



GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2015-10-08

Detaljplan för fastigheten Åkerö 1:13 och del av Åkerö 4:1 i Rådmansö församling

Dnr 13-2029.214

Ks 13-1632.214

SAMMANFATTNING

Under den allmänna granskningen av planförslaget har fyra yttranden kommit in till kommunen. Länsstyrelsen har påpekat en del fel i processen som begåtts men har framförallt haft synpunkter på planförslagets förenlighet med det samlade riksintresset för natur och kultur. Även om förslaget kan ge en viss negativt påverkan på riksintresset bedöms denna vara försumbar och därmed inte stå över intresset av nya bostäder. Landstinget har dock kommenterat att läget inte är optimalt för nya bostäder då det är långt till service och arbete och kollektivtrafiken inte bedöms som konkurrenskraftig på Rådmansö. Kommunen arbetar i sin översiktliga planering för att stärka kollektivtrafiken i området. Aktuellt planområdet angränsar till en befintlig busshållplats.

Både Länsstyrelsen och Bygg- och Miljönämnden har påpekat att förslaget är otydligt, främst för att det är svårt att få en bild av vilken typ av och hur mycket ny bostadsbebyggelse som tillåts. Granskningsförslaget har förbättrats jämfört med samrådsförslaget men innehåller fortfarande vissa otydligheter för att få en viss flexibilitet i planen. Den behöver nämligen tillåta både att befintlig verksamhet kan utvecklas, men om detta inte visar sig möjligt, att ersätta med bostadsbebyggelse. Bygg- och Miljönämnden inkommer även med ett par förslag på revideringar, som också genomförs.

Lantmäteriets yttrande handlar om att föreslagna vägar och natur bör planläggas som allmän plats istället för kvartersmark. Då dessa områden inte är tänkta att vara tillgängliga för andra än befintlig verksamhet och eventuella framtida boende ser inte kommunen detta som nödvändigt. Befintlig väg som även försörjer områden utanför planområdet och den föreslagna dagvattendammen är allmänna platser då dessa har och kan behöva få andra huvudmän än fastighetsägaren i framtiden.

Trafikverket anser att plangränsen ligger alltför nära väg 1031 vilket justeras.



GRANSKNINGSFÖRFARANDE

Planförslaget, som upprättats av Kommunstyrelsekontoret, har varit utsänt för granskning under tiden 2015-06-18 t.o.m. 2015-08-07. Planförslaget har varit utställt för granskning på kommunhuset Ankaret och på kommunens webbplats.

UNDERRÄTTADE

Barn- och skolnämnden
Bygg- och miljönämnden
Kultur- och fritidsnämnden
Lantmäteriet
Länsstyrelsen
Norrtälje Energi AB
SLL Trafikförvaltningen
Teknik- och klimatinämnden
TS Skanova Access AB
Trafikverket
Vattenfall

Berörda sakägare enligt fastighetsförteckning, upprättad 2015-06-04

REVIDERINGAR EFTER GRANSKNING

Med anledning av inkomna synpunkter föreslås följande revideringar av planförslaget:

- Bestämmelsen e₃ ändras till att endast reglera en byggnadsarea på 300 m²
- Lydelsen för korsprickad mark ändras för att endast tillåta ekonomibyggnader
- Högsta tillåtna byggnadshöjd revideras till 5,5 m, exempel på byggnad tas bort.
- Beteckningen g tas bort för n₁-området
- Planerad väg förses med beteckningen u för att tillåta bildandet av ledningsrätter
- Framtagna utredningar sammanfattas bättre i planbeskrivningen
- Planbeskrivningen ska beskriva att planprocessen ändrats från enkelt till normalt förfarande
- Felskrivningarna enligt Trafikverkets yttrande ändras



- Området för hållplats ändras från Park till Lokalgata
- Området för damm och därmed plangränsen justeras något
- Planbeskrivningen kompletteras angående genomförandet av dagvattendammen. En administrativ bestämmelse förs in i planen att bygglov för bostäder inte får ges förrän föreslagen dagvattendamm är anordnad
- Planhandlingarna ändras redaktionellt

SYNPUNKTER OCH BEMÖTANDE

YTTRANDEN UTAN SYNPUNKTER

Kultur- och fritidsnämnden

Vattenfall

YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

1. **Bygg- och miljönämnden** anser inte att planbestämmelsen e_2 är en optimal bestämmelse, eftersom den tillåter väldigt mycket variation i bebyggelseform.

