



SAMRÅDSFÖRSLAG 2013-03-14, rev. 2013-11-18
ANTAGANDEHANDLING

ENKELT PLANFÖRFARANDE enligt PBL 5:7

Upphävande av del av detaljplan för fastigheten
Bergsvik 2:15 i Roslagsbro-Vätö församling

Dnr 12-1660.214

Ks 12-1335

PLANBESKRIVNING



Den del av detaljplanen som ska upphävas avser fastigheten Bergsvik 2:15, blå skrafferad yta.

HANDLINGAR

Till planförslaget hör
Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning
Gällande detaljplan med bestämmelser

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



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att upphäva del av gällande detaljplan 21-39, byggnadsplan för Bergsvik 2:4, 2:6 med flera fastigheter i Vätö socken, Norrtälje kommun (fastställd 1982-11-26, ändrad 1984-06-14). Fastighetsägaren till Bergsvik 2:15 har via förfrågan kommit in med begäran om att få upphäva del av detaljplanen med hänvisning till att bebyggelsen på fastigheten redan var etablerad när detaljplanen upprättades. Fastighetsägaren, som bor permanent på fastigheten, önskar större byggrätt än vad gällande detaljplan tillåter. Upphävandet kommer att innebära möjlighet att pröva ny bebyggelse på fastigheten. Upphävandet omfattar endast den del av detaljplanen som innefattar fastigheten Bergsvik 2:15.

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget på Vätö cirka 11 km öster om Norrtälje stad, vid Norrtäljeviken och omfattar totalt cirka 5,5 ha varav 1 ha landareal och 4,5 ha vattenareal.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Bergsvik 2:15 är i privat ägo. En liten del av Bergsvik fs:19 berörs.

TIDIGARE STÄLLNINGTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

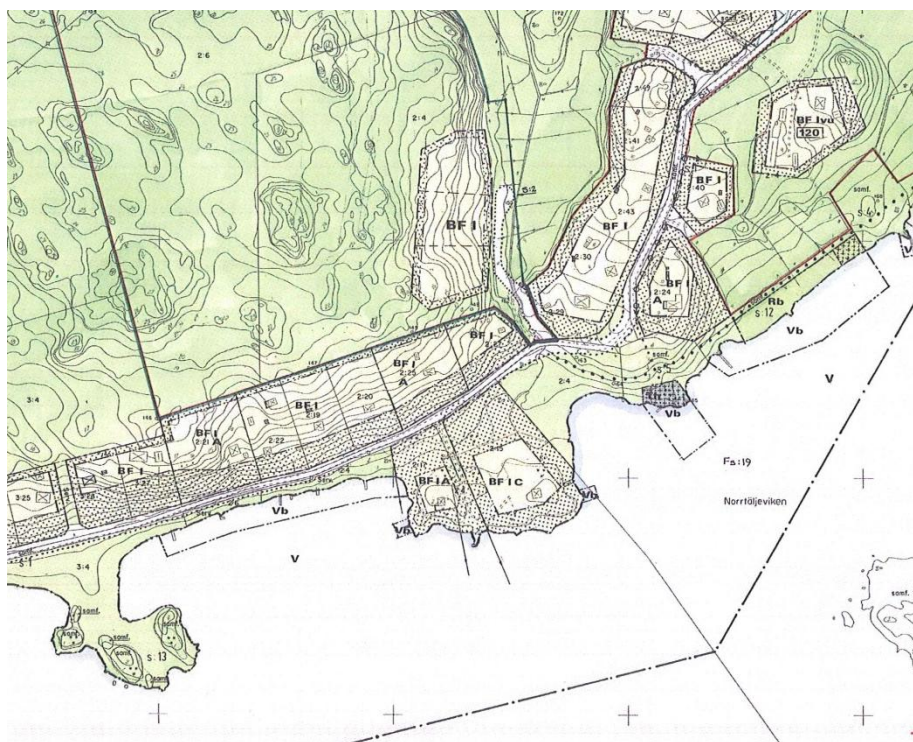
I den gällande *översiktsplanen för Norrtälje kommun* antagen av kommunfullmäktige 2004 omfattas planområdet av riksintresse för natur- och kulturmiljövården. Innerskärgården liknar ett insjölandskap med långgrunda vikar, skog och odlad mark. Stränderna är ofta ianspråkta av bebyggelse och småbåtshamnar. De oexploaterade strandavsnitten har därför stor betydelse som rekreationsområden för det rörliga friluftslivet. Inom området skall värdefulla bebyggelsemiljöer och kulturlandskap bevaras och hållas levande. Förändringar i kulturmiljöer skall ske varsamt och med hänsyn till den lokala bebyggelsemiljön och underordna sig kulturlandskapet. Enligt översiktsplanens rekommendationer får exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön endast komma till stånd om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvården.

