



GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2016-06-01

Detaljplan för fastigheten Mellingeolm 6:1 med flera i Frötuna församling

Dnr 14-1053.214

Ks 14-1026.214

SAMMANFATTNING

Under granskningstiden har nio yttranden kommit in, varav ett utan synpunkter. Den viktigaste frågan har varit att dagvattenhanteringen inför granskningen ännu inte fått något svar angående hur föroreningar och påverkan på MKN ska undvikas. Denna fråga har fått sin lösning inför antagandet och behandlas i en uppdaterad dagvattenutredning.

Flera grannar är oroliga över exploateringens påverkan på befintliga dricksvattenbrunnar. I och med att planområdet kommer att plansprängas ska exploatören genomföra en besiktning av brunnar m.m. på grannfastigheterna före och efter sprängningsarbetet. Det går dock inte att reglera i planen att så sker.

Ett par grannar norr om planområdet önskar att vägservitutet till förmån för Mellingeolm 6:2 bevaras, så att den kan nyttjas som infart till deras fastigheter. Servitutet är dock endast till förmån för Mellingeolm 6:2 och blir överflödigt då denna fastighet kommer att uppgå i 6:1. Utifrån en besiktning av gamla kartor och flygbilder kan konstateras att vägen rent fysiskt aldrig verkar ha funnits.

Lantmäteriet har kommenterat en del plantekniska detaljer som bör åtgärdas. Norrtälje Energi meddelar att det eventuellt kan behövas ytterligare en transformatorstation i området. Trafikverket påpekar att ett avtal om genomförandet av anslutningen till väg 276 ska tecknas mellan dem och kommunen.

Plantekniska fel åtgärdas i den mån kommunen är överens med Lantmäteriet. Frågan om en till transformatorstation bör kunna lösas när det blir aktuellt. Ett avtal med Trafikverket har tecknats inför antagandet.



GRANSKNINGSFÖRFARANDE

Planförslaget, som upprättats av Kommunstyrelsekontoret, har varit utsänt på granskning under tiden 2016-04-08 t.o.m. 2016-04-29. Planförslaget har varit utställt för granskning på kommunhuset Ankaret, på biblioteket i Norrtälje och på kommunens webbplats.

SAMRÅDSINSTANSER OCH BERÖRDA

Bygg- och miljönämnden
Lantmäteriet
Länsstyrelsen
Norrtälje Energi AB
SLL Trafikförvaltningen
Teknik- och klimatnämnden
Trafikverket
TS Skanova Access AB
Vattenfall Eldistribution AB
Fastighetsägare enligt förteckning

REVIDERINGAR EFTER GRANSKNING

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

- Planbestämmelserna justeras för att visa korrekta symboler för planområdesgräns och utfartsförbud.
- Extra ring-symboler läggs in på utfartsförbud-gränsen för att förtydliga denna.
- Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av det nya användningsområdet Z – verksamheter.
- Lydelsen för planbestämmelsen om mark förbjuden att bebygga ändras till ”byggnad får inte uppföras”.
- En fastighetskonsekvensbeskrivning infogas i planbeskrivningen, under rubriken ”Fastighetsrättsliga frågor”.
- Fler g-områden läggs in i plankartan, längs föreslagna fastighetsgränser. Lydelsen för planbestämmelsen ändras till ”marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering”.
- De två mindre E₁-områdena tas bort då de blir onödiga i och med de nya dagvattenlösningarna i g-områdena. Ytan för det stora E₁-området minskas.



- Planbeskrivningen kompletteras med en sammanfattning av hur dagvattenhanteringen är planerad, inklusive påverkan på berörda recipienter och MKN.
- MKB:n ändras på sid. 18, andra stycket i andra spalten, där bostäder som bedömts kunna påverkas av buller räknas upp.
- Tillåten byggnadsrätt ändras till att ange byggnadsarea istället för bruttoarea.
- Bestämmelsen p₁ att byggnader ska placeras minst 8 m från varandra tas bort då denna är onödig och avståndet mellan byggnader kan regleras i bygglovet.
- Ett E₂-område läggs in vid ZH-området igen. Då detta ändå kan behövas.
- Utfartsförbud ska inte omgärda hela det nordöstra E₁-området. En bit tas bort så att det blir möjligt att anordna en infart.
- Föreskriven höjd ändras till högsta tillåtna marknivå över nollplanet (RH 00).
- Planen revideras redaktionellt.

