



GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2014-03-14

DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN TÄLJE 3:1 MED FLERA, NORRTÄLJE HAMN – SKELETTPLAN, I NORRTÄLJE STAD

Dnr 12-988.214
Ks 12-894

SAMMANFATTNING

Synpunkterna som inkommit under granskningen har föranlett mindre revideringar av planförslaget samt några redaktionella ändringar.

Den främsta revideringen gäller byggrätten för föreslagen bebyggelse på piren som föreslås utgå och hanteras i en separat plan likt kvarteren i området. Detta då byggrätten behöver preciseras för att motivera upphävande av strandskyddet för bebyggelse i detta läge.

I övrigt gäller revideringar förtydliganden i planbeskrivningen med anledning av Länsstyrelsens synpunkter samt diskussioner med Sjöfartsverket angående hamnklassning.

Redaktionella ändringar avser uppdatering av grundkartan, flytt av avsnitt om upphävande av strandskydd, i planbeskrivningen, från Planförslaget/Vattenområden till Administrativa och organisatoriska frågor/Strandskydd samt att bestämmelsen LOKALGATA har flyttats så att bestämmelsen syns på båda kartbladen.

Inkomna yttranden från privatpersoner gäller främst oro för negativa konsekvenser för egna fastigheter och för staden. Föreslagna revideringar bedöms inte föranleda krav på ny granskning.



GRANSKNINGSFÖRFARANDE

Planförslaget, som upprättats av Kommunstyrelsekontoret, har varit utsänt för granskning under tiden 2014-02-11 t.o.m. 2014-03-04. Handlingar har skickats till berörda myndigheter. Brev med information om innehållet i kungörelsen och var planhandlingar finns tillgängliga har skickats till berörda fastighetsägare, ledningsägare, föreningar och kommunala nämnder. Planhandlingar har funnits tillgängliga i kommunhuset Ankaret, på Norrtälje bibliotek samt på kommunens webbplats norrtaelje.se.

Kungörelse har varit anslagen på kommunens anslagstavla samt annonserats i Norrtälje tidning.

UNDERRÄTTADE

Myndigheter

Länsstyrelsen i Stockholms län
Lantmäteriet
Sjöfartsverket
SLL Trafikförvaltningen

Nämnder

Barn- och skolnämnden
Bygg- och miljönämnden
Kultur- och fritidsnämnden

Föreningar

Roslagens
Naturskyddsförening

Berörda fastighetsägare
Enligt fastighetsförteckning

Ledningsägare

Norrtälje Energi AB
TS Skanova Access AB

REVIDERINGAR EFTER GRANSKNING

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



REVIDERING AV PLANFÖRSLAGET

PLANKARTA

Byggrätten för föreslagen bebyggelse på piren tas bort. För att motivera upphävande av strandskydd för bebyggelse på piren krävs precisering av byggrätten. Lämpligen hanteras detta i en separat plan.

Bestämmelse som lyder ”Bygglov inte får beviljas förrän kajen är stabiliserad i sådan omfattning att marken är lämplig för ändamålet” tas bort med hänvisning till att bestämmelsen saknar lagstöd i Plan- och bygglagen. Hur detta ska säkerställas utan bestämmelse framgår av planbeskrivningen.

PLANBESKRIVNING

Text rörande byggrätten på piren tas bort och revideras med anledning av att byggrätten utgår (Planens syfte och huvuddrag; Läge och areal samt Planförslaget/Bebyggelse).

Text rörande motivering till upphävande av strandskydd kompletteras med fler särskilda skäl som åberopas för upphävande av strandskyddet.

Text rörande översvämningsrisk kompletteras för att uppmärksamma risk för höga flöden och översvämningsrisk i Norrtäljeån (Förutsättningar/Risk för skred och höga vattenstånd samt Planförslaget/Störningar och risker/Höga vattenstånd).

Text om geoteknik och markförhållanden revideras och förtydligas vad gäller hur utbyggnaden av området ska hanteras med hänsyn till att kaj måste vara förstärkt innan annan byggnation i området kan ske (Förutsättningar/Geotekniska förhållanden samt Planförslaget/markstabilitet).

Text om hamnklassning revideras eftersom hamnen inte behöver avlysas som allmän hamn enligt samråd med Sjöfartsverket (Förutsättningar/Bebyggelseområden/Trafik/ Båttrafik, hamnklassning;



Planförslaget/Gator och trafik/Båttrafik samt Planförslaget/Störningar och risker/Påkörningsrisk inom vattenområde).

Text om platsspecifika riktvärden kompletteras för att tydliggöra att det krävs kompletterande utredningar och riskbedömningar inför sanering av området och att de ska hanteras i särskild ordning av Bygg- och miljönämnden (Planförslaget/Störningar och risker/Markföroreningar)

REDAKTIONELLA ÄNDRINGAR

PLANKARTA

Grundkartan har uppdaterats. Grundkartan ska vara aktuell och överensstämma med fastighetsförteckningen när planen antas. Grundkartan i granskningshandlingen är daterad maj 2012. Bestämmelsen LOKALGATA har flyttats så att bestämmelsen syns på båda kartbladen.

PLANBESKRIVNING

Avsnitt om upphävande av strandskydd har flyttats från Planförslaget/Vattenområden till Administrativa och organisatoriska frågor/Strandskydd då strandskydd avser både land- och vattenområdet samt att bestämmelse om upphävande är en administrativ bestämmelse.

SYNPUNKTER OCH BEMÖTANDE

YTTRANDEN UTAN SYNPUNKTER

Yttranden utan synpunkter har inkommit från Sjöfartsverket och Kultur- och fritidsnämnden.

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 de statliga ingripandegrunderna i 11 kap. 11 § PBL.

Nedan redovisas Länsstyrelsens synpunkter som rör förtydliganden och kompletteringar av planhandlingarna som bör göras innan detaljplanen antas.

Allmänt

Skelettplanen fastställer gatustruktur, kvartersgränser, allmän platsmark och vattenområden inom planområdet. Skelettplanen är tänkt att efterföljas av ett flertal detaljplaner som reglerar den kommande bostadsbebyggelsen inom hamnområdet. Därför är det i nuläget svårt/inte möjligt att bedöma de konsekvenser som genomförandet av skelettplanen och kommande detaljplaner sammantaget medför.

Av planhandlingarna och tillhörande utredningsmaterial är Länsstyrelsens slutsats att omvandlingen av hamnområdet till ett bostadsområde kommer att innebära ett omfattande, komplicerat och tidskrävande arbete. Till detta antagande bidrar att området idag är mer eller mindre förorenat av den tidigare verksamheten. De utfyllnader som skett inom området tillsammans med områdets geotekniska förutsättningar innebär behov av omfattande grundförstärkningar inom i stort sett hela planområdet. Planering och utbyggnad i hamnområdet behöver också hantera risken för översvämning i samband med förväntade klimatförändringar – vilket kommer att ställa höga krav på tillkommande bebyggelse och anläggningars utformning.

Även om Länsstyrelsen inte bedömer att den nu aktuella skelettplanen utgör skäl för att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut att anta planen, kan



Länsstyrelsen få anledning att återkomma med synpunkter i efterföljande detaljplaner inom området när den sammanvägda verkan som planläggningen får med hänsyn till människors hälsa och säkerhet bättre kan över blickas. Länsstyrelsen vill dock påtala vikten av att frågor som rör markföroreningar, översvämningrisk, geoteknik och dagvattenhantering hanteras i ett sammanhang även i den fortsatta planeringen av området.

