



NORRTÄLJE
KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING

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

Dnr 13-2029.214

Ks 13-1632.214



PLANBESKRIVNING

POSTADRESS

Box 800, 761 28 Norrtälje

ORGANISATIONSNUMMER

212000-0217

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

TELEFON

0176-710 00

TELEFAX

0176-711 04

E-POST

kommunstyrelsen@norrtalje.se

WEBB

norrtalje.se

PLUSGIRO

3 20 65-5

BANKGIRO

451-7694



HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning
Fastighetsförteckning

UTREDNINGAR

Dagvattenutredning, Upplunda Bygg och Vatten AB, 2014-09-15
Geoteknisk beskrivning, Upplunda Bygg och Vatten AB, 2015-02-10

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Inom planområdet har EFS Mittsverige en kursgård, Åkerögården, med bl.a. ungdomsverksamhet och konferenser. På fastigheten finns bebyggelse avsedd för detta, bl.a. en matsalsbyggnad och byggnader för logi.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av verksamheten genom utbyggnad och förhöjd standard men också för att möjliggöra bebyggelse för bostadsändamål vars utnyttjande kan integreras i och stödja verksamheten.

Planen genomförs med normalt planförfarande.

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Planområdet omfattar drygt 5 ha och ligger mitt på Rådmansölandet cirka 20 km öster om Norrtälje tätort. Området ligger invid allmän väg 1031 som förbinder E18 med Rådmanby.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Åkerö 1:13 ägs av EFS Mittsverige medan Åkerö 4:1 ägs av Västanviks skogsförening.
Åkerö s:5 är en samfällighet med deläggande fastigheter utspridda över Åkerö, Västanvik och Rådmansö-Nyby.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDJUPAD ÖVERSIKTPLAN

Enligt gällande översiktsplan för Norrtälje kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2013-12-09, ingår området i det övergripande riksintresset för kust och skärgård. Det är inte utpekats på något sätt som lämpligt att utveckla eller viktigt att bevara.



ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLAN

Planförslaget omfattar ett område som sedan tidigare är ianspråktaget och reglerat i detaljplan. Den ytterligare verksamhet som planförslaget redovisar inom ramen för den befintliga detaljplanen är en komplettering till pågående verksamhet som inte bedöms ha någon negativ inverkan på riksintresset, inte minst med hänsyn till att avståndet till Åkeröfjärden är långt.

Verksamheten är en positiv tillgång för Rådmansö genom att den skapar arbetstillfällen (för närvarande ca 6 personer varav de flesta är närboende). Åkerögården med dess konferens- och ungdomsverksamhet, restaurang och logimöjligheter är en tillgång för Norrtälje kommun och även en tillgång för omgivande fritids- och permanentbebyggelse. Mot denna bakgrund bedöms planförslaget inte strida mot översiktsplanen utan vara i linje med dess intentioner. I pågående arbete med en fördjupad översiktsplan för Rådmansö bör dock planområdet tydliggöras.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

Inga förordnanden gäller inom aktuellt planområde.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Området ligger inom byggnadsplan för Åkerö 1:76, 1:64 m.fl. fastställd 1978-06-14 och är avsett för läger- och kursverksamhet.

STRANDSKYDD

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

KOMMUNALA BESLUT

Positivt planbesked gavs 2013-04-22.

Planprocessen skedde först genom ett enkelt planförfarande, men ändrades efter samrådet till ett normalt planförfarande. Anledningen var att planförslaget inte bedömdes vara i enlighet med kommunens översiktsplan eller länsstyrelsens yttrande över denna, då det inte är utpekad som något särskilt utvecklingsområde.

BEHOVSBEDÖMNING

En bedömning av risken för betydande miljöpåverkan ska utföras för alla detaljplaner. Bedömningen ska utgå från MKB- förordningens kriterier och beakta dels planens eller programmets karaktäristiska egenskaper, så som t.ex. flexibiliteten i planen, (en väldigt detaljstyrd plan anses ha större tyngd i behovsbedömningen i denna aspekt) och dels typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat.

För detaljplaner som anses medföra betydande miljöpåverkan ska miljöbedömning utföras, vilket bland annat innebär att en



miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Planförslaget avser möjliggöra avstyckning av ett antal bostadstomter som antingen kommer att ingå i pågående verksamhet eller avyttras. Den idag obebyggda delen av området består av en gräsyta med några åkerholmar och en skogsrand som gränsar mot allmän väg.

Den föreslagna bebyggelsen ligger grupperad längs en gata runt den öppna ytan i planområdets mitt, som kan användas för gemensamma aktiviteter.

De befintliga byggnaderna inom området ingår i de kvarter som bildas.

De små åkerholmarna lämnas orörda.