SYNPUNKTER OCH BEMÖTANDE

YTTRANDEN UTAN SYNPUNKTER

SLL Trafikförvaltningen

YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

1. **Bygg- och miljönämnden** anser att följande kompletteringar och utredningar bör göras innan detaljplanen antas:

I dagvattenutredningen är inga särskilda renande funktioner redovisade. Den behöver därför kompletteras med lösningar som säkerställer att recipienterna inte belastas med tillkommande föroreningar från planområdet. Dagvattenutredningen behöver även visa att inga tillkommande föroreningar når recipienterna samt att MKN för recipienterna hålls. I och med att området planläggs för småindustri och handel, vilket sannolikt kommer att innebära en stor andel hårdgjorda ytor, mycket tung trafik och risk för olyckor, är det motiverat med mer långtgående renings- och säkerhetskrav.



Risken för påverkan på befintliga enskilda dricksvattentäkter hos angränsande fastigheter utanför planområdet har inte utretts. Planförslaget som innebär sprängningsarbeten och etablering av miljöfarliga verksamheter medför risk för att grundvattenbildningen och kvaliteten försämras. I och med att planområdet idag har en god grundvattenbildning riskerar en försämring av denna att ske när området till stor del blir hårdgjort. Redan idag har en del fastigheter i anslutning till planområdet så pass dålig tillgång på vatten att det knappt täcker hushållsbehovet. En grundvattenutredning med konsekvensbedömning på angränsande brunnar bör göras innan planens antagande. Bygg- och miljönämnden anser att dessa fastigheter bör anslutas till kommunalt VA då risken för negativ påverkan på enskilda dricksvattentäkter ökar i och med exploateringen av planområdet.

KOMMENTAR:

Dagvattenutredningen har uppdaterats. Den anger vilka åtgärder som är bäst för att förhindra utsläpp av föroreningar och påverkan på recipienterna och MKN. Planförslaget har reviderats för att säkerställa att dessa åtgärder kommer att utföras. Se vidare i yttrande nr. 3.

Risken för påverkan på dricksvattentäkter i närområdet är uttalad. Exploatören ska besiktiga omkringliggande fastigheter avseende dricksvatten och andra skador samt betala ut eventuell ersättning och anslutningsavgift till det kommunala VA-nätet, om närliggande dricksvattentäkter påverkas negativt eller någon annan skada uppkommer pga. aktuell exploatering. Om så inte sker blir ersättningskravet ett domstolsärende. Detta kan dock inte regleras i detaljplanen.

2. **Lantmäteriet** anser att plankartan är otydlig och svårtolkad. Symbolerna för planområdesgräns och utfartsförbud i planbestämmelserna stämmer inte överens med plankartan. Planområdesgränsen och utfartsförbudsgränsen bör vara heldragen även i plankartan. För att göra det tydligare att utfartsförbudet går vidare längs gränsen till lokalgatan bör ytterligare två ringar placeras vid skärningen mellan lokalgatan och Södra Kustvägen.

Beteckningen Z ska användas restriktivt och då det är tydligt att det handlar om industrimark bör istället beteckningen J användas. Om planen önskas vara mer flexibel kan också bokstäverna H (handel) och K (kontor) användas. Begreppet verksamheter säger egentligen ingenting.

För prickmark bör texten ”byggnad får inte uppföras” användas istället med möjligt tillägg att parkeringsplatser är tillåtet. Det blir då möjligt att uppföra olika anläggningar som inte klassas som byggnader.