GÄLLANDE DETALJPLAN

Enligt gällande detaljplan 21-39, byggnadsplan för Bergsvik 2:4, 2:6 med flera fastigheter får fastigheten Bergsvik 2:15 endast användas för



bostadsändamål. Endast fristående hus i en våning och med tillåten byggnadsyta för huvudbyggnad på 80 kvm och komplementbyggnad på 60 kvm medges. En mindre del av fastighetens vattenområde får överbyggas, dock ej utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för bryggor eller dylikt. Strandskyddet är upphävt inom gällande detaljplan. Fastigheten är idag bebyggd med ett enbostadshus i 1½ plan och med två komplementbyggnader samt en brygga i öster.



Utdrag ur gällande detaljplan, 21-39, byggnadsplan för Bergsvik 2:4, 2:6 m.fl. fastigheter i Vätö socken.

ÖVRIGA KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 31 mars 2010 att godkänna att sökande på egen bekostnad och i samråd med Kommunstyrelsekontoret får pröva att upphäva del av gällande detaljplan för fastigheten Bergsvik 2:15.

Kommunstyrelsens planeringsarbetsutskott beslutade 2013-01-23 att godkänna start-PM och att kostnaderna finansieras av sökanden.



BEHOVSBEDÖMNING

Enligt de nya regler om miljöbedömningar av detaljplaner som trädde i kraft den 21 juli 2004 och som har införts i miljöbalken och i plan- och bygglagen skall kommunen göra en bedömning av risken för betydande miljöpåverkan för alla detaljplaner. Bedömningen skall utgå från MKB-förordningens kriterier och beakta dels planens karaktäristiska egenskaper och dels typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. För detaljplaner som anses medföra betydande miljöpåverkan skall miljöbedömning utföras, vilket bl.a. innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) skall utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan och behovet av MKB

Planförslaget innebär upphävande av detaljplan för en del som idag är planlagd för bostadsändamål och vattenområde med bryggor.

Fastigheten Bergsvik 2:15 är bebyggd med huvudbyggnad, som används som bostad, samt komplementbyggnader. Upphävandet innebär ingen förändring som kan påverka omgivningarna.

Planområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kust (Miljöbalken 4 kap 2-4§§). Upphävandet berör inte riksintresset på ett negativt sätt och bedöms inte ge negativ påverkan på några speciella särdrag i naturen eller kulturarvet.

Planens genomförande bedöms inte innebära risk för människors hälsa eller för miljön. Effekter för miljö kvalitetsnormer bedöms försumbara.

Planförslaget kan innebära förändringar av fastighetens användning. Begränsningar av byggrätten försvinner och prickmarken tas bort. Möjlighet att pröva ny bebyggelse på fastigheten kommer att finnas. Det i sin tur kan innebära förändringar som påverkar landskapsbild och upplevelsen från vattnet. Planförslaget bedöms dock inte medföra några betydande negativa förändringar i miljöhänsen.

Sammantaget bedöms inte planförslaget ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats enligt kraven i PBL 4 kap. 34 §.



FÖRSLAG OM UPPHÄVANDE

Den del av gällande detaljplan som reglerar fastigheten Bergsvik 2:15 anses kunna upphävas utan att det i påtaglig grad förändrar områdets karaktär och utan olägenheter för omkringliggande områden.

Upphävandet omfattar endast den del av detaljplanen som avser fastigheten Bergsvik 2:15, därmed berörs inte omkringliggande kvartersmark för bostäder med tillhörande byggrätt eller områden för grönmärk. Fastigheten Bergsvik 2:15 har utökats något åt väster sedan gällande detaljplan vann laga kraft. Gränsen för upphävandet går längs den nuvarande fastighetsgränsen för fastigheten, vilket inte är helt överensstämmande med fastighetsgränsens läge 1982, då detaljplanen vann laga kraft. Detta avser även planillustrationen på plankartan tydliggöra. Ett litet område på fastigheten Bergsvik fs:19 berörs då hela Vb-området intill Bergsvik 2:15 avses upphävas.