Dagvatten, MKN vatten

Planen möjliggör en marin dagvattenanläggning i planområdets östra del. En stor del av det dagvatten som uppkommer inom planområdet kommer att ledas till den planerade dagvattendammen och merparten av dagvattnet från hela avrinningsområdet. Dagvattnet från planområdet förutsätts kunna fördröjas och renas inom kvarters-, park- och gatumark innan det släpps till dagvattenanläggningen. Avvattning av gator och hårdgjorda ytor föreslås också ske via dagvattenbrunnar till dagvattenledningar i området.

I kommande planer kan utformning som begränsar avrinningen och möjliggör lokalt omhändertagande av dagvatten, gröna tak, markbeläggning etc. behöva regleras med planbestämmelser så att hanteringen av dagvattnet och påverkan i form av föroreningar eller näringsläckage minimeras till Norrtäljeviken så att miljö kvalitetsnormerna kan uppnås.

Förorenad mark

Genomförda markutredningar inom planområdet redovisar att förekomsten av markföroreningar är ett stort problem och att det förekommer förhöjda halter tungmetaller, oljeföroreningar och fyllnadsmassor inom planområdet. Marken kan därför i nuläget inte anses vara lämpad för avsett ändamål på så sätt som avses i 2 kap. 3 § PBL för den planerade bostadsbebyggelsen. I planbeskrivningen anges att ytterligare markundersökningar ska utföras i det fortsatta planarbetet för att bestämma vilka åtgärder som behöver vidtas. Länsstyrelsen anser att det är angeläget att eventuella markföroreningar omhändertas innan marken bebyggs. Genom att Norrtäljeviken redan är en starkt påverkad vattenförekomst måste riskerna för orenat dagvattenutsläpp och förorenat lakvatten och grundvatten från området minimeras. Anläggningsskedet, med ombyggnad av gatunätet och utbyggnad av ledningsnät, samt kommande schakter för grundläggning av hus kan vara kritiska skeenden med avseende på markföroreningarna.



Det är bra att detaljplanen villkorar att bygglov endast får ges sedan markföroreningarna inom planområdet avhjälpes. På grund av risken för läckage av förorenande ämnen/miljögifter i området behöver kontrollprogram upprättas under saneringsskedet av den förorenade marken och under byggskedet.

Strandskydd

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att strandskyddet kan upphävas inom föreslagna områden. Föreslagen bebyggelse (CII) på piren i den östra delen av planområdet behöver beskrivas tydligare i planhandlingarna och ges en bygggrätt i planen för att ett upphävande av strandskyddet ska kunna motiveras. Även byggnadens höjd bör regleras inför antagandet av planen.

Översvämningsrisk

I planen regleras att byggnader och tekniska anläggningar ska utformas och utföras så att naturligt översvämmade vatten upp till + 2,5 m i RHOO inte skadar byggnader/anläggningar. Som framgår av Länsstyrelsens samrådsyttrande så uppnår den föreslagna nivån Länsstyrelsens rekommendation om + 2,9 m i RH2000.

I planbeskrivningen framhålls att byggherren i kommande detaljplaner ska ansvara för att skyddsåtgärder med anledning av översvämningsrisken vidtas. Skyddsåtgärderna behöver vara av sådan karaktär att de konstruktionsmässigt håller i ett långt tidsperspektiv. Det är också av vikt att kommunen tar ställning till hur ansvarsfrågan samt drift och underhåll av skyddsåtgärderna ska hanteras i ett längre tidsperspektiv.

Risken för höga flöden och översvämmning i Norrtäljeån bör uppmärksammas i planbeskrivningen för skelettplanen och lyftas fram i kommande detaljplaner.

Geoteknik, markförhållanden

Av utredningen Översiktligt projekterings PM Geoteknik (2013-09-06) och planbeskrivningen framgår att markförhållandena är besvärliga och att sättningar påverkat planområdet då området till stora delar vilar på lös lera, moränlera och deponimassor. Den föreslagna



höjdsättningen innebär att en uppfyllning av marken på som mest fyra meter kan komma att bli nödvändig. Behovet av fyllnadsmassor avtar ju närmare kajen man kommer och marknivån i anslutning till kajen kommer att behöva höjas en meter. Länsstyrelsen vill särskilt påtala vikten av man innan sådana arbeten kontrollerar eventuell förekomst av metangas i de områden som består av deponimassor i form av hushålls- och/eller industriavfall.

För att genomföra planen och kommande bebyggelse kommer det att behövas förstärkningsåtgärder inom större delen av planområdet för att undvika ytterligare sättningar eller stabilitetsproblem. Plankartan reglerar att bygglov inte får ges förrän kajen är stabiliserad i sådan omfattning att marken är lämplig för ändamålet. En sådan bestämmelse har inte lagstöd i PBL varför detta istället behöver regleras i exploateringsavtal med berörda exploatörer. Inte bara kajen utan all mark som planläggs för bebyggelse, anläggningar och infrastruktur behöver vara stabiliserad på sådant sätt att marken blir lämpad för ändamålet. Förväntade klimatförändringars påverkan behöver också uppmärksammas i samband med utredningar av områdets markstabilitet. Av planbeskrivningen framgår att den kommande bebyggelsen kommer att behöva utformas med vattentäta konstruktioner och andra skyddsåtgärder. Ansvarförhållanden avseende dessa skyddsåtgärder bör beskrivas i kommande detaljplanehandlingar.

Övriga synpunkter

Avlysning av hamn, farled och upphävande av transportled för farligt gods Norrtälje hamn är idag en allmän hamn. Enligt planbeskrivningen har kommunen för avsikt att avlysa hamnen som allmän och avsikten är att kommunen ska driva hamnen vidare som en kommunal hamn för att undvika båttrafik som kan påverka bostadsområdet negativt. Eventuell påverkan för farleden bör också uppmärksammas och redovisas i planhandlingarna.

Kommunen har lämnat in en ansökan till Länsstyrelsen om upphävande av rekommendationen för Roslagsgatan som transportled för farligt gods med motiveringen att denna inte behövs längre när hamnen får ett annat användningsområde. Länsstyrelsen bereder frågan. Vidare anser Länsstyrelsen att frågan om användningen av



framtida hamnverksamhet behöver vara utredd i samråd med Sjöfartsverket inför fortsatt planarbete.

Kommunstyrelsekontorets kommentar:

Angående allmänt, dagvatten MKN vatten och förorenad mark: Kommunen är medveten om att frågor som rör markföroreningar, översvämningsrisk, geoteknik och dagvattenhantering behöver hanteras i ett sammanhang även i den fortsatta planeringen samt att det kan behöva ställas krav i form av planbestämmelser med hänsyn till detta i kommande detaljplaner i området.

Kommunen kommer att beakta synpunkter vad gäller förorenande ämnen/miljögifter i samband med planens genomförande.

Angående strandskydd: Byggrätten och användningen för föreslagen bebyggelse på piren utgår. Bebyggelse på piren kommer att hanteras i en separat detaljplan. Motiveringen till upphävande av strandskydd utvecklas i planbeskrivningen.