Texten på sid. 12 i planbeskrivningen, under fastighetsrättsliga frågor måste formuleras om gällande gemensamhetsanläggning. Det står att kommunen och exploatören ska ingå. Det ska istället stå att det är fastigheterna som kommunen och exploatören äger som ska ingå. Vidare bör det framgå att fastighetsreglering ska ske där marken som är utlagd som lokalgata förs över till en av kommunens fastigheter, förslagsvis Görla 8:1. Likadant med naturmarken mot denna fastighet, om den ändras till lokalgata (se vidare nedan).

I plankartan bör viss textredigering göras. Södra Kustvägens text överlappar två höjdpunkter, vilket bör gå att särskilja. Det saknas text för fastighetsbeteckningarna Nybygget 1:1 och Upptorp 1:1.

Naturmarken som förbinder Görla 8:1 med planområdet har egenskapen tillfartsväg. Är det meningen att området ska användas för gångtrafik är egenskapen onödig. Men är det meningen att området ska hållas tillgängligt för fordonstrafik till dagvattendammen m.m. kanske området hellre ska läggas ut som lokalgata.

Befintligt servitut för väg till Mellingeolm 6:2 bör synas i plankartan.

Vad är tänkt att ske med befintliga fastigheter Mellingeolm 6:2-6:5? Ska de utökas för att anpassas till detaljplanen bör även en text om fastighetsreglering finnas med för detta. Det skulle vara önskvärt att en konsekvensbeskrivning finns med som tydligt redogör hur varje fastighet påverkas av detaljplanen, t.ex. om de ska ingå i någon gemensamhetsanläggning, erhålla alternativt avstå mark och/eller bli belastad av ledningsrätt.

KOMMENTAR:

Planområdesgränsen ska vara tjockare än användningsgränsen och ha två streck mellan varje punkt, enligt Boverkets allmänna råd. Utfartsförbudgränsen ska se likadan ut som användningsgränsen, fast med ringar. Gränserna redovisas korrekt i plankartan men behöver ändras i planbestämmelserna. Extra ringar kan läggas till enligt krav. Begreppet Z – verksamheter är en nyhet i Boverkets allmänna råd. I dessa anges vilken typ av verksamheter som åsyftas. Planbeskrivningen uppdateras för att återge detta. Lydelsen för prickmark ändras.

Texten på sid. 12 formuleras om, (det blir sid. 13 efter utförda revideringar). Den ska skrivas om så att det endast är diken som omfattas av gemensamhetsanläggningen medan dagvattenhantering i övrigt ägs och sköts av kommunen. Därmed är det inte säkert att kommunens fastighet behöver ingå i gemensamhetsanläggningen.



Textredigering i plankartan utförs enligt önskemål.

Egenskapen tillfart i naturområdet mot Görla 8:1 är tänkt för att tillåta fordon som behövs för fastighetsskötseln av nämnd fastighet. Dagvattendammen kommer att ha en egen tillfart från den föreslagna vägen.

Servitutet syns i den senaste versionen av grundkartan.

Mellingeholm 6:2 och 6:5 kommer att upphöra och slås ihop med 6:1, innan denna styckas upp enligt plankartan. 6:3 och 6:4 kan utökas och anpassas till planen.

Planbeskrivningens konsekvensbeskrivning avseende fastigheter utvecklas enligt önskemål.

3. **Länsstyrelsen** bedömer att föreslagen utformning av planen kan innebära en risk för att en miljökonsekvensnorm enligt 5 kap. MB inte följs. Om detta problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att pröva planen och upphäva kommunens antagandebeslut. I samrådet angav Länsstyrelsen att de koncentrationer av föroreningar som angetts i dagvattenutredningen framstår som väldigt låga i jämförelse med liknande planförslag. Kommunen har i samrådsredogörelsen angett att ett kompletterande PM för dagvatten ska tas fram där beräkningarna ses över. Beräkningen är viktig då den ligger till grund för åtgärdsförslag. Detta PM är ännu inte framtaget och Länsstyrelsen anser därför att det ännu finns oklarheter om förslaget kan innebära risk för att en miljökonsekvens enligt 5 kap. MB inte följs. I planbeskrivningen finns recipienterna nämnda under avsnitt dagvatten och miljökonsekvenser. Länsstyrelsen anser dock att även miljö kvalitetsnormer och status bör behandlas i planbeskrivningen samt även bedömning av påverkan på recipienterna.