Planbestämmelsen e_3 bör eventuellt reglera ekonomibyggnader och inte komplementbyggnader. Bestämmelsen reglerar samma område som den korsprickade marken. De är inte synkroniserade.

Föreslagen högsta byggnadshöjd på 5 m blir problematisk, eftersom det med förhöjt väggliv på 1,4 m kan bli svårt att hålla sig under 5 m på kuperade tomter.

KOMMENTAR:

Bestämmelsen e_2 är i första hand utformad för att tillåta den typ av bebyggelse som behövs för befintlig verksamhet. Om marken där e_2 -bestämmelsen gäller styckas av för bostadstomter minskar tillåten byggnadsarea. En konsekvens av bestämmelsen blir dock att t.ex. mindre flerbostadshus tillåts, eller att befintliga byggnader byggs om för att inrymma bostäder.

Bestämmelsen e_3 ändras för att endast reglera en högsta tillåten byggnadsarea på 300 m³ och inte nämna vilken sorts byggnader som tillåts. Detta regleras istället genom att bestämmelsen för korsprickad mark revideras till att endast tillåta ekonomibyggnader.



Planområdet är inte alltför kuperat. Högsta tillåtna byggnadshöjd kan revideras till 5,5 m för att ta hänsyn till de nivåskillnader som finns. Det på plankartan redovisade exemplet på byggnad tas bort.

2. **Lantmäteriet** noterar att det finns åkerholmar som är tänkta att bevaras genom planbestämmelsen n_1 . Inom samma område finns bestämmelsen g som innebär ett markreservat för gemensamhetsanläggning. Rättsläget är oklart huruvida det är möjligt att lägga bevarandebestämmelser för kvartersmark i samma område som markreservat för bildande av gemensamhetsanläggning. Reglerna i anläggningslagen möjliggör endast föreskrifter kring bildande av gemensamhetsanläggning och inte för drift och förvaltning. Syftet med att ha bevarandebestämmelser inom kvartersmark är oklart. Ifall det är att bevara naturen så är intresset att anse som allmänt. Kvartersmark är avsedd för fastigheters behov. Med nuvarande utformning av planen kan det innebära att ledningsrätter inte får bildas för eventuella underjordiska ledningar som behövs i området. Det finns även ett prickat g -område som är tänkt att försörja områdets fastigheter med utfartsväg. Kartan visar dock att vägen planeras försörja områden i både väster och öster om aktuellt planområde. Det kan således förväntas förekomma trafik från andra fastigheter än berörda i aktuell plan. Ifall området som har bevarandebestämmelser är ett område som ska vara allemansrättsligt tillgängligt kan det finnas behov av en allmänhet att ta sig till området.

Med anledning av ovan rekommenderas att mark avsedd för väg och bevarande av åkerholmar ska vara allmänna platser. Det skulle innebära att administrativa bestämmelser enligt PBL 9:11-12 kan förläggas på NATUR-mark och kan förhindra fastighetsbildning som kan riskera att motverka bevarandebestämmelserna. Att lägga ut vägen som allmän plats innebär dels möjlighet för ledningsägare att erhålla ledningsrätt inom området, dels möjlighet för fastigheter utanför planområdet att ha del i blivande gemensamhetsanläggning för väg vid utbyggnad av ytterligare områden med anslutning till vägen och aktuellt planområde.

KOMMENTAR:

Den föreslagna vägen är inte tänkt att försörja fastigheter utanför planområdet utan ska endast vara till för nya fastigheter inom planområdet. De släpp som finns ska vara till för gångtrafikanter – genvägar för de boende i området – eller för diken. Syftet med n_1 -området och den öppna ytan mitt i planområdet är att utgöra en rekreationsyta för kurs- och lägerverksamheten som ska fortsätta att drivas inom planområdet, samt för tillkommande boende. n_1 -området utgörs per definition inte av en åkerholme även om det en gång i tiden varit en sådan. Naturen kan därmed vara värd att bevara för den biologiska mångfaldens skull, snarare än att den ska vara allmänt



tillgänglig. Bestämmelsen kan dock formuleras om och beteckningen g kan tas bort.

Det blir även lättare att fortsätta driva befintlig verksamhet om fastigheten även i fortsättningen är planlagd som kvartersmark istället för att delar styckas av och får andra huvudmän.

Området för vägen förses med ett u – området ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar – för att försäkra att ledningsrätter kan bildas.

3. Länsstyrelsen bedömer inte att det finns skäl att pröva ett antagande av detaljplanen.

Det framfördes i samrådsyttrandet att kommunen behöver beskriva och förtydliga hur området används idag och på vilket sätt föreslagen exploatering kan anses vara förenlig med bestämmelserna i 4 kap. 1,2 och 4 §§ MB. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får endast komma till stånd om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas kultur- och naturvärden.