Angående översvämningsrisk: Planbeskrivningen kompletteras med text som uppmärksammar risk för höga flöden och översvämningsrisk i Norrtäljeån. Vad gäller kommunens ställningstagande hur ansvarsfrågan, drift och underhåll av skyddsåtgärder ska hanteras i ett längre perspektiv kommer det att hanteras i kommande detaljplaner för kvarteren. Kommunens uppfattning är att det är de enskilda fastighetsägarna som ska ansvara för drift och underhåll av sina fastigheter och därmed även för skyddsåtgärderna så att skyddet upprätthålls. Byggherrar/fastighetsägare ansvarar för att överlämna drift- och underhållsinstruktioner till nya fastighetsägare.

Angående geoteknik, markförhållanden: Bestämmelsen om att ”bygglov inte får beviljas förrän kajen är stabiliserad i sådan omfattning att marken är lämplig för ändamålet” tas bort. Planbeskrivningen kompletteras med text vad gäller hur frågan ska hanteras i området.

Angående övriga synpunkter:

I samråd med Sjöfartsverket, parallellt med granskningen, är det längre inte aktuellt att avlysa hamnen som allmän hamn. Slutsatsen av samrådet



är att det idag inte finns ett direkt skäl för avlysning av hamnen eftersom utveckling av båttrafik för allmän samfärdsel kommer ske framöver även om den tyngre industritrafiken med bl.a. flistransporter kommer att upphöra framöver. Detta kommer att kunna ske säkert och utan negativ påverkan för bebyggelsen i området. Det är viktigt att upprätthålla passagerartrafik och besökstrafik framöver vilket innebär att turbåtar, taxibåtar och liknande skall kunna fortsätta att utvecklas i Norrtälje kommuns omfattande skärgård. Kommunen och Sjöfartsverket har alltså diskuterat saken om allmän hamn mm och är överens om förutsättningarna i framtiden vilket inkluderar förutsättningar för farleden i Norrtäljeviken och att allmän hamn tillsvidare skall bestå som formell hamnklassning. I framtiden kommer förutsättningarna ånyo stämmas av och anpassning av lotsresurser mm kan komma att ske etc. Sjöfartsverket har i mars 2014 svarat kommunen att tillsvidare har Sjöfartsverket inga ytterligare synpunkter att meddela än vad som sammanfattningsvis har återgivits ovan.

LANTMÄTERIET

Grundkarta

Tidpunkten för upprättandet av grundkartan bör vara i anslutning till samråd/ utställningsfasen i planarbetet.

Plankarta

Angående allmänna platser, blad 2, är det inte angivet vad vissa av dessa är.

Fastighetskonsekvenser

För varje enskild fastighet bör det redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bl.a. huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, förvaltning, ersättningsfrågor, kostnader och byggande.

Övrigt

Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen.

Kommunstyrelsekontorets kommentar:

Angående grundkarta: Grundkartan har bedömts vara aktuell. För säkerhetsskull kontrolleras/uppdateras grundkartan innan antagande.



Angående plankarta: Blad 1 och 2 ska läsas tillsammans. Bestämmelsen LOKALGATA flyttas så att bestämmelsen framgår på båda blad 1 och 2.

Angående fastighetskonsekvenser: I särskild bilaga till planbeskrivningen benämnd "Fastighetskonsekvenser" har konsekvenserna för respektive fastighet/grupp av fastigheter beskrivits i detalj samt i förhållande till en föreslagen preliminär etapputbyggnadsplan. Respektive fastighet eller grupp av fastigheter finns beskrivna i text samt är redovisade på kartor, varigenom bland annat framgår fastigheternas avgränsning, blivande föreslagen kvartersmark, allmän platsmark som ska avstås till kommunen i egenskap av huvudman för allmän platsmark, erforderliga markregleringar samt övrig påverkan till exempel på grund av höjning av marknivåer som har illustrerats på bifogade ritningar. Utöver detta har även berörda nyttjanderätter (arrenden) på kommunens mark redovisats. I övrigt redovisas i planbeskrivningen vilka avtal som avses tecknas med respektive byggherre/markägare, i vilket skede och vad dessa i huvudsak kommer att innehålla.

Angående övrigt: Lantmäteriet har tagit fram fastighetsförteckningen.

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

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

- Miljötekniska undersökningar har visat att planområdet i varierande grad är förorenat och i vissa fall med så höga halter av föroreningar att massorna klassas som farligt avfall. Eftersom fastigheterna ska nyttjas för bostadsändamål kommer området att behöva saneras innan bygglov kan ges. Förslag till platsspecifika riktvärden liksom en enklare riskbedömning har därför tagits fram av Bjerking AB. Kompletteringar av detta underlag har begärts in och förslaget hanteras i särskild ordning av Bygg- och miljönämnden.
- I samband med planerad rivning av byggnaderna inom planområdet ska ytterligare markundersökningar göras för att fastställa föroreningssituationen på den mark som idag ligger under byggnaderna. En miljöinventering av befintliga byggnader bör också genomföras och kontrollplan för rivning upprättas inom respektive kommande detaljplan inom området för skelettplanen. Detta bör belysas i planbeskrivningen.



NORRTÄLJE
KOMMUN



Övrigt

- För att styra utvecklingen i hamnen behövs ett samlat gestaltningsprogram. Bygg- och miljökontoret förutsätter att denna fråga hanteras i kommande detaljplaner.

- Genomförd trafik och bullerutredning visar att för stor del av den planerade bebyggelsen klaras riktvärdet om högst 55 dBA ekvivalenta ljudnivå vid alla fasader. För resterande bostäder klaras 55 dBA ekvivalent ljudnivå utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet under förutsättning att bostäderna utformas på ett lämpligt sätt och med planlösning som innebär genomgående lägenheter. Vilka åtgärder som blir aktuella för respektive delområde bör studeras djupare i de kommande detaljplanerna som ska omfatta kvartersmarken.

Kommunstyrelsekontorets kommentar:

Planbeskrivningen ska främst beskriva förutsättningar, förklara planbestämmelsernas innebörd och motiv för dessa samt konsekvenser av planens genomförande. Frågor som regleras i lagstiftning/som inte är planfrågor ska inte hanteras i planhandlingarna. Information om erforderlig miljöinventering av befintliga byggnader och handlingar som krävs i en ansökan om rivningslov bör lämpligen ske genom Bygg- och miljöns allmänna information om rivningslov samt i samband med ansökan om rivningslov.

Gestaltning kommer att hanteras övergripande för området i ett separat styrdokument som kommer att tas fram för hamnenprojektet. Gestaltningsfrågor kommer att hanteras i varje enskild kommande detaljplan i området med styrdokumentet som stöd.

Vilka åtgärder, vad gäller buller, som blir aktuella för respektive delområde kommer att hanteras i de kommande detaljplanerna för kvartersmarken i området.