En arkeologisk utredning etapp 1 är utförd inom det planerade området. Inga fornlämningar påträffades och området är fritt för byggnation. Länsstyrelsen vill upplysa om att om en fornlämning likväl påträffas under arbetets gång ska arbetet i enlighet med 2:10 Kulturmiljölagen omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos Länsstyrelsen.

Kommunen har bedömt att planförslaget kan innebära betydande miljöpåverkan och tagit fram en MKB. Enligt 6:13 MB ska kommunen ha samråd med Länsstyrelsen om MKB:ns avgränsning och detaljeringsgrad.



Länsstyrelsen instämmer inte i att samrådsyttrandet för planförslaget kan anses motsvara ett sådant samråd.

Länsstyrelsen har i granskningsskedet endast läst de delar av MKB:n som berör frågor de har haft synpunkter på. MKB:n behöver uppdateras utifrån det kompletterande PM:et för dagvatten. Länsstyrelsen förutsätter att övriga frågor som är aktuella inom planområdet behandlas i MKB:n.

KOMMENTAR:

Instället för ett PM angående dagvatten har dagvattenutredningen uppdaterats, inklusive föroreningsberäkningarna. Den version som är framtagen inför antagandet kan komma att kompletteras med ytterligare detaljer inför projekteringen av områdets infrastruktur.

Kommunen gör ställningstagandet att föroreningsberäkningarna är korrekta och att föreslagna åtgärder är nog för att förhindra påverkan på recipienterna och MKN. Dessa föreslagna åtgärder kompletteras dock till att även innefatta en eller flera gemensamhetsanläggningar för fördröjningsmagasin längs de föreslagna tomternas gränser. Plankartan uppdateras och planbeskrivningen kompletteras. Bygglov för nya industritomter villkoras även med att dessa fördröjningsmagasin är utförda. Två av de föreslagna E₁-områden kan tas bort då de blir överflödiga i och med denna lösning för dagvattenhanteringen.

Dagvattenavrinningen kommer att lösas så att allt dagvatten rinner mot Kyrksjön. Dagvatten från de delar av planområdet som inte ligger inom Kyrksjöns avrinningsområde kommer att ledas om så att inget dagvatten rinner mot Limmaren och Kvisthamraviken.

Planbeskrivningen kompletteras med denna information.

4. **Norrtälje Energi AB** meddelar att det finns fjärrvärmeledningar på Abborrhvågen, ca 700 m bort. Finns kundunderlag är det möjligt att dra vidare ledningarna till planområdet.

Beroende på vilken typ av industriverksamhet som ska bedrivas i området kan strömbehovet variera mycket. Det bör lämnas utrymme i detaljplanen för ytterligare ett E₃-område i södra delen av området, för att vid behov kunna placera en transformatorstation.

Som det ser ut idag räcker det med ett E₃-område. Som tidigare lämnats besked om.

Norrtälje Energi kommer att ansluta nya fastigheter till befintligt fibernät.

KOMMENTAR:

Tanken som uttrycks i planbeskrivningen är att området ska ansluta till fjärrvärmenätet.



Om ytterligare en transformatorstation i framtiden skulle behövas bör denna kunna placeras på Z-mark.

5. **Trafikverket** meddelar att ett avtal bör upprättas, angående anslutningen till väg 276, innan planens antagande, som bl.a. reglerar ansvaret för genomförandet och att kommunen ska bekosta det bevakningsärendet som Trafikverket kommer att upprätta. Trafikverket kommer inte att stå för några kostnader förenat med anslutningens genomförande. Ett genomförandeavtal bör skrivas när det är aktuellt för produktion.