Landskapsbilden inom området kommer att förändras då tillkommande bebyggelse uppförs i tidigare obebyggda lägen. Effekterna på omgivningen bedöms vara begränsad.

STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget bedöms inte innebära någon negativ påverkan på riksintresset i närområdet. Inte heller kommer planförslaget att inverka på området så att någon miljökvalitetsnorm riskerar att påverkas eller överskridas.

Mot bakgrund av ovanstående bedöms planförslaget inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6:11 MB. En miljöbedömning, med tillhörande MKB enligt kraven i 5:18 PBL, kommer därför inte att upprättas.

Planens konsekvenser redovisas i denna planbeskrivning. Samråd om denna bedömning har skett med Länsstyrelsen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Den obebyggda delen av området är till största delen en svagt sluttande gräsbevuxen yta som används i verksamheten för lek och idrott. I den södra delen av gräsytan sticker det ut två skogsbeklädd kullar. åkerholmar. Gräsytan begränsas i öster och söder av blandskog. I östra delen finns markytor som kan vara något vattenbenägna. I nordväst begränsas området av en bebyggd kulle.



GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN/FÖRORENAD MARK

Enligt upprättad geoteknisk utredning består marken till stor del av morän med god bärighet. Berg i dagen förekommer i mindre omfattning. I utförda provgropar uppträder även lera med relativt god bärighet.

Ingen förorenad mark har kunnat påvisas i området.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

BEBYGGELSEOMRÅDE

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN



Konferensanläggningen



Befintlig äldre byggnad

Inom planområdet finns den befintliga konferensanläggningen med sina byggnader. Den stora matsalen ligger i områdets nordvästra del på en kulle och med logibygnader i norr och väster. I områdets sydvästra del ligger befintliga äldre byggnader samt en nyare byggnad som också används i verksamheten.

FRIYTOR

LEK OCH REKREATION

Inom planområdet finns plats för lek på den sluttande gräsytan. Strövområden och gångväg till badplats finns i närområdet.

I anslutning till området finns god tillgång på naturmiljöer.



VATTENOMRÅDEN

En vattendelare delar området i ett västligt och ett östligt avrinningsområde. Det västliga området avvattnas genom befintliga dräneringsledningar och befintliga öppna diken västerut. Detta område berörs enbart i ringa omfattning av planens genomförande. Det östliga området på cirka 4 ha är relativt plant och avvattnas genom befintliga dräneringsledningar och öppna diken.

GATOR OCH TRAFIK

GATUSTRUKTUR, GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

Infart till området sker från den befintliga infarten från allmän väg 1031 som går strax öster om planområdet. En gång- och cykelväg i områdets västra gräns leder vidare till havet och båt- och badplats.

TRAFIK

Planområdet har god tillgänglighet till kollektivtrafiken. Då turtätheten är låg kan det ändå innebära att många i stället väljer bilen. SL trafikerar sträckan E18 och Rådmanby två gånger dagligen med buss, linje 631. Närmaste busshållplats är Åkerögården som ligger alldeles intill planområdet. För busstrafik i norrgående riktning finns ett väderskydd. Inga cykelparkeringar finns.

För att uppmuntra till hållbart resande har kommunen under flera år aktivt arbetat med strategiska pendlarparkeringar. För Norrtälje kommuns landsbygd handlar hållbart resande om att ta bilen så kort sträcka som möjligt till byte med kollektivtrafik.

PARKERING

Parkering sker i anslutning till utfarten mot väg 1031.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller från allmän väg där trafikintensiteten är låg anses inte förorsaka några olägenheter.

Då insatstiden bedöms vara mer än 20 minuter, kan inte räddningstjänsten förväntas delta i utrymningen av området vid en eventuell olycka.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet kan erbjudas samfällad anslutning till kommunalt vatten och avlopp via anvisad förbindelsepunkt.



DAGVATTEN

Dagvatten omhändertas lokalt i öppna diken och i dräneringsledningar. Området påverkas inte av någon tillrinning från omgivningen utöver ett dike som rinner in från öster och berör den nordöstra delen av planområdet. Se dagvattenutredning.

EL OCH UPPVÄRMNING

Vattenfall är ägare till det befintliga elnätet som servar de befintliga byggnaderna. Befintliga ledningar, luftledning och nedgrävd, som går genom planområdet ska ersättas av underjordiska ledningar västerifrån fram till ett område för transformatorstation som redovisas som E-område i detaljplanen.

TELEFONI OCH BREDBAND

Fast telefoni och ADSL-bredband finns.

AVFALL

Norrtälje kommun svarar för sophämtning.



FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR

MARK OCH VEGETATION

De två befintliga skogsbeklädda kullarna avses bli bevarade.



