



**NORRTÄLJE
KOMMUN**

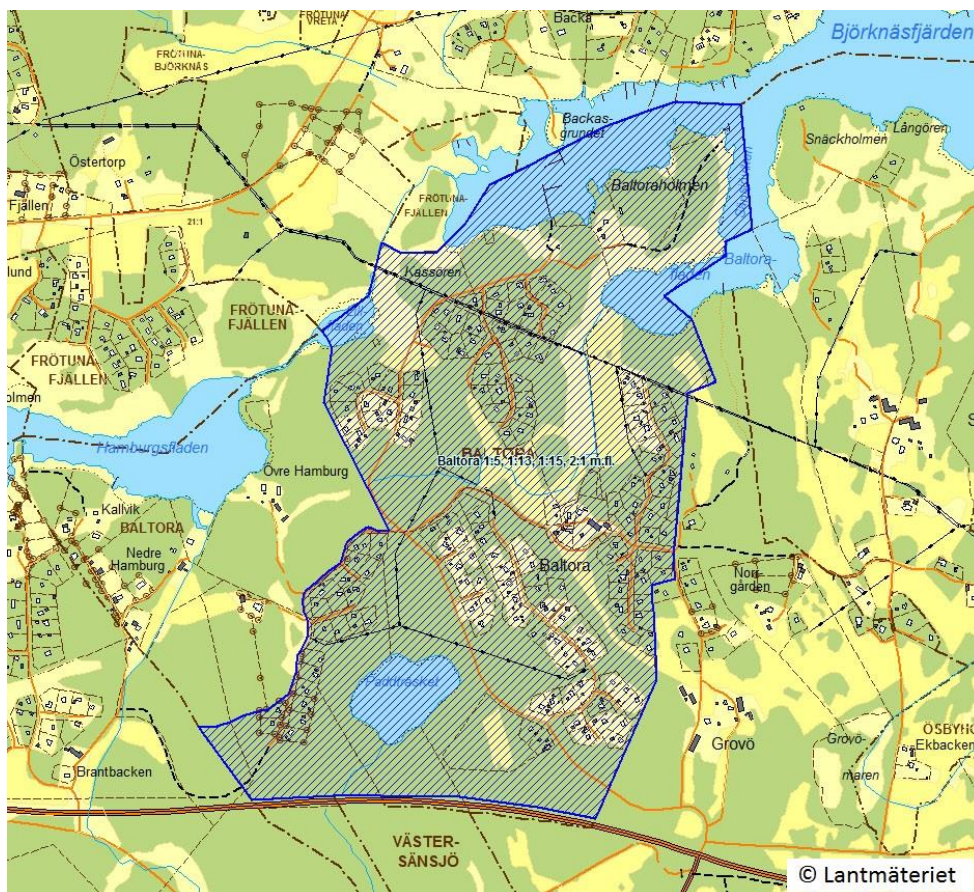
SAMRÅDSFÖRSLAG 2014-06-17

ENKELT PLANFÖRFARANDE enligt PBL 5:7

Tillägg till byggnadsplan för Baltora omfattande delar av fastigheterna Baltora 1:5, 1:13, 1:15, 2:1, Väster-Sänsjö 2:1 m.fl. och byggnadsplan för del av Baltora 1:15, 2:1 och 2:95

Dnr 14-1095.214

Ks 14-1090.214



TILLÄGG TILL 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:
Tillägg till bestämmelser
Denna beskrivning
Fastighetsförteckning
Gällande planer med bestämmelser

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Tilläggen till detaljplanerna syftar till att utöka tillåten bygg rätt till 200 m² per tomt efter att Baltora fått kommunalt vatten och avlopp (VA).

Detaljplanerna kommer inte ändras på annat sätt än att dagens bygg rätt utökas.

Denna planbeskrivning gäller som tillägg till gällande planers beskrivningar och ska läsas tillsammans med de gällande planerna.

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Plantilläggen omfattar ett område med två gällande detaljplaner i Baltora. Området ligger väst om Rådmansö, drygt 9 km från Norrtälje stad och omfattar cirka 144 ha.

