



SAMRÅDSFÖRSLAG 2008-12-08  
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2009-08-20  
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2, 2010-02-24, rev 2010-06-18  
**ANTAGANDEHANDLING**

Detaljplan för Bromskärs hamn, Oxhalsö 1:125 i Blidö församling

Dnr 01-10073.214

Ks 07-624

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### DETALJPLANENS HUVUDSAKLIGA GENOMFÖRANDE

Detaljplanen innebär att Bromskärs hamn kan byggas ut betydligt med en del för reguljärtrafik och godstransporter mm (=yrkesdelen) och en del för småbåtar som används för färd till utanförhögande öar. Det blir också möjligt att bygga en kiosk/servering/restaurang intill hamnområdet liksom en bostad med möjlighet att uppföra en mindre lokal för småföretag med inriktning på hantverk, verkstad med icke störande verksamhet el dylikt längst bort från stranden. Därtill utläggs en tomt för icke störande småindustri. Planen medger också att den nyligen utbyggda parkeringen utökas ytterligare. Den mark som tas i anspråk är idag naturmark.

Utbyggnaden av hamnens del för reguljärtrafik, övriga större båtar, godstrafik mm har initierats av Norrtälje kommun. Inom den delen finns en allmän brygga, vilken vägverket har ansvar för. Ansvarig för huvuddelen av genomförandet är kommunen, vägverket ansvarar för utbyggnad av den allmänna bryggan.

Ansvar för att driva och bekosta utbyggnad av småbåtshamnen ligger på den samfällighetsförening som avses "ersätta" Bromskärs Hamnförening, en ideell förening speciellt bildad för att ta fram projektet om småbåtshamn.

Till respektive hamndel skall behövt antal parkeringsplatser finnas, ev behöver ytterligare platser anläggas utöver det som byggts i juni 2008. Ansvar för delas på samma sätt som för hamnen.

Ansvarig för att bygga servering ed samt småföretag med bostad respektive småindustrin är ev framtida intressent.



Utbyggnaden av hamnen avses påbörjas när planarbete och tillstånd är klara, uppskattningsvis under år 2011.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Preliminär tidplan

#### *Detaljplan*

Samråd	feb - mars 2009
Utställning	okt - nov 2009
Ansökan om upphävande av strandskydd	okt 2009
Utställning nr 2	slutet april – mitten maj 2010
Komplettering ansökan om upphävande av strandskydd	april 2010
Godkännande och antagande	sep - okt 2010

#### *Miljötillstånd*

Avgörande för planens genomförande är att miljödom (tillstånd att bygga i vatten) beviljas för utbyggnaden, utan detta är genomförande omöjligt. Tidplanen för ansökan om miljödom är följande:

Tidigt samråd med grannar m fl inför ansökan	har genomförts sep 2008
Länsstyrelsens beslut om betydande miljöpåverkan	2009-03-03
Inlämning av ansökan om miljödom	till hösten 2010
Beslut av miljödomstolen	mitten av 2011

#### *Arbetsplan*

För ombyggnad av den allmänna bryggan krävs som ett första steg att en förstudie för upprättande av arbetsplan görs av vägverket, vilket har genomförts under hösten 2009 parallellt med utställningen. Arbetsplanen görs i ett senare skede när vägverket har medel till ombyggnad av den allmänna bryggan. När detta blir är inte klart. Processen för att upprätta arbetsplan kan ta upp till ett år.

#### *Avtal*

- Gällande markanvisningsavtal med Bromskärs hamnförening har löpt ut den 30 juni 2008. Nytt avtal avses inte träffas eftersom planhandläggningen kommit så långt att exploateringsavtal bör träffas.
- Exploateringsavtal måste tecknas mellan kommunen och Bromskärs hamnförening när avtalen med ledningshavarna enligt nedan är klara.
- Innan planen antas måste avtal tecknas mellan
  - Vägverket och kommunen i vilket regleras bl a vidare arbete, tidpunkt och finansiering vad gäller den allmänna bryggan.



