



SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2016-03-21

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

Dnr 14-1053.214

Ks 14-1026.214

SAMMANFATTNING

Tio yttranden inkom under samrådet varav ett utan synpunkter. Bygg- och miljönämnden har haft synpunkter bl.a. på behovet av en MKB, buller, masshantering, dagvatten, miljö kvalitetsnormer, VA (vilket även Teknik- och klimatnämnden har en synpunkt på), hänsyn till ett befintligt servitut och till Mellingeolms flygplats samt de planbestämmelser som föreslås utifrån framtagna riskutredning. Även Länsstyrelsen har synpunkter till flera av dessa områden.

En MKB har upprättats som bl.a. behandlar miljö kvalitetsnormerna. Masshantering, dagvatten och VA behandlas i den projektering för dagvattenhantering, VA-försörjning och vägar som är under upprättande. Buller har även tagits upp av berörda grannar. Exploatören kommer behöva anlägga bullerplank gentemot grannfastigheterna. Området bedöms inte påverkas av buller från flygplatsen och ligger utanför dess inflygningszon. Hänsyn till flygverksamheten tas i form av en begränsning av föreslagna byggnadshöjd.

Det servitut som belastar fastigheten längs dess nordöstra gräns är till förmån för fastigheten Mellingeolm 6:2. Denna kommer i fortsättningen ingå i planområdet som ytterligare industrimark och därmed kommer i servitutet behövas längre.

Avseende de föreslagna bestämmelserna utifrån framtagna riskutredning ändras dessa enligt länsstyrelsens yttrande men inte enligt Bygg- och Miljönämndens.

Lantmäteriet och en berörd granne har kommit in med synpunkter på att det saknas reglering av fastighetsstorleken. Detta förs in i planförslaget.

Länsstyrelsen bedömer också att en arkeologisk förundersökning ska genomföras. Denna är under upprättande sedan i februari 2016.

Teknik- och klimatnämnden önskar att det sätts upp laddningsstolpar för elfordon inom planområdet. Detta kan dock inte regleras i en detaljplan.



Trafikverket anser att mer hänsyn ska tas till oskyddade trafikanter. Framförallt så att dessa kan ta sig till och från den närliggande busshållplatsen. En genväg för gående till och från busshållplatsen öppnas upp genom området intill den sydvästra av de föreslagna dagvattendammarna.

Dessa och övriga synpunkter redovisas och besvaras mer utförligt nedan.

SAMRÅDSFÖRFARANDE

Planförslaget, som upprättats av Kommunstyrelsekontoret, har varit utsänt på samråd under tiden 2015-10-23 t.o.m. 2015-11-20.

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

ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Med anledning av inkomna synpunkter föreslås följande ändringar av planförslaget:

- Planbeskrivningen ändras under rubriken ”Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB”
- Planbeskrivningen ändras under rubriken ”Konsekvenser av planens genomförande – Miljökonsekvenser” så att korrekt lösning på dagvattenhanteringen beskrivs. Det ska även nämnas att dagvattenavrinningen mot Norrtäljeviken ändras utanför planområdet så att den rinner mot Kyrksjön.
- MKB och planbeskrivning ska redogöra för hur planförslaget påverkar vattensituationen i området
- Bestämmelsen om oljeavskiljande åtgärder tas bort
- Planbeskrivningen ska ange rätt väderstreck för Limmaren.