Text om platsspecifika riktvärden i planbeskrivningen kompletteras för att tydliggöra att det krävs kompletterande utredningar och riskbedömningar inför sanering av området och som ska hanteras i särskild ordning av Bygg- och miljönämnden



ROSLAGENS NATURSKYDDSFÖRENING

Avlysning av allmän hamnverksamhet och farled

Det förefaller vara utsiktslöst att argumentera för en fortsatt hamnverksamhet i nuvarande skede. Det måste dock framföras att planen innebär en epokgörande förändring av Norrtälje stads historia och funktionen som hamnstad under 400 år synes gå i graven. Sannolikt är detta en kortsiktig och övergående fas i utvecklingen. Trots nuvarande trend favorisera bostäder på bekostnad av vattenanknutna verksamheter har Norrtälje med sin hamn ett naturgivet läge som består. Därmed avses att vad som sker på land inte utesluter att vattentransport även i framtiden har sin givna förutsättning. Transporter på vatten, även i så små vatten som Norrtäljeviken, har alltid haft miljömässiga och praktiska fördelar. I ett läge med större drivmedelskostnader än nuvarande kan vattenanknutna transporter visa sig vara fördelaktiga.

Därför bör en miljökonsekvensbeskrivning göras av hamnverksamhetens upphörande, som exempel beaktar det faktum att flistransporter i framtiden sker längre sträckor via lastbil för att värma Norrtälje stad.

Naturskyddsföreningen finner det ofrånkomligt att staden växer och nuvarande hamnverksamhet förändras men ser det naturligt att nya hamnlägen i så fall behöver utredas, exempelvis i området öster om Port Artur, vilket får konsekvenser för detaljplaneringen i det området. Markförhållandena på denna plats med låglänt och skjuvkänslig mark är inte särskilt lämpliga för bostäder.

Naturskyddsföreningen anser att det med hänsyn till den potential som naturen har för den kanske viktigaste näringen i Sverige, nämligen turistnäringen, bör Norrtälje även i fortsättningen garantera Norrtäljeviken som en öppen allmän farled. Om kommunen vill framhålla sig som turistvänlig har vattenanknuten turism stor potential och det rimmar illa att inte vidmakthålla och skydda allmän farled. Frånvaro av allmän farled gör det svårare och osäkrare för passagerarbåtar och en stor mängd fritidsbåtar för färd till Norrtälje.

Luftkvalitet

Naturskyddsföreningen har i samrådsyttrandet framfört synpunkten att det relativt trånga gatuutrymmet, 4-5 våningar höga hus, och periodvis begränsad luftomsättning i den dalgång där hamnen ligger omgiven av naturliga höjder både norr och söder medför risk för ohälsosam luft. På sid 54 i granskningsförslaget konstateras helt kort att gränsvärden för inandningsbara partiklar, kväveoxid och



bensen beräknas inte överskridas. Frågan inställer sig om det finns tillförlitliga beräkningar som inbegriper de naturgivna och tillkommande förutsättningar för att gränsvärdena inte överskrids eller om det är önsketänkande som kan komma att kräva särskilda åtgärder i ett senare skede.

Kommunstyrelsekontorets kommentar:

Utveckling av hamnområdet är viktig för kommunens behov av tätortsutveckling. Ur ett hållbarhetsperspektiv anser kommunen att marken i området kan utnyttjas bättre än den görs idag. Befintliga verksamheter behöver idag inte ligga i detta läge. Norrtälje stad behöver växa och föreslagen ny stadsdel innebär att vattnet och stranden kan bli mer tillgänglig för allmänheten samtidigt som behov av bostäder kan tillgodoses. Behov och eventuella lägen av nya hamnar hanteras inom ramen för kommunens löpande översiktliga planering.

I samråd med Sjöfartsverket, parallellt med granskningen, är det längre inte aktuellt att avlysa hamnen som allmän hamn. Slutsatsen av samrådet är att det idag inte finns ett direkt skäl för avlysning av hamnen eftersom utveckling av båttrafik för allmän samfärdsel kommer ske framöver även om den tyngre industritrafiken med bl.a. flistransporter kommer att upphöra framöver. Det är viktigt att upprätthålla passagerartrafik och besöks trafik framöver vilket innebär att turbåtar, taxibåtar och liknande skall kunna fortsätta att utvecklas i Norrtälje kommuns omfattande skärgård. Kommunen och Sjöfartsverket har alltså diskuterat saken om allmän hamn mm och är överens om förutsättningarna i framtiden vilket inkluderar förutsättningar för farleden i Norrtäljeviken och att allmän hamn tillsvidare skall bestå som formell hamnklassning. I framtiden kommer förutsättningarna ånyo stämmas av och anpassning av lotsresurser mm kan komma att ske etc.

Kommunen bedömer inte att luftkvalitén kommer att försämrats påtagligt av den planerade nybyggnationen. Luftkvaliteten är överhuvudtaget god i Norrtälje stad i jämförelse med många andra städer. Varken i nuläget, under byggtiden eller när planen har blivit genomförd bedömer kommunen att det är risk för dålig luftkvalitet i hamnområdet.



FASTIGHETSÄGAREN TILL SÄLGEN 3

Pålning

Våra hus är pålade ner till 25m djup vid byggnationen 1949-1950. Vi känner stor oro över att pålning inför hamnbygget kommer att bli mycket djupare med påföljd av skakningar och vibrationer, som med all säkerhet kommer att orsaka sprickbildningar och andra skador på våra hus.

Under årens lopp har marken sjunkit 10-40 cm runt våra 5 bostadshus. Det har tidigare förekommit pålning vid närliggande område, Silobyggnaderna 1965, gamla Hamnterminalen 1967 och Tårpilen 1987, som har åsamkat Sälgen 3 problem med sprickbildningar och sättningar på fastighetens 5 byggnader. Det har gjorts besiktningar vid dessa tillfällen, men BRF Sälgen har i slutändan fått bekosta reparationerna för uppstådda skador.

De senaste åren har pålningsarbeten utförts vid Åtället och vid Solbacka strand med ett mycket störande vibrerande ljud under långa perioder trots att avståndet till dessa ställen varit en bit från vårt område.

Miljöpåverkan

1. Innan och under byggnationen kommer det att bli stor belastning av tung trafik på Vegagatan-Port Arthurgatan-Krukmakargatan.
2. Byggnationen kommer att orsaka ytterligare stora problem med skadedjur, som även skedde, då gång och cykelvägen söder om våra hus byggdes. Även denna gång fick BRF Sälgen åtgärda och bekosta detta med 130 000 kr. Problemet med råttinvasion anmäldes till Miljö o Hälsa Norrtälje Kommun och Veolia Vatten Norrtälje.
3. Vi är också oroade över den ökade biltrafiken, till och från de nya bostäderna, efter inflyttning. Enligt planritning kommer bilväg byggas där gång/cykelvägen är idag (Pilgatan.)
4. Var skall alla bilar parkeras?
5. Hur kommer våra evakueringsbrunnar att påverkas?
6. Hur kommer vårt skyddsrum att påverkas, sprickbildningar i husgrund/fasad mm? Vi är bundna med att hålla skyddsrummet intakt.
7. Bilavgaser mellan huskropparna Sälgen 3 och nybyggnationens höga hus, kommer att bidra med sämre kvalitet på luft och mindre nyttjande av balkongerna främst för de äldre som har svårigheter att kunna gå ut och gå själva.