Av planbeskrivningen framgår att kommunen bedömer att den ytterligare verksamhet som planförslaget redovisar är en komplettering till pågående verksamhet som är förenlig med översiktsplanen och som inte bedöms ha någon negativ inverkan på riksintresset eller påverka landskapsbilden. Vidare att verksamheten på Åkerögården med dess konferens- och ungdomsverksamhet, restaurang och logimöjligheter är en tillgång för såväl Norrtälje kommun som för omgivande fritids- och permanentbebyggelse och som skapar arbetstillfällen.

Utveckling av den pågående verksamheten är förenlig med riksintresset men det är bara en liten del av planområdet som endast får användas som hotell, restaurang samt kurs- och lägerverksamhet. Huvuddelen av kvartersmarken har en användningsbestämmelse för bostäder samt hotell, kurs- och lägerverksamhet. I detta område möjliggörs, beroende på hur det utnyttjas, avstyckning och byggande av ett stort antal friliggande bostadshus utan koppling till verksamheten. Den möjliggör även att delar av den befintliga verksamheten kan ändras till bostadsändamål.

Det kan konstateras att detaljplanen i sin nuvarande utformning möjliggör avstyckning av åtminstone 16 fastigheter som kan bebyggas med friliggande enbostadshus. Det kan inte betraktas som en komplettering av nuvarande verksamhet utan måste ses som en nyexploatering. Den föreslagna utformningen utgör också ett bytt inslag i landskaps- och bebyggelsebilden då nästan hela det område där bebyggelsen föreslås bli placerad utgörs av icke ianspråktagen mark som enligt gällande plan inte får bebyggas. Föreslagen tomtstorlek och utbyggnadsgraden skiljer sig också från intilliggande planlagda områden där minsta tomtstorlek är 2 000 m², dvs. dubbelt så stor som den nu föreslagna. Det kan därför, med föreslagen utformning, finnas risk för en negativ påverkan på riksintressemiljön.



I samrådsyttrandet framfördes att den föreslagna utvecklingen inom området behöver tydliggöras i planhandlingarna, t.ex. med illustrationer, vilket inte skett. Utan en sådan redovisning är det svårt för berörda sakägare att tolka planförslaget och ta ställning till planens konsekvenser. Omfattningen av den möjliga bostadsbebyggelsen framgår inte heller av planbeskrivningen eller kungörelsen.

Slutsatser från den kompletterande geotekniska undersökningen och dagvattenutredningen behöver lyftas in och redovisas i planbeskrivningen.

Processen har gått över till normalt planförfarande i granskningsskedet. En sådan möjlighet infördes i samband med den ändring som infördes i PBL 2015, men omfattar inte ärenden som påbörjats innan lagändringen. Det ändrade planförslaget och den bristande informationen i kungörelsen kan få betydelse vid en eventuell prövning av planen och behöver tydligare framgå av planhandlingarna.

KOMMENTAR:

Kommunen ser föreslagen exploatering som en komplettering av byn Åkerö snarare än endast verksamheten inom fastigheten Åkerö 1:13. Det är en i förhållande till omgivningen tät exploatering som tillåts men även vad som efterfrågas på marknaden. En till anledning att tillåta mindre tomter är att VA inte behöver lösas på den egna tomten.

Planförslaget tillåter 16 nya bostadstomter samtidigt som befintlig verksamhet kan bli kvar. Om verksamheten avvecklas ryms 22 nya bostadstomter.

Även om det finns en risk att riksintresset påverkas negativt, bedömer kommunen denna påverkan vara försumbar i detta läge, speciellt i relation till intresset av nya bostäder.

Norrtälje kommun arbetar vanligtvis inte med illustrationer och har inte bedömt att detta planförslag behöver någon illustration.

Planbeskrivningen refererar till framtagna utredningar och slutsatserna i dessa är inarbetade i planförslaget. Planbeskrivningen kan dock kompletteras med mer utförliga sammanfattningar av utredningarna.

Anledningen till att planprocessen ändrats är att, som Länsstyrelsen påpekat i sitt samrådsyttrande, planen inte är förenligt med kommunens översiktsplan och Länsstyrelsens yttrande på densamma. Möjligheten att ändra från enkelt till normalt planförfarande har vad kommunen känner till funnits även innan 2015. Samrådskretsen har varit densamma under samrådet som under granskningen. Det ska förtydligas i planbeskrivningen, under rubriken kommunala beslut att planprocessen gått från enkelt till normalt planförfarande och anledningen varför.