- Ledningshavarna Vattenfall resp Skanova och kommunen i vilket regleras lägen vid flyttning av el- och teleledningar och kostnadsansvar för detta. Dessa förhandlingar kan pågå parallellt med att ny utställning genomförs.
- Innan utbyggnaden av hamnen för reguljär trafik mm påbörjas måste avtal tecknas om den framtida förvaltningen av hamnområdet med en speciellt för ändamålet bildad förening.

### *Utbyggnad*

Om miljötillstånd beviljas byggs hamnen ut i två separata delar:

Under förutsättning att Bromskärs Hamnförening/en nybildad samfällighetsförening kan finansiera en utbyggnad byggs fritidsbåtshamnen ut snarast när alla tillstånd är klara, under andra halvan av år 2011. Tidpunkten blir beroende av årstiden för byggnadsarbetena som anges i miljödomen.

Delen för yrkestrafik är tekniskt utformad så att det är möjligt att bygga ut den i etapper. Tidpunkt för utbyggnad av den allmänna bryggan är beroende av när Vägverket anslår medel. Vägverket uppger att man för närvarande inte har medel. Utbyggnaden måste dock göras under den tid som kommer att anges i tillståndet av miljödomstolen. Kommunalt ställningstagande krävs till om allt annat byggs på en gång eller i etapper och medel måste anslås till det alternativ som väljs. Möjligheten att använda fritidsbåtshamnen är beroende av att åtminstone huvuddelen av den avskiljande vågbrytaren byggs. När beslut fattats om utbyggnad följer projektering/upphandling, varför utbyggnad bedöms kunna påbörjas runt årsskiftet 2011/12. Även för denna del beror tidpunkten av de villkor som anges i miljödomen.

En betydande utvidgning av befintlig parkering söder om allmänna vägen har färdigställts i juni 2008 med stöd av befintlig detaljplan. Planförslaget medger ytterligare utbyggnad. I samband med att hamnen byggs ut tas ställning till om ytterligare utbyggnad skall göras av parkeringarna eller om området skall lämnas som reserv för framtida utbyggnad av parkering.

Tomterna för kiosk, servering, restaurang samt bostäder med småföretag respektive småindustri tas i anspråk när intressent finns.

### **Genomförandetid**

Med tanke på att en etapputbyggnad skall vara möjlig föreslås genomförandetiden till 15 år från den dag beslut om antagande av detaljplanen vinner laga kraft.

### **Markägoförhållanden**

All mark och vatten inom planområdet ägs av Norrtälje kommun, endast fiske har andra ägare. Huvuddelen av fisket tillhör en fastighet.



### **Huvudmannaskap**

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Kommunalt huvudmannaskap finns endast i de tre stora orterna inom kommunen, inte på landsbygden. All allmän platsmark utom en väg och brygga utgörs av naturmark. Naturmarken avses skötas av fastighetsägaren kommunen.

Vägverket är väghållare för den allmänna vägen och bryggan.

Befintlig, inhägnad parkering är belägen på kvartersmark och förvaltas av Söderöra samfällighetsförening.

Kommunens inriktning är att genom civilrättsligt avtal överföra driften av hamnen för yrkestrafik, parkeringar som inte är för fritidsbåtshamnen och en del av omgivande mark på en för ändamålet särskilt bildad förening. Hur detta skall samordnas med fritidsbåtshamnen är ännu inte klarlagt.

Landstinget är huvudman för kollektivtrafiken, bussarna på land genom SL, båtarna på sjön genom Waxholmsbolaget.

