som anger att "bygglov inte får ges för ändrad markanvändning förrän saneringsåtgärder är genomförda i sådan omfattning att marken är lämplig för avsedd användning" ändras till "Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän saneringsåtgärder är genomförda i sådan omfattning att marken är lämplig för avsedd användning".

Planbeskrivningen förtydligar att Bygg- och miljönämnden ska fatta beslut om saneringsnivåer innan saneringsarbetena får påbörjas.

Plankartan förtydligas så att prickarna inom område där byggnad inte får uppföras, i områdets norra del tydligt syns.

INSTANSER/BERÖRDA MED SYNPUNKTER SOM INTE BLIVIT TILLGODOSEDDA UNDER PLANPROCESSEN

Nedan nämnda har under samrådet och granskning lämnat synpunkter på planförslaget som helt eller delvis inte blivit tillgodosedda. De ska därför underrättas om godkännande av planen och tidpunkt för fullmäktiges antagande:

Roslagens Naturskyddsförening



NORRTÄLJE
KOMMUN

5 (5)

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Torkel Andersson
Planeringschef

Anna Dahlberg
Planarkitekt