Trafikverket anser att det är viktigt att kommunen planerar även för oskyddade trafikanter och anser det angeläget att kunna ta sig till och från busshållplatserna på ett framkomligt och säkert sätt. Detta för att skapa goda förutsättningar för att välja kollektivtrafik och på så vis minska bilberoendet i området.

KOMMENTAR:

Ett avtal mellan kommunen och Trafikverket angående anslutningen till väg 276 har tecknats inför antagandet. Ett genomförandeavtal ska skrivas när det blir aktuellt.

Planområdet innefattar ett naturområde mellan anslutande, befintlig busshållplats och planerad vägslinga. Detta naturområde är tänkt som en genväg till och från busshållplatsen. Åtgärder vid och på väg 276 för att förbättra tillgänglighet och säkerhet för oskyddade trafikanter ligger utanför denna planprocess och kommunens ansvarsområde.

6. **Fastighetsägaren, Norra Backtorp 1:3 och Södra Backtorp 1:1** tycker inte att det framgår om vägen mellan väg 276 och längs gränsen till Södra Backtorp 1:4, 1:1 och Norra backtorp 1:3 finns kvar eller om den har tagits bort på grund av att Mellingeolm 6:2 köpts in för att exploateras. För att nå Södra Backtorp 1:1 är denna väg viktig.

När sprängning ska ske i större omfattning, vilken form av besiktning kommer då att ske på kringliggande fastigheter och vilka bullerdämpande åtgärder kommer att utföras?

Enligt MKB:n, punkt 4.2.2. – Grundvatten bör borrhade brunnar undersökas beträffande vattenmängd och kvalitet. Fastighetsägaren utgår från att detta sker.

KOMMENTAR:



Det servitut som gick längs gränsen mot ovan nämnda fastigheter var ett till förmån för Mellingeolm 6:2. Om andra fastigheter nyttjat servitutet som infartsväg har det skett utan någon speciell rättighet. Södra Backtorp 1:1 kan nå från en väg norr om fastigheten. Vidare verkar vägservitutet till Mellingeolm 6:2 inte ha varit körbar på flera år, om någonsin. Servitutet för vägen och de fysiska resterna av den kommer att försvinna i och med planens genomförande.

Se yttrande nr. 1 angående sprängningarnas påverkan på dricksvattenbrunnar m.m.

7. **Fastighetsägarna, Södra Backtorp 1:6** anser att det i samband med sprängning på fastigheten Mellingeolm 6:1 bör ske en besiktning av omkringliggande fastigheter för att uppkomna skador inte ska bli en överraskning i samband med genomförandet av planen.

MKB

I punkt 4.1 – Buller finns bostäder uppräknade som bedömts kunna påverkas av buller från området. Södra Backtorp 1:6 saknas och bör läggas till. På plankartan redovisas fastigheten felaktigt med beteckningen 1:3. Beträffande bullerkällor är det viktigt att bullerdämpande åtgärder noggrant fullföljs såsom placeringar av fläktar m.m.

I not 4.2.2 – Grundvatten nämns att omkringliggande dricksvattenbrunnar bör undersökas avseende kvalitet och kvantitet innan sprängning utförs. Fastighetsägarna utgår från att detta sker.

KOMMENTAR:

Se yttrande nr. 1 angående sprängningarnas påverkan på dricksvattenbrunnar m.m.

Redovisningen i MKB:n över fastigheter som kan påverkas av buller är felaktig, inte bara vad gäller Södra Backtorp 1:6. Korrekt redovisning ska vara Mellingeolm 6:3 och 6:4; Nybygget 1:1; Nytorp 2:2 och 2:4; Södra Backtorp 1:1, 1:4 och 1:6 samt Upptorp 1:1, 1:3 och 1:4. Totalt 11 fastigheter.