Området för plantilläggen omfattar inte den östligaste delen av den större byggnadsplanen då området inte kopplats till kommunalt VA. Här finns en rättighet att bilda 30 nya bostadstomter varav endast 4 stycken är bildade och/eller bebyggda.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Alla 168 fastigheter inom planområdet är privatägda.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Den nya översiktsplanen för Norrtälje kommun antogs av kommunfullmäktige 2013-12-09. En utav de främsta utmaningarna som kommunen står inför är utvecklingen av infrastruktur för kommunalt VA. En viktig faktor är tillgång till rent dricksvatten och förnyade avloppsanläggningar som tillgodoser miljömässiga och hälsorelaterade behov. Enligt översiktsplanen är förutsättningar till att ordna avloppsanläggningar varierande beroende på om fastigheten ligger på område med morän, berg eller lera.

ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLAN

Aktuell översyn av detaljplanerna bedöms vara i linje med översiktsplanerna.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

113 § BL gäller för all planlagd allmän platsmark i området. 110 § BL gäller för all planlagd parkmark.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Byggnadsplan för delar av Baltora 1:5, 1:13, 1:15, 2:1, Väster-Sänsjö 2:1 m.fl. fastställd 1969-10-01, omfattar större delen av området.

Byggnadsplanen reglerar byggrätten för fastigheterna i området till 80 m² för huvudbyggnad och 40 m² för uthus.

Byggnadsplan för del av Baltora 1:15, 2:1 och 2:95, fastställd 1982-06-23, omfattar två tomter och reglerar byggrätten till dessa på samma sätt som den större planen.

STRANDSKYDD

Sedan 1 juli 2009 gäller nya lagar, vilket innebär att strandskyddet inträder automatiskt inom ett detaljplanelagt område när den gällande detaljplanen ersätts med en ny. Kommunen ska då uppmärksamma om någon del av strandområdena fortfarande är av betydelse för strandskyddet eller om detta behöver upphävas.

Då tillägg till gällande planer inte innebär att de ersätts med nya inträder inte strandskyddet när tilläggen vinner laga kraft.



KOMMUNALA BESLUT

Program för utveckling av kommunalt vatten och avlopp 2010-2030 är antaget av Kommunfullmäktige 2011-09-26 och är ett planeringsverktyg i samband med utbyggnation av de kommunala Va-anläggningarna.

2014-03-19 tillsattes medel för att kunna ändra berörda detaljplaner i områden som ansluts till kommunalt VA. Kommunen initierar och bekostar planprocessen men en planavgift tas för de som söker bygglov. Dagens byggrätt utökas till 200 m².

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

Baltora ligger delvis inom riksintresse enligt MB 4:4. Förslaget till plantillägg innebär en ökning av byggrätten på befintliga tomter med 80 m² tomt. Ingen ny exploatering tillåts utöver detta.

STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunstyrelsekontoret bedömer preliminärt att detaljplanens genomförande inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap. 34 § eller miljöbalken 6 kap. 11 § att en miljöbedömning behöver göras. De miljöfrågor som är att ta hänsyn till kommer att redovisas i planbeskrivningen.



FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Planområdet omfattar ängs- och hagmarker söder om Baltorafladen med inslag av värdefulla träd som har inventerats av Jordbruksverket. Åtta träd har specifikt inventerats av Länsstyrelsen. I ängs- och hagmarken har bland annat växten Fälgentiana observerats. Denna växt är enligt Jordbruksverket rödlistad med hotkategorin starkt hotad.

Området kring Lillfladen hyser våtmarker och klassas som mycket högt naturvärde som våtmark.

Ortofotot visar att en stor del av området är ett odlingslandskap vilket ofta ger plats för flera landskapselement som ingår i det generella biotopskyddet. Exempelvis åkerholmar, stengärdsgårdar, stenrösen samt öppna diken och mer.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN/FÖRORENAD MARK

Baltora består till största delen av urberg men det finns även en blandning av torvmosse och torvkärrsmark.

RISK FÖR HÖGA VATTENSTÅND

Alla berörda bostadsfastigheter ligger helt över 2,9 meter över havet (höjdsystemet RH2000) vilket är den nivå som rekommenderas för nybyggnationer om de ska klara av framtida havsnivåer.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet enligt Riksantikvarieämbetet.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Planområdet är bebyggt av mestadels fritidshus.