### **Ansvarsfördelning**

Vägverket har ansvaret för utbyggnad av den allmänna bryggan. För att arbete skall kunna utföras på en allmän brygga krävs att både en förstudie till arbetsplan och en arbetsplan görs. Vägverket har genomfört förstudien med hjälp av befintligt material från kommunen parallellt med utställningen av planförslaget. Vägverket har påpekat att man för närvarande inte har medel att bekosta utbyggnaden utan framför att avtal måste tecknas med kommunen som reglerar frågan om utbyggnad av den allmänna bryggan. När det blir aktuellt att bygga ut bryggan görs arbetsplanen med ansvarsfördelning enligt vad vägverket och kommunen kommit överens om.

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av resterande del av hamnen för yrkestrafik, inkl piren mellan yrkesdel och fritidsbåtshamn. Kommunen ansvarar för utbyggnad av de parkeringar som inte är för fritidsbåtshamnens behov.

Den samfällighetsförening som avses bildas i stället för Bromskärs Hamnförening ansvarar för utbyggnad av fritidsbåtshamnen och ev tillkommande parkeringar. Samfällighetsföreningen ansvarar för den framtida driften av fritidsbåtshamnen och sin del av parkeringen. Områdenas ungefärliga utsträckning är markerat med g på plankartan.



Ansvar för att ta fram ansökan om miljödom, inkl slutlig miljökonsekvensbeskrivning, ligger på hamnföreningen/den nybildade samfällighetsföreningen vad gäller småbåtshamnen, på kommunen för yrkesdelen och vägverket för den allmänna bryggan. Även om det formella ansvaret är uppdelat på tre parter är så mycket material gemensamt att det är rationellt att samarbeta för att ta fram ansökan.

Bromskärs Hamnförening och kommunen kontaktar gemensamt ägaren av fiskevattnet angående ersättning.

Vattenfall har en högspänningskabel på land och ut i vattnet samt lågspänningsluftledningar på land. Skanova har tre olika telekabler på land och i vatten. Samtliga ledningar utom lågspänningsluftledningarna och en telekabel som inte längre är i bruk måste flyttas. Ansvaret för detta har respektive ledningsägare, inkl att ta fram de tillstånd som krävs. Kostnadsfördelningen mellan ledningsägarna och kommunen är inte klar. Ledningsägarna har begärt att samtliga kostnader skall belasta exploitörerna. I och med att den tekniska hamnutformningen klarnat har kommunen och ledningshavarna träffats och kommit fram till nya tekniskt fungerande lägen för de ledningar som måste flyttas. Innan detaljplanen antas måste avtal tecknas mellan ledningshavarna och kommunen där dessa lägen bekräftas och de ekonomiska frågorna regleras.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

I inledningsskedet krävs ingen fastighetsbildning för plangenomförandet, all mark skall även fortsättningsvis tillhöra kommunens fastighet. När det blir aktuellt att ta i anspråk tomterna för kiosk, servering, restaurang respektive bostäder med småföretag eller småindustri krävs avstyckning av marken.

Bromskärs Hamnförening avser ansöka om att inrätta en gemensamhetsanläggning för småbåtshamnen och tillhörande parkeringar, vilken skulle förvaltas av en nybildad samfällighetsförening. Avsikten är att ansöka om inrättande av gemensamhetsanläggningen innan utbyggnaden påbörjas så att samfällighetsföreningen blir ansvarig för de ekonomiska åtagandena. Avsikten är att befintlig samfällighetsförening, som förvaltar den inhägnade parkeringen (Söderöra samfällighetsförening) inte skall bli berörd.

Om vatten- och/eller avloppsanläggningar kommer att användas av flera fastigheter gemensamt måste gemensamhetsanläggning inrättas så att rättigheten är juridiskt säkerställd och reglerad. Förläggs anläggningarna till allmän platsmark men används endast av en fastighet regleras rätten genom servitut.

En av telekablarna är upplåten med ledningsrätt, kabeln måste flyttas och därigenom också ledningsrättens läge. Vad gäller de två övriga kablar som måste flyt-



tas är ledningarna gamla och upplåtelseerna otydliga. På vilket sätt dessa rättigheter löses i de nya lägena är ännu inte avgjort.