En av skogskullarna.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN/FÖRORENAD MARK

Delar av bebyggelsen är föreslagen i den sankade delen av planområdet.

Utförd geoteknisk utredning föreslår både höjning av marken och dränering där. Lägsta tillåtna golvnivå är 15,70 meter över nollplanet i RH2000, vilket innebär upp till en meters utfyllnad på enstaka tomter i nordöst.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Den föreslagna bebyggelsen grupperas i planområdet på ömse sidor om en väg som går genom området i en slinga. I områdets mitt lämnas en gräsyta fri för mindre aktivitetsbyggnader såsom bastubyggnader och byggnader tillhörande gemensamma friluftaktiviteter.

Byggnader tillhörande nuvarande verksamhet med beteckningen R₁ kan uppföras till högst 25 % av fastighetsarean. Därmed möjliggörs uppförandet av ytterligare byggnader för verksamheten inom detta område med 730 kvm.



Byggnaderna inom den västra delen av det område som betecknats BR₁ kan uppföras till högst 20 % av fastighetsarean där minsta tillåtna fastighetsarean är 1000 m².

Byggnaderna inom den östra delen av det område som betecknats BR₁ föreslås bli uppförda med en begränsad byggnadsyta på 140 m² för huvudbyggnad och 60 m² för komplementbyggnad. Huvudbyggnaden föreslås i en våning med inredd vind och förhöjt väggliv i huvudskepp och frontespis för att ansluta till den befintliga, traditionella bebyggelsens utformning.

FRIYTOR

På den centralt belägna gräsytan kommer lekredskap, bollplaner m.m. att finnas.

VATTENOMRÅDEN

För att utjämna vattenflödet genom planområdet föreslås enligt dagvattenutredningen fördröjningsdamm i den nuvarande lågmarken i områdets östra del som i detaljplanen är parkmark.

Befintlig vattendelare kommer inte att påverkas.

GATOR OCH TRAFIK

GATUSTRUKTUR, GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

Inom området föreslås en vägslinga som når de planerade tomterna.

PARKERING

Parkering sker på kvartersmark.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Föreslagna vägar ska ha en sådan bärighet att de klarar räddningsfordon. Brandpost ska finnas vid områdets infart.

Av brandsäkerhetsskäl ska det vara minst 8 meter mellan byggnader, vilket regleras i planen med en bestämmelse om 4 meter till tomtgräns.

Då utrymning av området behöver ske på egen hand underlättar det att byggnaden ifråga inte är för hög. Därför tillåts inga byggnader med fler än två våningar.



TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Samfällid anslutning till kommunalt vatten och avlopp är möjlig via anvisad förbindelsepunkt. VA-nätet ska ingå i en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighet. Ett särskilt avtal för användandet av den kommunala VA-anläggningen måste upprättas med VA-huvudmannen.

DAGVATTEN

Dagvatten omhändertas lokalt som sker genom infiltration till mark, så kallat LOD-system. Dagvattnet förs genom öppna vägdiken som utförs som svackdiken ner till föreslagen damm.

Ytan för dagvattendammen föreslås vara 1000 m². Vid extrema förhållanden kommer dammens djup sannolikt inte överstiga 70 cm. En yta på 2000 m², inklusive dammen behövs för att klara översvämningar utan att skada omgivningen. Utöver detta bedöms inte några särskilda skyddsåtgärder behövas.

Se vidare dagvattenutredning.



ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd	4:e kvartalet 2014
Granskning	3:e kvartalet 2015
Antagande	4:e kvartalet 2015

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Särskilt skäl för detta är att kommunen inte är huvudman för de befintliga och omgivande detaljplaneområdena.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

Sammantaget görs bedömningen att den föreslagna detaljplanen inte kommer att påverka det samlade riksintresset för natur och kultur. Området är redan ianspråktaget och påverkar inte den övergripande landskapsbilden och bör därmed kunna exploateras för att främja en levande skärgård, vilket ökar förutsättningarna för att bevara mer värdefulla och för riksintresset karakteristiska områden. Dagvatten förs i öppna vägdiken och stendiken med möjlighet att infiltrera till närliggande mark. Genom att låta dagvatten passera en fördröjningsdamm kommer dagvattnet att renas från förekommande föroreningar innan det förs ut från området. Den föreslagna nya bebyggelsen har ingen negativ påverkan på miljön.

SOCIALA KONSEKVENSER

Föreslagen bebyggelse innebär bostadsmiljöer med närhet till rekreationsområden. För att främja detta bör områden som inte nämnvärt påverkar riksintresset kunna exploateras. Föreliggande planområde är redan planlagt för och ianspråktagen som kurs- och lägerverksamhet. Kommunen bedömer att aktuellt planförslag utgör en mindre komplettering. Åkerö är ett av de områden som ska kopplas till kommunalt VA. Det framgår i översiktsplanen att kommunen ser positivt på tillkommande bebyggelse i anslutning till dessa områden, under förutsättning att även denna kan anslutas till VA-nätet.