8. **Fastighetsägare, Södra Backtorp 1:4** har synpunkter på följande:

- Dricksvattenbrunnen för Södra Backtorp 1:4 är borrar ca 3 m från fastighetsgränsen mot planområdet. Fastighetsägaren oroas över att den kommer sluta att fungera med anledning av de sprängningsarbeten som kommer att pågå i området.
- Utfyllnadsarbetet – som redan påbörjats – är mycket omfattande. Marknivån mot Södra Backtorp 1:4 har ökat med två meter trots att



det inte finns någon godkänd detaljplan. Det har kallats för skogsbilväg och mellanlagring men vägar byggs inte av lera och det mesta har planats ut i det område som ska fyllas upp.

- Det finns fortfarande inget dagvattensystem som tar bort vattnet utan det rinner in på Södra Backtorp 1:4. Diken bör finnas så att vattnet inte rinner in. Hela vintern har det varit isgata på södra sidan fastigheten för att vattnet inte tas om hand.
- Det stod att det skulle sparas en 10 m bred skärm med träd mot fastigheterna runt planområdet men det har slutavverkats överallt förutom ett träd och det blåser något fruktansvärt på baksidan av Södra Backtorp 1:4 när inga träd finns kvar. Var tog de 10 metrarna vägen och hur sker kompensation.
- Det finns en ek och lite sly kvar mot Södra Backtorp 1:4. Får eken tas ner eller fyllas mot (då dör rotsystemet och eken)?
- Storleken på fastigheterna är ju begränsade till 20 000 m² men i dagsläget har hela planområdet samma ägare och fastigheterna blir då större än 20 000 m². Vad finns det för garanti att det inte blir större verksamheter inom planområdet?
- Vägsservitutet till Mellingeolm 6:2 är uppköpt men hur ska tillträdet fungera vid eventuell bebyggelse på Södra Backtorp 1:1 och Norra Backtorp 1:3?
- Det står massvis med gamla grävmaskiner och dumprar i planområdet och läcker olja. Hur ser det ut ur miljösynpunkt?
- Varför behöver området ens bebyggas när kommunen utvecklar Sika industriområde bara några kilometer härifrån?

KOMMENTAR:

Se yttrande nr. 1 angående sprängningarnas påverkan på dricksvattenbrunnar m.m.

Åtgärder som inte kräver bygg- eller marklov kan utföras även om det inte finns någon detaljplan för området. För grävning av diken och bortledning av vatten kan dock tillstånd behövas.

Frågan om kompensation för borttagna träd är mellan fastighetsägarna för Mellingeolm 6:1 respektive Södra Backtorp 1:4. Detaljplanen reglerar för ett 10 m brett område gentemot grannfastigheterna som ska lämnas obebyggt. Det är dock inte detsamma som att det ska stå träd där.



Ägaren till den fastighet eken står på har rätten att ta bort eller behålla trädet. Om eken står på Södra Backtorp 1:4 och det fylls upp på Mellingeolm 6:1 så att trädet skadas eller dör bör ett skadeståndskrav kunna ställas enligt Jordabalken.

Detaljplanen reglerar så att inga fastigheter blir större än 20 000 m². Nuvarande fastighetsägare kan välja mellan att ha kvar området som ett kalhygge eller stycka av och sälja fastigheter om högst 20 000 m². Om flera fastigheter i framtiden får samma ägare går inte att reglera.

Se yttrande nr. 6 angående vägservitutet.

Gamla maskiner som står och läcker bör anmälas till kommunens Bygg- och miljökontor.

Den politiska viljan, uttryckt i kommunens översiktsplan, är att tillskapa nya industriområden. Framförallt då viljan även är att avveckla de befintliga industriområdena längs Baldersgatan nordväst om centrala Norrtälje. Utöver Sika och föreliggande planområde planeras även området kring Mellingeolms flygplats och söderut att i framtiden exploateras för industri.

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

Fastighetsägarna, Upptorp 1:1

Fastighetsägarna, Upptorp 1:4

Fastighetsägaren, Norra Backtorp 1:3 och Södra Backtorp 1:1

Fastighetsägare, Södra Backtorp 1:4

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Anders Franzén
Planarkitekt