För utbyggnad av hamnen krävs tillstånd av miljödomstolen då det är frågan om byggande i vatten.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Tekniska anläggningar

De tekniska anläggningar som skall utföras är framförallt olika slag av hamnanläggningar i vatten. Vilka hamnanläggningar som skall anläggas regleras inte i detaljplanen, hela vattenområdet redovisas som hamnområde. Enligt en genomförd teknisk utredning om hamnutformningen planeras i stort följande:

- Hamn för yrkestrafik: förlänga och bredda befintlig allmän brygga, flytta och förlänga befintlig vågbrytande stenpir, bygga till stenpiren vidbyggd brygga söder om denna och anlägga ramp för lastfärja. Den vidbyggda bryggan avses användas för tillfällig förtöjning av fast- och fritidsboendes småbåtar samt för att hämta och lämna resande och varor från småbåtar.
- Småbåtshamn (söder om hamnen för yrkestrafik): Nyanlägga skyddande vågbrytare av sten, delvis med vidbyggd träbrygga samt flytbryggor för förtöjning av småbåtar.
- Sjösättningsramp har ursprungligen föreslagits ingå i småbåtshamnen, och därigenom i gemensamhetsanläggningen, men föreslås nu ingå i yrkesdelen för att vara allmänt tillgänglig.

För båda dessa hamndelar krävs muddring, för yrkeshamnen till olika djup i olika delar (-1,9, -2,4, -3,4 och -4,4 meter), för småbåtshamnen till -2,2 meter.

Inga nya gator och vägar behövs, endast mindre tillfartsvägar inom hamnområdet och ut på den förlängda allmänna bryggan.

Om alla parkeringsplatser som redovisas i planen skall byggas ut krävs utbyggnad av dessa. I och med att befintlig parkering utvidgats enligt gällande detaljplan samtidigt som planarbete för ny plan pågår, kan det ännu inte avgöras om det finns behov av ytterligare platser. Det är därför inte klart om parkeringarna utvidgas i nuläget eller vid behov i framtiden. Parkeringarna planeras som grusade ytor.

Inga kommunala VA-ledningar finns eller planeras inom området. Vatten och avlopp avses lösas med enskilda lösningar. Avloppet kan lösas genom infiltration på respektive tomtplats för servering mm och bostad med hantverk/småföretag. Får verksamheten större omfattning kan ett mindre reningsverk byggas och vatten infiltrera i marken. Två mindre områden för detta redovisas söder om par-



keringen. Dessa behöver tas i anspråk endast om verksamheterna får större omfattning. Vatten kan erhållas genom borrarad brunn på respektive tomtplats, alternativt gemensam grävd brunn på allmän platsmark. Med stöd av genomförd VA-utredning bedöms att vatten och avlopp även kan lösas inom småindustritomten, men det bedöms att en bestämmelse om att endast vattensnål industriell teknik får installeras behövs inom planområdet. Genomförd VA-utredning redovisar en möjlig lösning. Om det vid utbyggnad skulle visa sig att den lösningen inte är tillfredsställande äger kommunen all omgivande allmänna platsmark och är positivt inställd till att i stället upplåta annan allmän platsmark som ger bättre VA-lösning.

Två tele- och en elledning i vatten måste flyttas, ytterligare en teleledning är inte längre i bruk och planeras tas bort av ledningsägaren. I och med att den tekniska hamnutformningen klarnat har kommunen och ledningshavarna träffats och kommit fram till nya tekniskt fungerande lägen för de ledningar som måste flyttas. Därvid konstaterades att det finns alternativa lägen för både el- och teleledningarna, men där alternativen bara berör den allmänna platsmarken. Teleledningarna avses om möjligt läggas i planområdets sydgräns, annars närmare småbåtshamnens stenpir. Avgörande för val av sträckning är om befintlig sjökabel (optofiber) är tillräckligt lång så att den räcker att flytta så långt söderut. Elkabeln kan förläggas antingen parallellt med telekablarna, om än på visst avstånd, eller ut i vattnet via Norr-Bromskärsviken. Vattenfall har utrett och kostnadsberäknat alternativen. Det är ingen större kostnadsskillnad mellan alternativen. För närvarande är huvudalternativet att el- och telekablar dras parallellt.