- Mellingeolm 6:2 kommer i fortsättningen att ingå i planområdet som ytterligare industrimark. Planbeskrivningen ska nämna att servitutet bör upphävas.
- Lydelsen för bestämmelsen b₁ ändras till ”Utrymning från byggnader ska kunna ske mot nordväst. Byggnaders friskluftsintag ska vara riktade åt nordväst”.
- Bestämmelsen b₂ förtydligas till att gälla centralt avstängningsbar ventilation
- Bestämmelsen b₃ ändras så fasader ska uppföras enligt EW30 istället för (A2-s1, d0)
- En bestämmelse förs in på plankartan om minsta avstånd på 8 m mellan byggnader på olika fastigheter, om inga brandavskiljande åtgärder utförs
- E₁-områdena förses med byggnadsförbud
- E₂-området för den östra pumpstationen tas bort då denna inte bedöms som nödvändig. Platsen föreslås istället bli planlagd som prickad verksamhetsmark.
- Område med byggnadsförbud med minst 6 m bredd införs kring hela planområdet. Mot befintliga bostäder i norr och söder blir området med byggnadsförbud 10 m brett.
- Största tillåtna fastighetsstorlek begränsas till 20 000 m².
- En administrativ bestämmelse om att bullerdämpande åtgärder ska ha vidtagits innan bygglov får ges, förs in i plankartan.
- En bestämmelse om att gällande riktvärden för buller inte får överskridas förs in på plankartan
- Planbeskrivningen ska innehålla en mer utförlig redovisning av möjliga åtgärder för att dämpa buller
- Planbeskrivningen ska redovisa förutsättningarna för kollektivtrafiken i området
- Planbeskrivningen ska redovisa förutsättningarna för att ta sig till och från området per fot eller cykel och det i Norrtälje kommuns program för utbyggnad av cykelvägar nämnda behovet av en GC-väg längs med aktuell sträcka av väg 276.



- Ett naturområde läggs in bredvid dagvattendammen i planområdets sydöstra del. Detta naturområde ska fungera som ett gångstråk mot busshållplatsen vid väg 276, 50 m söderut för norrgående trafik och 100 m söderut för södergående trafik.
- En 25 m bred bebyggelsefri zon införs mot väg 276, enligt riskutredningens rekommendationer

SYNPUNKTER OCH BEMÖTANDE

YTTRANDEN UTAN SYNPUNKTER

TS Skanova Access AB

YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

1. **Bygg- och miljönämnden** anser att följande kompletteringar och utredningar bör göras inför granskningsskedet:
 - Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) är ännu inte framtaget vilket innebär svårighet att ta ställning till de frågor som rör konsekvenser för människors hälsa och miljön. En MKB behöver tas fram snarast för fortsatt bedömning.
 - I planhandlingarna under avsnittet "Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB" är det skrivet att planens genomförande innebär bland annat ökat buller, ökad trafik med sämre luftkvalitet och risker vid transport av farligt gods. I nästa mening står det att planens genomförande inte medför någon risk för människors hälsa. Detta är motsägelsefullt och dessutom inte utrett i och med att en MKB inte finns.
 - Den bullerutredning som tagits fram visar att buller från vägtrafiken klarar gällande riktvärden, men att buller från själva verksamheten kan komma att påverka närbelägna bostäder. Frågan om skyddsåtgärder bör därför belysas bättre och anges i planhandlingarna.
 - Planhandlingarna säger ingenting om hur masshanteringen ska utföras. De omfattande sprängningarna kommer att generera stora mängder överskottsmassor. Det framgår inte om dessa ska återanvändas inom planområdet eller fraktas bort. Det framgår inte heller om de behöver krossas innan eventuell återanvändning eller om massor utifrån behöver tillföras området. Överenskommelse gällande sprängningar och utfyllnader saknas; ansvarsfrågan är inte utredd. Detta ska vara löst innan detaljplanen vinner laga kraft.