Marken

- Under högvattenperioder går vattnet ända fram till gång och cykelvägen mellan Krukmakaregatan och Port Arthurgatan. Stora delar av nuvarande båtuppställningsplats står under vatten under dessa perioder. Även ängen framför vår tomtgräns blir vattenfylld vid hållande störtregn.
- Vegagatan mellan Krukmakargatan och Port Arthurgatan drabbas ofta av översvämning med vatten upp över trottoarkanterna och in på våra gräsmattor längs med Vegagatan, på grund av dåliga dagvattenbrunnar. Detta medför stor risk för olycksfall då trottoarkanten blir osynlig och speciellt då för bland annat skolbarn, cyklister, och alla personer med nedsatt funktionsförmåga (syn, rörelsehinder mm) som passerar längs Vegagatan vid dessa tillfällen.
- Vi blir även drabbade vid dessa tillfällen med stora vattenflöden ner i våran garagenerfart vid hus 22 och med mindre översvämningar.
- Hösten 2008 hade vi en stor översvämning i garagen på grund av dålig dagvattenavrinning längs med Krukmakaregatan söderut. Vattnet stod då halvmeterhögt i garagen i hus 22.
- Hur undviker man dels detta problem samt kommande vattenflöden efter nybyggnationen, där området mellan/gångväg/Pilgatan och ängen fram till våra hus kommer att hamna i en svacka.

Fastigheten Sälgen 3 har behållit ett tidstypiskt utseende och charm från 1950-talet, och har även fått indikation om att kunna bli kulturmärkt, eftersom det inte finns så många välbehållna 1950-tals- fastigheter i sin helhet kvar i Norrtälje.

Behovet av att få mer grönområde för rekreation där båtuppställningen är nu, är mycket större och skulle bidra till ett mer hälsosamt boende för alla, än att ha en kompakt bostadsbebyggelse som försämrar miljö, hälsa rekreation mm. BRF Sälgen har 20 medlemmar varav 10 st är mellan 55-75 år, och 10 st mellan 76-92 år. Vi är ett populärt och fridfullt område för äldre personer, som känner trygghet i bl a sitt boende, att kunna promenera i sin egen takt längs med gång- och cykelvägen (Pilgatan) utan att behöva oroa sig för biltrafik mm.

Vad innefattar multifunktionsplaner?

Vid 1:a förslag på detaljplan skickade vi in synpunkter men har ej fått något svar från er.

Vi har inte fått information gällande detaljplan via post under våren 2013.



Vi förväntar oss att få svar från er denna gång.

Kommunstyrelsekontorets kommentar:

Angående pålning: Inför pålningsarbete kommer byggherren/entreprenören, helt enligt praxis, att ta fram en riskanalys där bl.a. en bedömning av vilka konstruktioner som ska besiktas och mätas görs. Risker vad gäller skador på omgivande mark/byggnader beaktas även till viss del även i samband med framtagande av arbetsmiljöplan både i detaljprojekteringskedet och i byggskedet.

Angående miljöpåverkan:

- 1. Belastning av tung trafik - Det kommer att bli en viss belastning av byggtrafik under byggnationer i Hamnen området. Gator som belastas med byggtrafik kommer att variera i takt med utbyggnaden av gator och kvarter. Port Arthurgatan och Krukmakaregatan kommer inte att vara primära gator för byggtrafik.*
- 2. Skadedjur - Inför utbyggnaden ska handlingsplaner, i samråd med kommunens tillsynsavdelning Bygg och miljökontoret, tas fram som bland annat ska redovisa hur entreprenör/kommun ska agera om problem med skadedjur uppkommer till följd av utbyggnaden.*
- 3. Ökad trafikmängd efter utbyggnad – Pilgatan förlängs med bilväg och gång- och cykelväg. Infarter till hamnen området kommer i 1:a hand vara Magasingatan från norr och Östra Rögårdsgatan från väster. Gatorna i området kommer att byggas för låg hastighet.*
- 4. Parkering – Bostadsparkering sker i parkeringsgarage under bostadshusen på kvartersmark. Allmänna parkeringsplatser blir totalt ca 300 st, dessa placeras längs vissa gator i området och på parkeringsytor intill Roslagsgatan.*
- 5. Evakueringsbrunnar - Detta hanteras av byggherren/entreprenören i samband med framtagande av riskanalys, där bl.a. en bedömning av vilka konstruktioner som ska besiktas och mätas görs. Till viss del beaktas även risker i samband med framtagande av AMP (arbetsmiljöplan) både i detaljprojekteringskedet och byggskedet.*
- 6. Skyddsrum - Detta hanteras av byggherren/entreprenören i samband med framtagande av riskanalys, där bl.a. en bedömning av vilka konstruktioner som ska besiktas och mätas görs. Till viss del beaktas även risker i samband med framtagande av AMP (arbetsmiljöplan) både i detaljprojekteringskedet och byggskedet.*



7. *Bilavgaser – Trafikmängderna vid kvarteret Sälgen på Vegagatan och Krukmakaregatan kommer endast att få en marginell ökning av trafik när området är utbyggt, se PM trafikanalys och Bullerutredning. Kommunen bedömer inte att luftkvaliteten kommer att försämrats påtagligt av den planerade nybyggnationen. Luftkvaliteten är överhuvudtaget god i Norrtälje stad i jämförelse med många andra städer. Varken i nuläget, under byggtiden eller när planen har blivit genomförd bedömer kommunen att det är risk för dålig luftkvalitet i hamnområdet.*

Angående marken:

- *Dålig dagvattenavrinning – Vi har för närvarande inget ärende avseende dålig dagvattenavrinning i området och har historiskt inte haft problem med detta. I samband med höga vattenflöden (stor nederbörd och eller snösmältning) kan problem vid enstaka tillfällen uppstå. I samband med ombyggnationen av hamnen området kommer dagvattensystemet att byggas ut och förbättras.*
- *Efter byggnationen – Hela hamnen området får en ny höjdsättning som anpassas till befintliga gator som ansluter till området. Den nya höjdsättningen ska säkerställa översvämningsrisk för bostäder, tekniska anläggningar och gator samt säkerställa dagvattenavrinningen.*

Angående övriga synpunkter: Planen möjliggör för fler grönytor i området. Ett genomförande av planen bedöms ge ett mervärde till staden som bland annat medför att rekreativvärdena i området ökar och tillgängliggörs. Dessutom medför ett genomförande av planen att den förorenade marken saneras. Multifunktionsplaner är bollplaner för flera olika bollsporter. Multifunktionsplaner i sammanhanget är en illustration och ett exempel på vad som skulle kunna finnas på den ytan. Ytan ingår ej inom planområdet för skelettplanen.

Ni har tidigare lämnat in yttrande på ett program för området 2008. Kommunen valde att inte arbeta vidare med programmet och därför har synpunkter som inkommit under programsamrådet inte kommenterats i någon samrådsredogörelse. Inkomna synpunkter som inkom under programsamrådet har dock beaktats i arbetet med den strukturplan för hamnområdet som togs fram i stället för att arbeta vidare med programmet. Strukturplanen godkändes av Kommunfullmäktige 2012. Efter godkännande av strukturplanen startades ett nytt planärende, denna plan för hamnområdet som ni nu fått tillfälle att yttra er över.



Svar på formella yttranden som inkommer under granskningstiden ges som kommentarer i detta granskningsutlåtande.

FASTIGHETSÄGAREN TILL TÅRPILEN 1

Brf Tårpilen reserverar sig mot förhöjningen av Pilgatan och de konsekvenser detta får för föreningen. Det går inte att överblicka konsekvenserna för föreningen utifrån tillgängligt material. Kostnadsaspekten saknas också.