### **Tekniska utredningar**

Den viktigaste tekniska utredning som återstår är att finna plats att lägga upp muddermassor. En del kan eventuellt läggas inom planområdet som bakfyllnad till kaj, kärna till småbåtarnas vågbrytare och som vågdämpare norr om den allmänna bryggan, visst material kan läggas mellan Norr-Bromskärsviken och den allmänna vägen (dock inte på strandängsresten), eventuellt kan något läggas där parkeringsplatser anläggs. Huvuddelen av muddermassorna måste troligtvis läggas upp utanför planområdet. Lämpliga platser måste sökas.

Det måste också undersökas var man kan få sten till de pirar som planeras. Materialet i befintlig stenpir avses återanvändas, men det krävs ett betydande tillskott av sten.

VA-utredning har genomförts som underlag för föreslagna enskilda vatten- och avloppsanläggningar.

Geotekniska och biologiska undersökningar är genomförda både på land och i vatten för både yrkeshamnen och för småbåtshamnen. Miljöprover har tagits in till befintlig brygga och pir.



## AVTALSFRÅGOR

Tre parter är berörda av genomförandet: Norrtälje kommun, Bromskärs Hamnförening/nybildad samfällighetsförening och Vägverket. Avtal krävs mellan Norrtälje kommun och var och en av de andra parterna för att reglera genomförande- och kostnadsansvar för anläggningarna.

Markanvisningsavtal har funnits mellan Bromskärs Hamnförening och Norrtälje kommun. I detta reglerades ersättningen för markupplåtelsen samt huvudprincipen för ansvaret för genomförandet: Bromskärs hamnförening ansvarar för och bekostar samtliga exploateringsåtgärder för genomförandet av småbåtshamnen med tillhörande parkering i enlighet med blivande detaljplan, inkl kostnader såsom tekniska utredningar, detaljplan och miljödom. Detta avtal har förfallit då det var beroende av att mark- och exploateringsavtal upprättades före 2008-06-30, vilket inte kunde ske då planarbetet inte kommit så långt som krävdes för detta.

Nytt markanvisningsavtal avses inte träffas mellan Norrtälje kommun och Bromskärs Hamnförening/den nybildade samfällighetsföreningen utan avsikten är att direkt träffa ett mark- och exploateringsavtal. I detta skall regleras hamnföreningens/ samfällighetsföreningens slutliga exploateringsansvar, upplåtelse av mark- och vattenområde för småbåtshamn och parkering samt kostnadsfördelning och ersättning till kommunen. Detta avtal avses tecknas efter det att kommunen tecknat avtal med ledningshavarna ang ledningsflytt.

Vägverket har ansvaret för den allmänna bryggan. Man har i yttrandet över planprogrammet påpekat att det inte finns medel avsatta för investeringar i bryggan och att det inte heller är klart när man kan prioritera medel till bryggan. På Vägverkets begäran måste därför innan planen antas ett avtal tecknas mellan kommunen och Vägverket som reglerar bl a vidare arbete, tidpunkt och finansiering vad gäller den allmänna bryggan.

Avtal krävs även med respektive ledningshavare (Vattenfall och Skanova) om ledningslägen och kostnadsansvaret för flyttning av el- och teleledningar. Vid detta måste beaktas gällande markavtal mellan Norrtälje kommun och Skanova liksom ett särskilt åtagande om flyttning av sjökabel (tele).