Detaljplanen vann laga kraft 1982 och har delvis ändrats 1984 och 1994. För planen återstår ingen genomförandetid.

Upphävandet sker på begäran av fastighetsägaren för Bergsvik 2:15 som anser att den befintliga bebyggelsen redan var etablerad när detaljplanen upprättades. Detaljplanen tog då inte hänsyn till att bebyggelsen inte överensstämde med detaljplanen. Det innebär begränsningar i användandet av bebyggelsen då alla ingrepp kommer att strida mot gällande detaljplan. Fastighetsägaren vill kunna pröva att utöka bebyggelsen på fastigheten och omvandla ett fritidshus till en permanentbostad.

Upphävandet av del av detaljplanen motverkar inte några kommunala planeringsintressen.

Fastigheten belastas idag av två avtalsservitut, ett gällande avloppsanläggning och ett gällande väg till förmån för Bergsvik 2:17.

KONSEKVENSER AV UPPHÄVANDET

Om detaljplan 21-39 upphävs för fastigheten Bergsvik 2:15 innebär detta att fastigheten inte längre omfattas av detaljplan, kvartersmark med bostadsändamål samt tillhörande byggrätt. Upphävandet omfattar endast en del av detaljplanen, fastigheten Bergsvik 2:15 samt ett litet område på fs:19 för att ta med hela Vb-området intill Bergsvik 2:15. Övrig kvartersmark för bostäder berörs således inte av upphävandet.

Nya bygglovsansökningar för fastigheten skall handläggas som ärenden med åtgärd utanför ett område med detaljplan, i enlighet med 9 kap. 31§



PBL. Där anges att bygglovsansökningar skall bifallas om åtgärden enligt samma lag

- a) inte strider mot områdesbestämmelser
- b) inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3§, och
- c) uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap 1-3, 6, 7 9-13, 17 och 18§§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Samtidigt kan inte heller avstyckningar ske på vilket sätt som helst. Enligt 3 kap. 3§ fastighetsbildningslagen gäller att inom område som inte omfattas av detaljplan, får fastighetsbildning inte ske, om åtgärden skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området.

I gällande detaljplan är strandskyddet upphävt för BF och Vb- områdena. Strandskyddet innebär förbud mot uppförande av byggnader, anläggningar, muddringar och utfyllnader med mera.

I och med ett upphävande av detaljplan återinträder strandskyddet för all mark inom 100 meter från strand vilket omfattar fastigheten Bergsvik 2:15 i sin helhet. Detta innebär att nya byggnader på fastigheten kommer att prövas enligt gällande strandskyddslagstiftning. Även bygglovsbefriade åtgärder, till exempel friggebod och enskild brygga kräver dispensprövning.

För att strandskyddsdispens ska kunna medges på fastigheten, när ett eventuellt upphävande vunnit laga kraft, för t ex ytterligare byggnation och/eller styckning måste åtgärden vara förenlig med strandskyddets syften och särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken, MB, föreligga. Ansökan om strandskyddsdispens ska göras till kommunen men länsstyrelsen ska enligt lag granska alla kommunala beslut om att medge dispens. Länsstyrelsen kan enligt 19 kap. 3 b § MB komma att pröva beslutet om det finns skäl att anta att det inte finns förutsättningar för dispens eller om en brist i ärendets handläggning kan ha haft betydelse för utgången.

Upphävandet innebär att vissa åtgärder kan komma att behöva föregås av kommunala överväganden och planläggning.



ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR

Då upphävande bedöms vara utan intresse för allmänheten prövas planupphävandet med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen 5 kap. 7§ det vill säga endast med samrådsförfarande före antagandet.

Tidplan för detaljplanen

Samråd	2:a kvartalet 2013
Underrättelse	4:e kvartalet 2013
Antagande	1:a kvartalet 2014

MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Detaljplanen har upprättats av Arkitekt SAR/MSA Olle Burman i samråd med Kommunstyrelsekontorets planerings- och utvecklingsavdelning.

Linda Wiking
Planarkitekt

Olle Burman
Arkitekt SAR/MSA