Kommunstyrelsekontorets kommentar:

I bilagan till planbeskrivningen gällande fastighetskonsekvenser framgår att "ny höjd på Pilgatan ställer krav på en stödmurkonstruktion utefter befintliga carportar", vilket illustreras på ritning 8 tillhörande fastighetskonsekvensbilagan.

Stödmurkonstruktionen blir i så fall en del av gatan och bekostas därmed av kommunen.

I fastighetskonsekvensbilagan anges även att alternativt kan slänt in på fastigheten övervägas, varvid flyttning och eventuell nivåjustering av befintliga carportar måste ske. Detta är i så fall en åtgärd som bekostas av kommunen och som regleras i ett avtal med bostadsrättsföreningen, se avsnittet "Avtalsfrågor" i planbeskrivningen.

För att exploatera området behöver hela hamnområdet höjas, dels för att säkerställa att inte bostäder, tekniska anläggningar och gator översvämmas och dels för att säkerställa dagvattenavrinningen i området.

FASTIGHETSÄGARNA TILL TÄLJE 3:238

Vi bestrider er detaljplan.

För att vi oförändrat skall fortsätta att bedriva och utveckla vår verksamhet med 33st anställda så kan vi inte ha en stödmur i direkt anslutning till kontoret/ serviceverkstaden.



Vi måste ha en garanti på att vi kan fortsätta att bedriva vår verksamhet oförändrat.

Kommunstyrelsekontorets kommentar:

Kommunen har i bilagan "Fastighetskonsekvenser" redovisat att fastigheten påverkas genom en kraftig höjning av nivån på Pilgatan, samt att en mindre del av fastigheten även ingår i en breddning av Pilgatan. Vidare har kommunen angivit i bilagan att det bästa alternativet är att fastigheten anpassas till den nya nivån på Pilgatan, vilket innebär rivning av befintlig byggnad. Alternativt har kommunen pekat på att provisoriska åtgärder i avvaktan på en anpassning av fastigheten kan ske genom stödmurkonstruktioner utefter Pilgatan och nya tillfälliga infartsvägar.

Kommunen har haft överläggningar med fastighetsägaren angående ovanstående, varvid fastighetsägaren har önskat en så snabb permanent lösning som möjligt. Kommunen har därvid varit positiv till att köpa fastigheten, givetvis utifrån förutsättningen att pågående verksamhet i fastigheten fram till ett kommunalt övertagande kan fortsätta bedrivas på ett för fastighetsägaren acceptabelt sätt. Kommunen menar att denna process bör påbörjas genast, varvid kommunen i möjligaste mån kommer att ta hänsyn till verksamhetens behov av kontinuitet vid val av utbyggnadstakt för berört avsnitt av Pilgatan. Kommunen har även noterat att företaget hyr förråds- och verkstadslokaler i den närliggande fastigheten Smeden 1, som också berörs av hamnexploateringen och som kommer att beaktas i sammanhanget.

PRIVATPERSON 3

Jag vill överklaga utbyggnaden av Norrtälje Hamn. Norrtälje är en Hamnstad!

Utformningen är inte vare sig ekonomiskt eller miljömässigt förnuftigt. Det finns inget som säger att kommunen får igen alla de investeringar som krävs för att bygga alla dessa byggnader på en ur geologiskt synvinkel dålig mark, då blir det kommuninnevånarna som får betala det hela i slutändan.



Dessa lägenheter byggs för en krets människor, vars ekonomiska utrymme är betydligt större än de flesta har i Norrtälje. Men ni missar något, det är inte många höginkomsttagare som vill flytta hit om det inte finns en skola som ger bra utbildning.

Våra folkvalda ska arbeta för en utveckling som gynnar kommuninvånarna och jag bestrider att denna plan gör det.

Vad det gäller miljön så är det inte försvarbart att transportera flis med lastbil många mil så den yttre delen av hamnen bör vara kvar som HAMN.

En så stor förändring av en stads funktion bör inte göras utan att kommuninvånarna via val eller folkomröstning får säga sitt.

Kommunstyrelsekontorets kommentar:

Staden behöver växa för att behålla service och handel för alla som bor i kommunen. Området ligger i ett centralt och attraktivt läge i Norrtälje som ur ett hållbarhetsperspektiv är värdefullt att utnyttja väl och som ska gagna hela Norrtälje stad. Mötesplatser, aktiviteter och promenadstråk kommer att vara fokus i den nya stadsdelen. Kajen och piren kommer bli ett bilfritt stråk med torg. Inom kajstråket kan det bli aktuellt med handelsbodas, krogar, kaféer, hotell och kanske någon form av kulturhus.

Båtlivet kommer att vara en viktig del av den nya stadsdelen med plats för fritidsbåtar och reguljär skärgårdstrafik. Ångbåten s/s Norrtälje kommer att finnas kvar. Möjlighet kommer fortfarande att finnas för att ta emot exempelvis större fartyg som Götheborg. Bostäderna, är en förutsättning den här utvecklingen av hamnen till en stadsdel för alla i Norrtälje.

Marken i hamnen får inte bebyggas innan marken saneras i sådan omfattning att den blir lämplig för ändamålet. Det säkerställs i skelettplanen samt i kommande planer för kvarteren och det är lagreglerat. Det är kommunens uppfattning att lagar ska efterföljas och att en ren miljö tyvärr måste ha ett värde, särskilt om det är mänsklig verksamhet som orsakat miljöskulden. Insats, reningseffekt och yttre påverkan är alltid bedömningsgrunder när man beslutar om saneringsåtgärder, vilket sker i samverkan med tillsynsmyndigheter.



Kommunen ser det som positivt att området saneras och att dagvattnet från hela delavrinningsområdet kan renas i och med att planen genomförs. I kostnadsanalysen ingår även aspekter som inte går att sätta ett direkt pris på så som ökad tillgänglighet i området och attraktivare stad för människorna i Norrtälje stad. Kostnaderna för sanering kommer att fördelas på de olika exploatörerna i området.

PRIVATPERSON 4

Jag vill överklaga den planerade utbyggnaden av hamnen med bostäder. Jag anser att det finns andra alternativ som är mer hållbara för Norrtäljes utveckling som attraktiv småstad både för fastboende och turister.

Vad hade Norrtälje t ex varit utan den kamp som räddade Pythagoras åt eftervärlden.

Jag anser det vara en katastrof att vi avhänder oss möjligheten att göra något fantastiskt för kommande generationer i hamnen. Det som lockar människor, och då bör vi på sikt tänka oss barnfamiljer, är antagligen inte bostäder i hamnen. Det visar sig att de viktiga faktorerna är: Finns det bra barnomsorg och skola. Finns det ett aktivt kulturutbud. Finns det en levande stadskärna där man vill strosa. Finns det bra kommunikationer inom kommunen såväl som regionalt. Finns det skyddade gång och cykelvägar. Om man ser sig om i världen, vad är det som lockar oss att besöka eller bosätta oss på en viss plats? Som turist, en historisk attraktiv stadskärna ex Gamla Stan(Stockholm) Närhet till vatten och natur.(Norrtälje och Stockholm), evenemang (ex American Car Show, Bluesfestival mm. Som bofast dessutom bra satsning på skola och kulturutbud utöver turistsäsongen. Blunda och dröm, vakna och kämpa för den stad du vill ha!