## EKONOMISKA FRÅGOR

*Norrtälje kommun*

Kostnadsansvaret för yrkesdelen ligger på Norrtälje kommun och Vägverket. Kostnadsfördelningen mellan dem är inte klar utan måste regleras i avtal.





En preliminär kostnads kalkyl för utbyggnad av hamnen för yrkestrafik (kommunens del i projektet) har upprättats av konsult. Där påpekas att kostnaderna väldigt mycket är beroende av masstransporter – både transport av sten till piren och deponeringen av muddermassor. Hur dessa frågor kommer att lösas är ännu inte klart.

Kostnadsansvaret för parkeringar som inte är för småbåtshamnens behov ligger på kommunen.

De kommunala kostnaderna kommer att vara ett frivilligt åtagande, inga kostnader belastar kommunen automatiskt i och med planantagandet.

Kommunen kommer att få intäkter från markupplåtelsen till hamnföreningen och för utbyggda parkeringar som de övertar (se under "Småbåtshamn" nedan). Ytterligare intäkter kan tillkomma senare när kommunen säljer tomterna för servering ed, småföretag/bostad och småindustri.

Inga övriga kommunala intäkter erhålls enligt planförslaget, huvuddelen av utbyggnaden är en serviceanläggning för skärgården.

Finansieringen är inte klar. Kommunen har anslagit medel för förberedande undersökningar fram till att ansökan om miljödöm är klar. Bidrag för denna del har också beviljats av Landstinget. För utbyggnaden krävs beslut av både kommunen och Vägverket om tilldelning av medel. Avsikten är att söka bidrag av Landstinget även för utbyggnaden.

#### *Vägverket*

Kostnadsansvaret för utbyggnad av den allmänna bryggan ligger på Vägverket. Hur avgränsningen mot kommunen skall göras skall regleras i avtal.

#### *Bromskärs hamnförening / nybildad samfällighetsförening*

Småbåtshamnen och parkeringar för dess behov finansieras av medlemmarna i den nybildade samfällighetsföreningen, antingen genom kontanter eller lån.

Enligt tidigare gällande markanvisningsavtal skulle Hamnföreningen erlægga en ersättning om 3 000 kronor per båtplats för kommunens upplåtelse av mark- och vattenområde. Ersättningsfrågan måste regleras även i det nya avtalet. Därtill skall Hamnföreningen ersätta kostnaderna för den del av den parkering som kommunen byggt ut till sommaren 2008 som de övertar. Dessutom kan det krävas en kostnadsreglering mellan kommunen och hamnföreningen/ samfällighetsföreningen för områden och anläggningar som är till nytta både för småbåtshamnen och yrkesdelen liksom för flytt av ledningar. Denna fråga skall regleras i avtal.



### *Ledningar*

Utbyggnad enligt planen förutsätter att befintliga kablar i vatten flyttas, en elkabel samt två telekablar, varav en optofiberkabel. Hamndelarna kommer att belastas av kostnader för detta, men gällande markavtal mellan Norrtälje kommun och Skanova måste beaktas liksom ett särskilt åtagande om flyttning av sjökabel.

### *Framtida drift*

Den samfällighetsförening, som avses bildas, kommer att förvalta småbåtshamnen och parkeringen för den. För resterande delar är inriktningen att kommunen ska träffa ett civilrättsligt avtal med brukarna av hamnen så att kommunen inte har kostnader för den löpande driften men i gengäld inte heller får några / samma intäkter från t ex upplåtelse av parkeringar.

## **MEDVERKANDE VID UPPRÄTTANDE AV GENOMFÖRANDE- BESKRIVNINGEN**

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Anne Pajula vid kommunens Ledningskontor. Uppgifter har inhämtats från konsulten Bengt Hymnelius, Bjerking AB, Vägverket, Bromskärs Hamnförening, Skanova och Vattenfall. Dessa har dock inte skrivit någon del av genomförandebeskrivningen.

Anne Pajula