- En planbestämmelse om högsta hårdgörandegrad bör övervägas för att öka fördröjningen av dagvatten.
- Dagvattenutredningen behöver kompletteras med förslag på haveriskydd i dagvattenanläggningarna och/eller oljeavskiljande lösning. Dagvattenutredningen behöver även visa att inga tillkommande föroreningar når recipienten och att MKN hålls.
- I ”Konsekvenser av planens genomförande – Miljökonsekvenser” står det att dagvatten för till uppsamling där infiltration sker. Att dagvatten infiltreras har inte stöd i den bifogade dagvattenutredningen och är inte tänkt som en lösning för omhändertagande av dagvattnet, varför detta stycke behöver omarbetas.
- I samma stycke står det att planens genomförande kan påverka miljön i området med Kyrksjön i väster och Limmaren i väster. Limmaren ligger öster om planområdet och Norrtäljeviken nämns inte, även om den också är recipient för dagvatten.
- Planområdets vatten- och avloppsförsörjning är inte färdigutredd och inte heller har risken för påverkan på befintlig VA-försörjning hos angränsande fastigheter belysts.
- Det framgår inte av handlingarna om de två villatomterna ska fortsätta vara bebodda eller om byggnaderna ska rivas. Om de ska rivas kan en miljöinventering av dessa behöva göras. Det förutsätts att tomterna löses in, vilket bör tydliggöras i planhandlingarna. Om någon fastighet fortsättningsvis ska vara bebodd kommer detta i så fall att strida mot föreslagna planbestämmelser.
- Fastigheten Mellingeolm 6:2 har rätt att dra en 7 meter bred väg utmed områdets norra gräns. Detta servitut (01-FRU-521) är inte behandlat i planen.
- Då området ligger vid inflygningen till Mellingeolms flygplats bör byggnadshöjderna anges med maximal höjd över 0-planet, beräknade i förhållande till landningsbanan.
- Bestämmelsen b₁ (entréer mot nordväst) behöver ses över. Det är inte motiverat att denna gäller för hela planområdet.
- Det kan uppstå problem vid infarten om det kommer att uppföras byggnader inom E₁- och E₂-områdena. Södra kustvägen är tungt trafikerad och hastigheten är 80 km/h. Det bör preciseras om tekniska anläggningar för dagvatten och pumpstationer är byggnader samt hur stora de kan bli så att det går att bedöma risker.



- Lokalgata med slänter får inte gå in i områden avsedda för verksamhet.

KOMMENTAR:

En MKB är under upprättande och ska vara färdig innan granskningsskedet. Texten under rubriken "Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB" skrivs om.

Möjligheten till skyddsåtgärder avseende buller behandlas i den upprättade bullerutredningen. Planbeskrivningen ändras så att redovisningen av föreslagna åtgärder blir mer utförlig.

Masshantering brukar inte beskrivas i detaljplanehandlingar. Sprängstensmassor från området kommer förläggas i dess lågpunkter. Då området inte är ianspråktaget sedan tidigare bedöms det inte finnas några föroreningar i massorna.

En planbestämmelse om hårdgörandegrad blir svår att följa upp då det inte är lovpliktigt att hårdgöra yta.

Behovet av haveriskydd och på vilket sätt MKN hålls utreds vidare i ett PM som ska vara färdigställt innan detaljplanen kan antas. Det bör noteras att oljeavskiljande lösningar inte kan regleras i en detaljplan, även om en sådan rekommenderas. Dagvattenanläggningarna blir kommunala och det är kommunen som ansvarar för att oljeavskiljande åtgärder utförs.

Miljökvalitetsnormer behandlas i upprättad MKB.

Stycket om "Konsekvenser av planens genomförande – Miljökonsekvenser" ska beskriva korrekt lösning på dagvattenhanteringen.

Dagvatten som idag rinner av mot Norrtäljeviken är tänkt att ledas om mot Kyrksjön, vilket ska nämnas i planbeskrivningen. Denna ska även ange rätt väderstreck för Limmaren. Även dagvatten inom planområdet som rinner mot denna sjö kommer ledas om mot Kyrksjön.

Arbete på gång med att utreda en godtagbar lösning för VA i området. Anslutning till det kommunala VA-nätet planeras. Det är i huvudsak en ekonomisk fråga om detta går att lösa eller inte. Detaljplanen kan inte antas innan frågan är löst.

Enligt rätten till nuvarande användning kan villorna fortsätta vara bebodda trots att de planlagts som industritomter. Rivs fastigheterna får dock endast industribyggnader uppföras igen. Under rubriken "Markägförhållanden" i planbeskrivningen anges det att exploatören äger alla fastigheter inom planområdet.