FRIYTOR

Stora delar av planområdet är avsatt som allmän plats i gällande planer.



VATTENOMRÅDEN

Planområdet berör vattenförekomsten Norrtäljeviken. Recipient för dagvattnet är framförallt Björknäsfjärden som är en del av Norrtäljeviken, men dagvatten berör även de mindre sjöarna Skogsviken och Lillfladen samt Skogsviksbäcken. Norrtäljeviken har en måttlig ekologisk status på grund av övergödning samt god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver). Miljökvalitetsnormen för förekomsten är fastställd till god ekologisk status med tidsfrist till 2021 på grund av övergödning samt god kemisk ytvattenstatus 2015.

Det finns även ett antal varierande fiskarter i Björknäsfjärden och sjöarna tillhörande mindre vattendrag. Dessutom finns ett permanent uterrevir. Uttern är rödlistad som VU (sårbar) och är fridlyst. Laken är rödlistad som NT (nära hotad) och har generellt minskad i hela landet. I Paddträsket finns regnbågsfisken och även karp. I skogsviken finns den rödlistade kransalgen *Nitella mucronata*: rödlistad som NT.

TRAFIK

Busslinjerna 630 och 631 passerar precis söder om planområdet. Närmaste hållplatserna är Brantbacken västerut och Spillersboda vägskäl österut. Till Brantbacken är det mellan 1 och 3 km olika delar av planområdet, till Spillersboda vägskäl mellan 500 m och 2,5 km.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Ett gemensamt VA-nät för Baltora är under uppförande. Huvudman för detta är Baltora tomtsamfällighet som bekostar utbyggnaden och förvaltar VA-nätet. Redan nu finns det möjlighet för denna samfällighet att ansluta sig till det kommunala VA-nätet.

EL OCH TELELEDNINGAR

Det finns ett antal ledningsägare i området.



FÖRÄNDRINGAR

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Endast den befintliga tomtmarken berörs av det aktuella plantilläggen. Naturmiljöns kategorier av marker tillsammans med rödlistade arter och odlingslandskap bevaras.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Tilläggen till gällande detaljplaner innebär att alla tomter planlagda som bostäder får en byggrätt på 200 m² byggnadsarea. Övriga planbestämmelser som exempelvis våningsantal och byggnadshöjd kvarstår oförändrade.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

För att säkra vattentillgången efter att planområdets bostadstomter förtätas får bygglov enligt plantilläggen inte ges innan berörd fastighet anslutits till det samfälliga VA-nätet.

DAGVATTEN

Dagvattenhantering handlar om lokalt engagemang och ska skötas av samfälligheten, detta bör finnas i åtanke när området förtätas och andelen hårdgjord yta ökar.

EL OCH TELELEDNINGAR

Planförslaget bedöms inte medföra några större förändringar och/eller flytt av el- och teleledningar.



ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd 2:a - 3:e kvartalet 2014
Antagande 4:e kvartalet 2014

GENOMFÖRANDETID

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

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Allmänna vägar i området förvaltas av Baltoras vägförening. Allmänna vägar och platser i övrigt förvaltas av respektive fastighetsägare, tillgång för allmänheten säkras genom 113 § BL vilket fortsätter att gälla.

ANSVARSFÖRDELNING

Respektive fastighetsägare ansvarar för plantilläggens genomförande på den egna tomten.



KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

Förbättrade möjligheter till att bosätta sig i Baltora kan leda till större slitage på området på grund av t.ex. ökad trafik. Detta kan få konsekvenser för rödlistade växter och deras habitat.

SOCIALA KONSEKVENSER

En ökad andel permanent boende på Baltora kan leda till en ökad pendling för arbete och kommersiell och samhällelig service. Detta kan även innebära en ökad kostnad för service såsom hemtjänst, renhållning och räddningstjänst etc.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Inga fastighetsåtgärder är aktuella.

MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Medverkande tjänstemän i upprättandet av tillägget har varit:

Anders Franzén, Planarkitekt

Frida Skagerberg, Samhällsplanerare

Josefin Sundberg, Miljöstrateg

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Tesad Alam
Planarkitekt