4. **SLL Trafikförvaltningens** *samrådsyttrande kom inte med i samrådsredogörelsen och därför behandlas synpunkterna i granskningsutlåtandet:*

Trafikförvaltningen har tagit del av samrådssvaret nämner att trots att området ligger i nära anslutning till kollektivtrafiken gör få avgångar och relativt långa restider att konkurrenskraften gentemot bilen är låg i detta läge. I planbeskrivningen konstateras att skola och förskola finns cirka 3-3,5 kilometer bort samt att närmaste utbud av kommersiell och samhällelig service finns i Gräddö 8 km bort samt att det saknas säker gång- och cykelväg.

Med anledning av detta riskerar den planerade bebyggelsen att medföra ökad biltrafik och ökat bilberoende snarare än att bidra till ökat underlag för kollektivtrafikresande.

Det aktuella området ligger inom gränsen för kommunens förslag till FÖP för Rådmansö som var på remiss 2011. Trafikförvaltningen ställde sig kritisk till den omfattande förtätningen som då föreslogs, men anser att det större grepp som togs över bebyggelseplaneringen på Rådmansö var positivt. Med anledning av det arbete som pågår med utbyggnaden av kommunalt VA på Rådmansö och de planförändringar som föreslås i flera områden skulle ett nytt samlat grepp vara positivt.

Diskussioner på går om kollektivtrafikförsörjningen av Rådmansö kopplat till det tidigare FÖP-arbetet. Trafikförvaltningen deltar gärna i fortsatta diskussioner.

Väg 1031 trafikeras av bussar med hållplats i anslutning till området. Framförallt lågfrekvent buller vid tomgångskörning och start upplevs som störande. För planerad bebyggelse som vetter mot väg 1031 ska utformningen av fastigheterna ske så att Folkhälsomyndighetens riktvärden (FoHMFS 2014:13) för lågfrekvent buller innehålls i sovrum. Detta innebär att sovrummen bör anläggas mot den tysta sidan.

SLL Trafikförvaltningens granskningsyttrande:

Sedan detaljplanen var ute på samråd har kommunen beslutat att arbetet med FÖP Rådmansö ska återupptas, vilket är positivt. Det är även positivt att arbetet med en infartsparkeringsstrategi, gemensam för nordostsektorn, har startats upp.

I samrådssvaret uttrycker kommunen ett önskemål om ökad turtäthet och omläggning av linjer på Rådmansö för att öka kollektivtrafikens attraktivitet. Arbeta pågår för att se över vilka förbättringar som kan göras. Bebyggelsestrukturen på Rådmansö är utspridd och det krävs en mycket



högre boendetäthet än den som planeras för att resandeunderlaget ska bli tillräckligt högt för en ökad turtäthet.

KOMMENTAR:

Trafikförvaltningen har tagit del av samrådssvaret under granskningstiden:

Hänsyn måste tas till att många kommuninnevånare i Norrtälje bor på landsbygden och fortsättningsvis kommer att göra så. Norrtälje kommun är till ytan störst i länet och har inte den täta struktur som förutsätts i RUFS. Bilen är i stor utsträckning en förutsättning. För att uppmuntra till hållbart resande har kommunen under flera år arbetat med pendlarparkeringar. För Norrtälje kommuns landsbygd handlar hållbart resande om att ta bilen så kort sträcka som möjligt för byte till kollektivtrafik.

Norrtälje kommun har påbörjat ett arbete med att ta fram en infartsparkeringsstrategi tillsammans med övriga Nordostkommuner. Syftet med detta är att på sikt minska bilinnehavet i kommunen och öka andelen resande med gång, cykel och kollektivtrafik.

Norrtälje kommun har framfört till Trafikförvaltningen att turutbudet på linjen bör utökas för att tillgodose behovet av den befolkningsökning som pågår och fortsättningsvis kommer att öka.

På sikt vill kommunen att ringlinjen ersätts av två dubbelriktade linjer för öka attraktiviteten. Bägge linjer bör utgå från Norrtälje stad och gå i riktning mot Södersvik respektive Kapellskär.

Norrtälje kommun har för avsikt att fortsätta diskutera utvecklingen av kollektivtrafiken med Trafikförvaltningen. Syftet med föreliggande tillägg till byggnadsplan är endast att utöka byggrätten för befintliga fastigheter.