Mellingeholm 6:2 har köpts in av exploatören och kommer att ingå i planförslaget som ytterligare industrimark. Servitutet bör därmed upphävas.

Föreliggande planområde ligger av allt tillgängligt material att döma utanför inflygningszonen. Det finns därmed ingen anledning att ha en mer komplicerad bestämmelse angående byggnadshöjd än vad som föreslagets i samrådshandlingarna. 11 m är fortfarande lägre än omgivande skog som bör påverka inflygningszonen i en större grad än föreliggande planförslag.

Bestämmelsen b_1 utgår från riskutredningens rekommendation att entréer bör vara riktade från vägen för att minska påverkan av pölbrand och giftmoln. Rekommendationen gäller dock även friskluftsintag, varför bestämmelsen bör ändras så att även dess riktas mot nordväst, dvs. från vägen. Lydelsen ändras även så att begreppet entréer ersätts med utrymning. Området där rekommendationen regleras i detaljplan ändras till det inom 60 m från väg 276, vilket är i enlighet med riskutredningen. Det innebär att bestämmelsen kommer att gälla inom samma område som b_3 .

E_1 -områdena för dagvattendammar kommer inte innehålla några byggnader. Alla tre E_1 -områden förses därför med prickmark. E_2 -området för pumpstation flyttas västerut för att en byggnad på denna inte ska skymma sikten.

Då hela området avses plansprängas kommer de slänter som redovisas i förprojekteringen inte bli lika stora utan ska rymmas inom det i plankartan angivna vägområdet.

2. **Lantmäteriet** påpekar att det saknas en bestämmelse om minsta eller största fastighetsstorlek i plankartan. Det anges i planbeskrivningen (både under rubriken "Förändringar och konsekvenser – Bebyggelseområde" och "Konsekvenser av planens genomförande – fastighetsrättsliga frågor") att storleken på tomter ska begränsas till maximalt 20 000 m² men detta saknar bindande verkan. Det är en skillnad på begreppen tomt och fastighet. Det bör göras ett val vilket begrepp som ska användas i plankartan för önskvärd effekt.

Gemensamhetsanläggning för diken kan inte bildas i del fall annan instans ska pröva frågan om markavvattnings. Med nuvarande rättstillämpning torde gemensamhetsanläggning kunna inrättas (se hovrättens bedömning i LMs rättsfallsregister 04:27). Utgångspunkt för bedömningen är att området ska omfattas av kommunalt verksamhetsområde för VA.



Det saknas bestämmelser om minsta avstånd från byggnad till fastighetsgräns.

Det saknas angivelser om kvartersnamn i plankartan.

KOMMENTAR:

Begränsningen att fastigheter får vara högst 20 000 m² stora ska föras in som en bestämmelse på plankartan. Det är en miss att detta inte gjorts i samrådsförslaget.

Bestämmelser om minsta avstånd mellan byggnader förs in. Lydelsen föreslås bli ”Byggnader på olika fastigheter ska placeras minst 8 meter från varandra om inga brandavskiljande åtgärder vidtas”.

Plankartan ska redovisa alla aktuella fastighetsbeteckningar i granskningsversionen.

3. **Länsstyrelsen** bedömer att det inte finns skäl att pröva kommunens beslut att anta planen, under förutsättning att nedanstående synpunkter beaktas:

Buller har utretts och möjliga åtgärder redovisats men ingen redovisning har gjorts gällande buller från flygverksamheten. Då planläggningen inte sker för bostadsändamål är inte detta heller behövligt.

I planbeskrivningen bör vattenkvalitet och miljökvalitetsnormer tas upp med information om berörda recipienter och en bedömning av hur dessa påverkas av planens genomförande. Planförslaget bör bidra till en förbättrad vattenkvalitet i recipienterna så att miljökvalitetsnormerna kan uppnås.