Kommunstyrelsekontorets kommentar:

Staden behöver växa för att behålla service och handel för alla som bor i kommunen. Området ligger i ett centralt och attraktivt läge i Norrtälje som ur ett hållbarhetsperspektiv är värdefullt att utnyttja väl och som ska gagna hela Norrtälje stad. Mötesplatser, aktiviteter och promenadstråk kommer att vara fokus i den nya stadsdelen. Kajen och piren kommer bli



ett bilfritt stråk med torg. Inom kajstråket kan det bli aktuellt med handelsbodas, krogar, kaféer, hotell och kanske någon form av kulturhus.

Båtlivet kommer att vara en viktig del av den nya stadsdelen med plats för fritidsbåtar och reguljär skärgårdstrafik. Ångbåten s/s Norrtälje kommer att finnas kvar. Möjlighet kommer fortfarande att finnas för att ta emot exempelvis större fartyg som Götheborg. Bostäderna, är en förutsättning den här utvecklingen av hamnen till en stadsdel för alla i Norrtälje. Utveckling av hamnen till en ny stadsdel utesluter inte det som i yttrandet räknades upp som lockande faktorer för inflyttare.

FASTIGHETSÄGAREN TILL BRÄNNÄSET 7

Jag har blivit ombedd att återigen lämna synpunkter på skelettplanen och kan inte annat än **referera till mina tidigare inlämnade synpunkter**, som framgår av Norrtälje kommuns dokument *Samrådsredogörelse 2014-01-09*. Beträffande kommunstyrelsekontorets kommentarer på mina synpunkter vill jag bara säga att dessa är mycket allmänt och opersonligt hållna. Man får närmast intryck av en nonchalant attityd från kommunen.

Förlängning av Bältartorpsgatan: Här svarar man att det inte är avsikten att tillåta genomfartstrafik. Men vad är avsikten med förlängningen överhuvudtaget?

Förändring av varumärket Norrtälje: Kommunen anser inte att planen kommer att påverka varumärket negativt. Man talar om utveckling. Men jag, och väldigt många med mig, anser inte att utveckling är liktydigt med storskalighet, som det här är frågan om. Man kan ju undra hur förankrad planen är hos invånarna i Norrtälje och andra intressenter.

Några tillägg till mina tidigare lämnade synpunkter

Allmänt vill jag påpeka att det inte tydligt framgått vilka förändringar som har skett i planen efter de senast inlämnade synpunkterna.

Hushöjder: I tidigare plan nämndes 3-4-våningshus. Nu gäller helt plötsligt en medelhöjd på 5 våningar, till och med 7-våningshus



nämns. Är detta verkligen kommunens vilja eller är det byggbolagen som ställer dessa krav för att få lönsamhet? Jag måste säga att jag tycker detta verkar vansinne i en Roslags-skärgårdsstad som Norrtälje. Styr byggbolagen kommunen?

Parkeringsplatser: Var kommer parkeringsplatser att anläggas för alla nya boenden?

Bron över inre delen av Norrtäljeviken:

Denna stänger av den inre hamnen från allt annat än småbåtar och förskjuter det marina inslaget ännu mer från stadskärnan. Var finns nytto-/kostnadsanalysen?

Miljöaspekt: Efter att ha läst *Miljöteknisk markundersökning för Norrtälje hamn* blir jag mycket orolig. Jag måste väl erkänna att jag inte begriper allt, men man måste ställa sig frågan vad en sanering av området kommer att kosta. Vilka miljökonsekvenser får det under själva saneringen när gifter m m släpps upp i luften/vattnet? Hur kommer kommunen att informera invånarna om den miljötekniska markundersökningen och de miljömässiga konsekvenserna?

Kommunstyrelsekontorets kommentar:

Kommunstyrelsekontoret har förståelse för att kontorets kommentarer kan uppfattas vara opersonliga. Det är inte av nonchalans utan av professionalitet så att kommentarerna blir sakliga och tydliga vad gäller kommunens ställningstagande i frågan. Synpunkter som berör genomförandeskedet beaktas i samband med utbyggnaden. Personligt möte kan ordnas om önskemål om detta finns.

Angående förlängning av Bältartorpsgatan: Skelettplanen möjliggör ett sammanhållet vägnät för både biltrafik och gång- och cykeltrafik. Möjligheten till genomfartstrafik på Bältartorpsgatan kan förhindras genom vägens utformning samt genom reglering med Lokala trafikföreskrifter (skyltning). Syftet med förlängningen är att få ett sammanhållet vägnät för olika typer av trafikslag, i detta fall främst för gång- och cykel.



Angående hushöjder: Hushöjder regleras inte i skelettplanen. Även om hushöjder kommer att fastslås i kommande detaljplaner för kvarteren och så är riktlinjen för området max fem våningar där den femte våningen ska vara indragen så att hushöjderna inte ska upplevas så höga (egentligen 3-4 våningar med därovan indragen takvåning). I silolägena är riktlinjen fler antal våningar för att eventuellt kunna omvandla befintliga siloanläggningar eller ersätta med byggnader som minner om siloanläggningarnas storlek. Våningsantalet enligt riktlinjerna (förutom i silolägena) återfinns i flera delar av Norrtälje stad.

Angående parkeringsplatser: Parkering för boende inom hamnen områden kommer att ordnas inom respektive bostadskvarter.

Angående föreslagen bro: Bron kommer att vara öppningsbar och det kommer vara bredden på fartygen som sätter gränsen. Det sannolika är att stora fartyg i framtiden, precis som idag, inte går in längst in i hamnen eftersom det är grunt och trångt i hamnbassängen.

Angående miljöaspekt: Miljöutredningarna är offentliga när respektive rapport är färdigställd, vem som helst kan ta del av dem. Marken i hamnen får inte bebyggas innan marken saneras i sådan omfattning att den blir lämplig för ändamålet. Det säkerställs i skelettplanen samt i kommande planer för kvarteren och det är lagreglerat. Det är kommunens uppfattning att lagar ska efterföljas och att en ren miljö tyvärr måste ha ett värde, särskilt om det är mänsklig verksamhet som orsakat miljöskulden. Insats, reningseffekt och yttre påverkan är alltid bedömningsgrunder när man beslutar om saneringsåtgärder, vilket sker i samverkan med tillsynsmyndigheter. Kommunen ser det som positivt att området saneras och att dagvattnet från hela delavrinningsområdet kan renas i och med att planen genomförs. I kostnadsanalysen ingår även aspekter som inte går att sätta ett direkt pris på så som ökad tillgänglighet i området och attraktivare stad för människorna i Norrtälje stad. Kostnaderna för sanering kommer att fördelas på de olika exploatörerna i området.



PRIVATPERSON 5, BOENDE I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LÖNNEN

Jag anser att projektet skall avbrytas och starta om från början. Man bygger inte bort en hamn i en hamnstad utan att t ex gå till val på en sådan fråga eller ha en folkomröstning.

Det är ett stort demokratiproblem när man försöker tvinga igenom en sådan stor och omfattande omgörning av Norrtälje stad, utan att först inhämta medborgarnas synpunkter.