Det är cirka 3 km till Rådmansö skola i Rådmanby som är den närmaste. Närmaste förskola finns i Södersvik cirka 3,5 km bort. Närmaste utbudet av övrig samhällelig och kommersiell finns i Gräddö 8 km bort. Kollektivtrafikförbindelse finns till alla orter men ingen säker gång- och cykelväg.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ett förslag till överenskommelse om fastighetsreglering har upprättats mellan EFS Mittsverige och Västanviks skogsförening. Överenskommelsen innebär att den del av området mellan Åkerö 1:13 och väg 1031 som ingår i grönområde enligt gällande detaljplan förs till Åkerö 1:76 medan kvartersmarken förs till Åkerö 1:13. Åkerö 4:1 erhåller ett område från Åkerö 1:13 som kan avstyckas till en ny bostadsfastighet enligt planen.

Planen medger att avstyckning av tomtplatser för de olika ändamålen kan ske i det område som betecknats BR₁ med en minsta tomtstorlek om 1 000 m².

För vägar, gång- och cykelvägar samt naturområde bildas en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen som samtliga fastigheter inom planområdet deltar i. Även fastigheterna norr om planområdet som utnyttjar samma utfartsväg bör ingå. Gräsyten i områdets mitt avses så länge den nuvarande verksamheten består ägas och sköts av ägaren till Åkerö 1:13 men bör, om verksamheten upphör, ingå i en gemensamhetsanläggning där alla fastigheter i området ingår.

Vatten- och avloppsledningar med tillhörande anordningar som pumpstationer m.m. samt anläggningar för omhändertagande av dagvatten avses även ingå i en gemensamhetsanläggning.

För förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna bildas en samfällighetsförening enligt lagen om förvaltning av samfällighetsföreningar.

För de elledningar som dras fram västerifrån bildas avtalsservitut eller upplåts ledningsrätt enligt ledningsrättslagen.

AVTALSFRÅGOR

Överenskommelsen om fastighetsreglering ska vara klar innan planen antas. Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen och EFS Mittsverige som bl.a. reglerar hur planläggningen avses genomföras och hur kostnaderna ska betalas.



Ett avtal har upprättats mellan Vattenfall och EFS Mittsverige som innebär att Vattenfall förbinder sig att ta bort befintliga ledningar och ges rätt att anlägg nya ledningar och transformatorstation inom u-område respektive E-område.

Ett avtal bör upprättas mellan Trafikverket och EFS Mittsverige inför anläggandet av föreslagen dagvattendamm, så att denna inte hamnar för nära väg 1031.

Avtal om anslutning till kommunens VA-nät kan skrivas först när en gemensamhetsanläggning för vatten- och avloppsanläggningen och en samfällighetsförening bildats för området.

EKONOMISKA FRÅGOR

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Genom att detaljplanen genomförs med enskilt huvudmannaskap belastas inte kommunen med några direkta kostnader utöver framdragande av kommunalt VA som finansieras genom anslutnings- och bruksavgifter. Även övriga driftskostnader belastar fastighetsägarna inom detaljplaneområdet.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

Kostnaderna för exploateringen kommer i huvudsak att belasta exploitören. Intäkter erhålls genom försäljning av avstyckade bostadsfastigheter och förbättrade förutsättningar för den befintliga verksamheten. Driftskostnaderna fördelas enligt andelstal i blivande gemensamhetsanläggningar.

KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

Planförslaget medför de konsekvenser för fastigheterna inom planområdet som redovisas ovan.

För fyra fastigheter norr om planområdet får planförslaget den konsekvensen att trafikintensiteten ökar på utfartsvägen och att förvaltningsformen för denna ändras. För delägarna i Åkerö s:5 medför detaljplanen inga konsekvenser eftersom denna marksamfällighet redan i befintlig detaljplan är redovisad som vägmark.



MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

TJÄNSTEMÄN PÅ NORRTÄLJE KOMMUN

Anna Bäcklund, exploateringsingenjör
Malin Olofsson, miljö- och hälsoskyddsinspektör
Maria Hedberg och Mikael Bodinson, bygglovhandläggare
Henrik Nyberg och Johan Stonegård, brandingenjörer
Essi Bagheri, enhetschef VA Drift & underhåll

KONSULTER

Olle Burman, arkitekt SAR/MSA
Sören Kågedal, lantmätare
Erik Lindgren, arkitekt SAR/MSA

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Anders Franzén
Planarkitekt