I jämförelse med liknande planförslag i andra kommuner framstår, de i dagvattenutredningen redovisade, koncentrationerna av föroreningar med tillkommande verksamhet som väldigt låga. Eftersom skillnaderna är så stora bör beräkningen ses över. Detta för att säkerställa att den inte är felaktig, då den ligger till grund för åtgärdsförslag.

På sid. 5 i planbeskrivningen konstateras att grundvattnet kommer att påverkas av sprängningsarbetet i området. Länsstyrelsen anser att det även behöver framgå hur sprängningsarbetet kommer att påverka grundvattnet.

Det är viktigt att det i ett tidigt skede klargörs hur vatten och avlopp ska ordnas för området. Det bör vara utrett till granskningsskedet. Vid anslutning till kommunens verksamhetsområde för VA bör även en samlad bedömning göras gällande kapacitet för att kunna hantera den



belastning som ett flertal större pågående planprojekt i kommunen kommer att medföra.

Risken för farligt gods har bedömts och åtgärder som krävs har redovisats. Av dessa finns tre utskrivna som planbestämmelser. Bestämmelsen b₂ ska förtydligas till centralt avstängningsbar ventilation och b₃ ska reglera att byggnader ska uppföras med obrännbar fasad med fönster i minst EW30. Detta eftersom nivån (A2-s1,d0) är för detaljerad och dessutom utgör fasadkrav för inomhusmiljö.

Det framgår inte i planförslaget hur kommunen ställt sig till fortsatt utveckling av Mellingeholms flygplats, något som Länsstyrelsen bl.a. lämnat synpunkter på i yttrandet över Norrtäljes översiktsplan. Då konstaterade Länsstyrelsen att det är angeläget att influensområdet med störningar och risker som en eventuell utveckling kan föra med sig beaktas i fortsatt planering och tillståndsprövning. Om en utveckling fortfarande anses aktuell anses Länsstyrelsen att konsekvenser bör framgå av planförslaget om det är behövligt.

Det finns lågpunkter i områdets sydöstra del som bör hanteras ur ett klimatperspektiv.

En arkeologisk utredning kommer att krävas inom området.

Det är viktigt att beakta att dagvattendammar kräver drift och underhåll. Länsstyrelsen hänvisar till Boverkets rekommendationer och vägledning för dagvattenhantering som utkom tidigare i år där det bl.a. framgår vilka planbestämmelser som kan införas samt vad som är möjligt att reglera inom detaljplaneprocessen, såväl som i nästkommande skeden.

Utifrån aktuellt underlag och bl.a. frågor kring påverkan på vatten, delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

KOMMENTAR:

Miljökvalitetsnormerna tas upp i MKB:n och sammanfattas i planbeskrivningen.

Beräkningarna i dagvattenutredningen ska ses över i ett PM som kompletterar utredningen. Innan planen kan godkännas för antagande ska eventuella revideringar av detaljplanen ha gjorts, i det fall resultaten från beräkningarna ändras.

MKB och planbeskrivning ska redogöra för hur vattnet kan påverkas, vad som bör utredas vidare och vilka åtgärder som bör vidtas.

Planområdet är tänkt att anslutas till kommunalt VA. Kommunen arbetar med utbyggnader av både Lindholmens och Kapellskärs reningsverk för att klara av det framtida kapacitetsbehovet.



Bestämmelserna b_2 och b_3 ändras enligt yttrande.

Utvecklingen av Mellingeholms flygplats regleras i detaljplanen för Mellingeholms aktivitetspark. Nu föreliggande planområde ligger utanför den redovisade inflygningszonen, men tar ändå viss hänsyn avseende byggnadshöjder. För de verksamheter som det planeras för finns inga speciella riktvärden avseende buller. Som Länsstyrelsen själva nämner behöver hänsyn till detta inte tas.