Det finns i en detaljplan ingen möjlighet att reglera placering av sovrum eller andra bullerdämpande åtgärder inne i byggnader. De riktvärden för buller som är fastställda av Riksdagen bedöms kunna innehållas. Om det är problem med buller från bussar bör dessa åtgärdas.

Kommentar på SLL Trafikförvaltningens granskningsyttrande:

Diskussionerna om förbättringar av kollektivtrafiken bör fortsätta inom arbetet med FÖP Rådmansö. Föreslagen exploatering bidrar dock i sig inte i någon betydande förbättrade förutsättningar för kollektivtrafiken.

5. **Trafikverket** anmärker att det under rubriken plandata i planbeskrivningen fortfarande felaktigt står att det handlar om väg 1032. Det ska vara 1031.

Det är generellt sett angeläget att planera för trafiksäkra gång- och cykelförbindelser men också kollektivtrafik när man möjliggör utökad barn- och ungdomsverksamhet. Det finns en gång- och cykelväg väster om planområdet som leder vidare till havet. Det finns dock inget resonemang i



planhandlingarna om hur oskyddade trafikanter ska nå andra viktiga målpunkter. Trafikverket anser att konsekvenser för barn och ungdomar kan belysas bättre.

Det område som föreslås planläggas som allmän park har i granskningsskedet kompletterats med egenskapsbestämmelse för busshållplats. Trafikverket motsätter sig inte en utbyggd busshållplats på väg 1031 men har i dagsläget inga sådana planer. Åtgärder till följd av detaljplanens genomförande ska bekostas av annan än Trafikverket. Åtgärder på det statliga vägnätet ska föregås av en planprocess enligt väglagen. Trafikverket förespråkar ett avstånd från detaljplan till vägområde för att bevara en viss handlingsfrihet, men också av trafiksäkerhetsskäl.

I den dagvattenutredning som gjorts så ser det ut som dikeskrönet för vägdiket och dammskrönet i princip går ihop. Kommunen ska säkerställa att dagvattenmagasinet planeras på ett sådant sätt att drift av både väg och damm går att utföra på lämpligt sätt men också så att vägens stabilitet inte riskerar att hamna på oacceptabla nivåer.

I dagvattenutredningen görs det fortfarande hänvisningar till Vägverket, vilka har ersatts av Trafikverket.

KOMMENTAR:

Felskrivningarna väg 1032 och Vägverket ska ändras till de korrekta namnen väg 1031 respektive Trafikverket.

Övriga målpunkter med gångavstånd till planområdet är den busshållplats som ligger strax utanför, som även fungerar som skolskjutsplats. Avståndet till busshållplatsen är 75-500 m från olika delar av planområdet. Vägarna har blandad trafik men bedöms som lågt trafikerade. Det finns även möjligheter till gångvägar till busshållplatsen.

Det finns en befintlig busshållplats på den yta som föreslås planläggas som sådan. I planen är ytan så pass stor att eventuellt väderskydd och eventuell cykelparkering ryms. Om det blir aktuellt att i framtiden uppföra sådana ska kostnaden tas av den som initierar detta. Planen ändras så att busshållplatsen ligger inom Lokalgata istället för Park samt att gränserna justeras något.

Inga åtgärder planeras på väg 1031.

Området för busshållplats är tilltaget så att det ska rymmas en bussficka inom området. Det ger därmed att planområdet behöver gränsa till väg 1031. I övrigt gör föreslagen damm att planområdet behöver ligga intill vägen. Sammanlagt rör det sig om en sträcka på cirka 100 m som planläggs som allmän plats på ena sidan av väg 1031.



Föreslagen damm bedöms inte behöva bli större än 1000 m². Området avsatt för damm i plankartan är 2000 m² stort och därmed bör en damm kunna anordnas utan att den behöver ligga alltför nära vägdikena. Plangränsen justeras dock något för att hamna ett par meter längre bort från vägkanten. Planområdet utökas i motsvarande grad söderut, så att föreslagen damm kan bli lika stor som i granskningsversionen. Detta är en mindre justering och påverkar i samrådskretsen. Kommunen bedömer därmed inte att planen behöver granskas på nytt i och med detta.

Att dammen inte hamnar för nära vägen vid genomförandet bör avtalas om mellan Trafikverket och exploitören. Detta ska noteras i planbeskrivningen.

BERÖRDA MED SYNPUNKTER SOM INTE BLIVIT TILLGODOSEDDA UNDER PLANPROCESSEN

Ingen berörd sakägare har under samråd och/eller granskning lämnat synpunkter på planförslaget som helt eller delvis inte blivit tillgodosedda.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Anders Franzén
Planarkitekt