Jag anser också, i motsats till kommunstyrelsekontoret, att det ur *hållbarhetsperspektiv* är VANSINNIGT att bygga bort hamnverksamheten, då vi förmodligen inte kommer att ha råd att transportera varor på landsvägar i framtiden, utan blir beroende av sjötransporter.

Ang. planförslaget anser jag att bostäder enbart ska få byggas MINST 200 m från vatten/kaj, och att det området skall användas till; från öster: park, marina, hamn för flishantering och godstransport, skatepark, kulturhus, badhus, bodar med försäljning och servering av fisk t.ex. Där bör även finnas en stor utomhus-scen samt utrymme för stora publika evenemang såsom; Hamnfestivaler, Coustom bike show, American car show, cirkusar mm. Och givetvis parkeringar för alla som vill flanera i vår, än så länge, fina stad.

Kommunstyrelsekontorets kommentar:

Staden behöver växa för att behålla service och handel för alla som bor i kommunen. Området ligger i ett centralt och attraktivt läge i Norrtälje som ur ett hållbarhetsperspektiv är värdefullt att utnyttja väl och som ska gagna hela Norrtälje stad. Mötesplatser, aktiviteter och promenadstråk kommer att vara fokus i den nya stadsdelen. Kajen och piren kommer bli ett bilfritt stråk med torg. Inom kajstråket kan det bli aktuellt med handelsbodas, krogar, kaféer, hotell och kanske någon form av kulturhus.

Kommunen anser att Norrtälje kommer att behålla prägel av hamnstad i och med att båtlivet kommer att vara en viktig del av den nya stadsdelen med plats för fritidsbåtar och reguljär skärgårdstrafik. Ångbåten s/s Norrtälje kommer att finnas kvar. Möjlighet kommer fortfarande att finnas för att ta emot exempelvis större fartyg som Götheborg.



Bostäderna, är en förutsättning den här utvecklingen av hamnen till en stadsdel för alla i Norrtälje.

FASTIGHETSÄGARNA TILL BRÄNNÄSET 15

Vi anser att vi inte fått någon information av kommunen angående hur planen kommer att påverka vår fastighet på både kort och lång sikt. Vi anser även att planen saknar en genomtänkt vision samt innehåller delar som är orealistiska att genomföra.

Kommunstyrelsekontorets kommentar:

Hur planen kommer att påverka fastigheten Brännäset 15 framgår av planbeskrivningens bilaga "Fastighetskonsekvenser".

FASTIGHETSÄGARNA TILL SMEDEN 1

Vi har tidigare i planskedet inkommit med synpunkter enligt nedan men ser i de planhandlingar som bearbetats och delvis omarbetats att våra synpunkter inte har beaktas.

Vi vidhåller att den gatusträckning som redovisas i den sk skelettplanen inte är bra och att den på ett styvmoderligt sätt behandlar kv Smeden 1.

I planhandlingarna framgår att byggnaderna inom kvarteret avses att rivas och att fastigheten kommer att få ett annat utseende. Detta för att kunna genomföra de nya tänkta vägdragningarna och för att tillföra de "hamnära" fastigheterna större ytor.

Vi ser inte hur detta kan tillföra planen några kvalitéer utan snarare tvärt om. Gatunätet bör bibehållas för att slippa de störningar som annars uppstår i plangenomförandet.

Vi har inga planer på att riva våra byggnader då den pågående verksamheten inte låter sig flyttas på så kort tid som kommunen anser om man skall tolka etappframskridandets tidplan. Ingreppet i Smeden 1 kommer oundvikligen att medföra en förskjutning i tidplanen för hamnens ombyggnad. Kv Smeden 1 innehåller verksamheter som sysselsätter ca 50 personer och de olika företagen kan inte flyttas på kort varsel.



Då vi fortfarande anser att skelettplanens ändrade vägdragning med medföljande omdaningar av vissa nu existerande kvartersbildningar är onödig och till och med sämre än om man bibehåller "Östra Rögårdsgatan så motsätter vi oss plangenomförandet!

Kommunstyrelsekontorets kommentar:

Den nya stadsdelen ska gagna hela Norrtälje stad och föreslagen gatustruktur är en del av helheten både inom stadsdelen och i övriga staden med omgivande strukturer. Strukturen är viktig för att kunna trafikförsörja området på ett bra sätt. Strukturen innebär att befintlig bebyggelse behöver rivas, vilket framgår av bilagan "Fastighetskonsekvenser". Där framgår att relativt stora delar av fastigheten är föreslagen som allmän platsmark (gatumark). Kvar blir dock ett blivande kvarter för exploatering. Överläggningar har startats med ägaren till fastigheten gällande tidpunkter för när fastigheten blir berörd av utbyggnad av infrastrukturen utifrån redovisad föreslagen preliminär etapputbyggnadsplan, samt ett kommunalt förvärv av fastigheten eller tecknande av ett ramavtal för exploatering av fastigheten.

FASTIGHETSÄGAREN TILL STÄDET 1

Besqab förvärvade fastigheten Städet 1 för att vara med i stadsutvecklingen av Norrtälje hamn och skapa attraktiva bostäder i kvarteret.

Enligt granskningshandlingen föreslås att fastigheten Städet 1 nu tas i anspråk för att utvidga parkområdet i de centrala delarna av hamnen.

Vi förstår kommunens tankar och kan se det som positivt ur ett stadsbyggnadsperspektiv för Norrtälje hamn. Besqab får dock ingen eller begränsad byggrätt kvar enligt förslaget. Det framgår av bilagan till planbeskrivningen, "Fastighetskonsekvenser", att det kan bli fråga om markbyte för exploatering. Vi förutsätter att en överenskommelse om markbyte kan ske så att Besqab har möjlighet att delta i den framtida utvecklingen av Norrtälje hamn.



Alternativet till markbyte är att utforma kvarteret enligt tidigare inlämnad strukturskiss, daterad 2013-02-22. Där visar vi på lämplig utformning av kvarteret för att erhålla goda boendemiljöer och ljus gårdsmiljö. Gaturummet har plats för kantstensparkering och balkonger mot gata. Kvartersmåttan i vårt förslag tar hänsyn till lämplig trapphusindelning samt att parkering kan utföras i garage.

Kommunstyrelsekontorets kommentar:

Överläggningar pågår mellan Besqab och kommunen gällande byte av mark inom hamnprojektet. Det av Besqab angivna alternativet att utforma kvarteret enligt tidigare inlämnad strukturskiss, daterad 2013-02-22 är inte aktuellt.

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:

Fastighetsägarna till Smeden 1
Fastighetsägarna till Städet 1
Fastighetsägarna till Brännäset 4 och 6
Fastighetsägarna till Brännäset 8 och 16 samt Pråmen 1
Fastighetsägarna till Brännäset 15
Fastighetsägaren till Sälgen 3
Fastighetsägaren till Tårpilen 1
Fastighetsägarna till Tälje 3:238
Privatperson 5, boende i bostadsrättsföreningen Lönnen
Roslagens Naturskyddsförening

ÖVRIGA MED SYNPUNKTER SOM INTE BLIVIT TILLGODOSEDDA UNDER PLANPROCESSEN

Privatperson 1



Privatperson 2
Föreningen mötesplats Norrtälje
Privatperson 3
Privatperson 4

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Torkel Andersson
Planeringschef

Anna Dahlberg
Planarkitekt