Dagvattenutredningen föreslog att diken från lågpunkten i planområdets sydöstra del bör rensas och vägtrummmorna bytas ut till nya med större dimensioner. Det nya förslaget är dock att allt dagvatten som bildas inom området och rinner mot Limmaren leds om mot en ny dagvattendamm vid E18 och sedan mot Kyrksjön.

En arkeologisk utredning har beställts och är under upprättande sedan i februari 2016. Detaljplanen kan inte godkännas för antagande innan utredningen är färdigställd och eventuell revideringar i planen gjorts.

Kommunen har tagit hänsyn till den yta som behövs för drift och underhåll av dagvattendammar i enlighet med Boverkets rekommendationer. Bestämmelsen m_1 tas bort ur planförslaget då det enligt rekommendationerna inte går att reglera i en detaljplan för att undvika vattenföroreningar.

4. **SLL Trafikförvaltningen** saknar en beskrivning av kollektivtrafiken i planbeskrivningen. Området försörjs av kollektivtrafik på befintligt vägnät och trafikförvaltningen har inte för avsikt att trafikera gatan inne i området. Det är viktigt att gång- och cykelvägar till kollektivtrafiken inkluderas i planen och utformas säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

KOMMENTAR:

Planbeskrivningen ska bättre beskriva kollektivtrafiken i området. Närmaste busshållplats ligger 50 meter söderut. Ingen kollektivtrafik planeras på den nya gatan inne i området men denna förses med trottoarer längs hela sträckan. Det bör även byggas en trottoar mellan områdets anslutning till det befintliga vägnätet och ner till busshållplatsen. Detta ligger dock utanför planområdet men kan regleras genom exploateringsavtalet.

5. **Teknik- och klimatanmäanden** har inget att erinra under förutsättning att VA och dagvatten för en godtagbar lösning samt att laddningsstolpar för



eldrivna fordon anordnas inom planområdet, förslagsvis på fastigheten Mellingeolm 6:4.

KOMMENTAR:

Lösningar för VA och dagvatten ska redovisas i planbeskrivningen.

Laddningsstolpar för elfordon kan tyvärr inte regleras i en detaljplan.

6. **Trafikverket** anser att det bör upprättas ett avtal angående anslutning 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 stå för några kostnader förenat med anslutningens genomförande. Ett genomförandebetal ska skrivas när det är aktuellt för produktion.

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

KOMMENTAR:

Ett genomförandebetal ska tecknas mellan kommunen och Trafikverket innan planens antagande. I exploateringsavtalet mellan kommunen och exploatören kommer det regleras att denne får stå för kostnaderna förenat med genomförandet av anslutningen.

Kommunstyrelsekontoret bedömer att antalet oskyddade trafikanter minskar när bostäder ersätts med arbetsplatser. I och med ytterligare planläggning i området kan antalet oskyddade trafikanter ändå öka och infrastrukturen kan behöva anpassas. Det kan vara ekonomiskt fördelaktigt om kommunen åtar sig att utföra nödvändiga åtgärder till Trafikverkets kostnad, jämfört med om Trafikverket upphandlar en entreprenad själva vid ett senare tillfälle.

7. **Vattenfall Eldistribution AB** har elanläggningar i närheten av planområdet. Eventuell flytt eller förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

KOMMENTAR:

Befintliga elanläggningar bedöms inte bli påverkade av föreliggande planförslag. Däremot pågår en planprocess för att pröva marken på andra sidan väg 276 för industriändamål och elanläggningarna kan



behöva ändras i och med ett genomförande av den planen. Frågan hänvisas till den planprocessen.

8. **Fastighetsägarna, Upptorp 1:1 och 1:4** kräver att närheten mellan deras fastigheter och det tänkta industriområdet beaktas. Som en åtgärd ska den zon som inte får bebyggas gälla hela vägen utmed gränsen till Upptorp 1:1 och att den ska breddas till minst 30 m. Boendemiljön samt värdet på fastigheterna kommer att påverkas väsentligt av det nya industriområdet så dessa krav är fullt rimliga och bör beaktas av Kommunstyrelsen.

Det har även noterats att markarbeten har påbörjats trots att inte detaljplanen har antagits.

KOMMENTAR:

Det område som inte får bebyggas utökas enligt yttrandet så att den löper längs hela den södra fastighetsgränsen. Planen ändras generellt så att det alltid är en 6 m bred zon med byggförbud längs plangränsen och allmän plats inom (bl.a. för att få rum med slänter). Mot söder och norr där det finns befintliga bostäder föreslås zonen bli 10 m bred. Detaljplanen ska också kompletteras med en bestämmelse om att riktvärdena avseende buller gentemot bostäder inte får överskridas. Utförd bullerutredning visar att detta inte är möjligt utan någon form av åtgärd, t.ex. ett bullerplank. Ett sådant behöver uppföras av exploitören eller framtida verksamhetsutövare. Det läggs till en administrativ bestämmelse om att bygglov inte får ges i området innan bullerdämpande åtgärder vidtagits.

Fastighetsägaren har rätt att t.ex. fälla träd och utföra markförberedande åtgärder på fastigheten innan detaljplanen blir antagen. Det innebär dock en risk då det t.ex. i detaljplanen kan regleras på ett annat sätt än vad som förberetts för.

9. **Boende, Södra Backtorp 1:4**, anser att ytterligare industri i föreliggande område är överflödigt nu när Sika industriområde är utbyggt.

Byggherren som utför detta följer inte vad han lovar. En 10 m bred zon med träd skulle lämnas oavverkad mot anslutande fastigheter mer när avverkningen skedde togs träd bort på allmän mark utanför Mellingeolm 6:1. Det är även avverkat på Södra Backtorp 1:4 och på vägen, som finns inritad mellan denna fastighet och Mellingeolm 6:1. Vägen har inte tagits hänsyn till i planförslaget utan där är en teknisk anläggning för dagvattenhantering inritad istället.



Vidare står det i förslaget att hjullastare inte får köras på industrimark inom 10 meter från bebyggda bostadstomter, för att det inte ska uppstå bullerstörningar. Hur ska detta följas när byggherren tidigare varit inne på andras mark och inte tagit någon hänsyn? Det är samma byggherre som rev det q-märkta magasinet i kvarteret Kristallen när det bebyggdes. Det är svårt att tro att denne byggherre kommer att följa rekommendationerna som står i alla rapporter och riskanalyser. Vad har de närboende för garantier att de efterföljs?

Det står även att industritomterna ska begränsas till 20 000 m² men i nuläget är alla tomter inuti rundslingan bokade av samma aktör. Det är en större yta än 20 000 m².

KOMMENTAR:

Kommunens översiktsplans intentioner är att näringslivets tillväxtmöjligheter ska säkras genom att planera för ytterligare verksamhetsområden. Området där fastigheten är belägen är i utvecklingsplanen för Norrtälje stad inte utpekad som verksamhetsområde men ligger i anslutning till ”Mellingeholm aktivitetspark”, som är under planläggande. Tillsammans med Sika bedöms Mellingeholm utgöra ett attraktivt område för industrietableringar.

Avverkning av skog kan ske oavsett om fastigheten sedan exploateras eller inte. Om fastighetsägaren avverkat skog på annans mark kan det vara aktuellt med skadestånd enligt kap. 2 § 1 Skadeståndslagen. Den väg som nämns ligger inom Mellingeholm 6:1 och dennas fastighetsägare har rätt att avverka skogen som växer på detta område. Se yttrande nr 1 angående servitutets framtida status.

Se yttrande nr. 7 angående buller.

Ytan inom rundslingan är drygt 40 000 m² stor. Cirka hälften av detta – alltså 20 000 m² – är bokat av en och samma aktör. Se yttrande nr. 2 angående fastighetsstorlek i övrigt.

Nedan nämnda har under samrådet 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

Boende, Södra Backtorp 1:4



NORRTÄLJE
KOMMUN

14 (14)

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Anders Franzén
Planarkitekt