



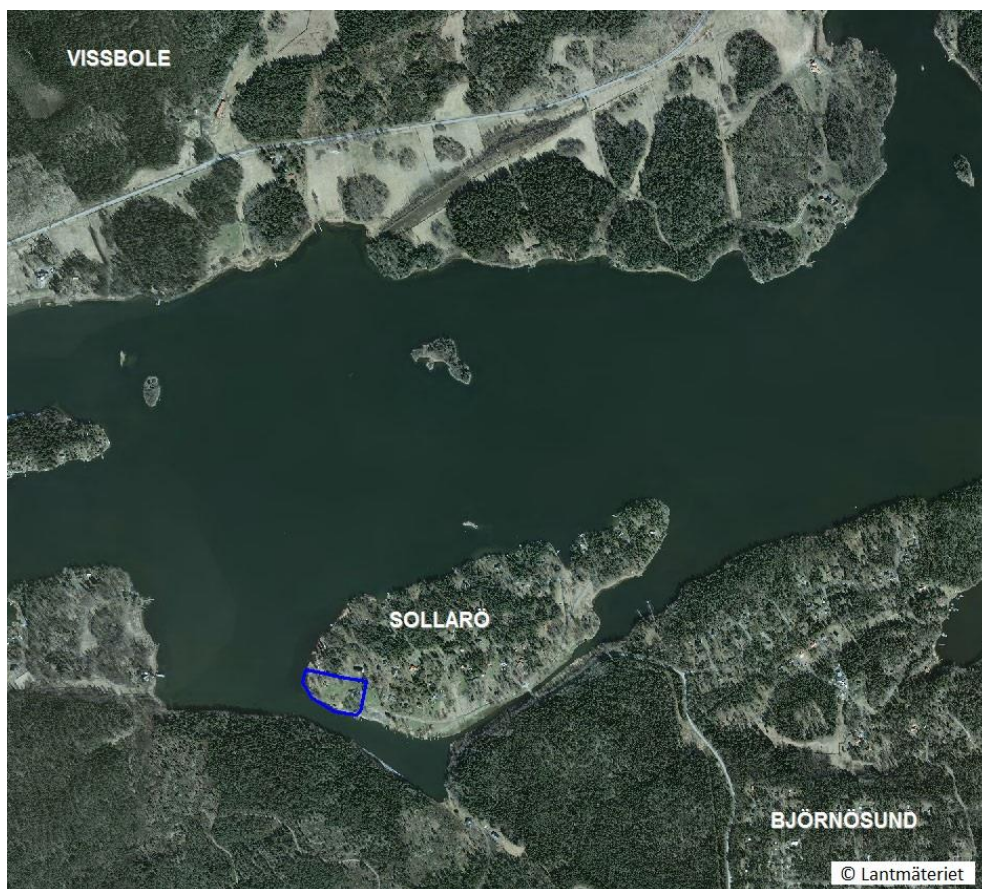
NORRTÄLJE
KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING

ENKELT PLANFÖRFARANDE enligt PBL 5:7 Tillägg till byggnadsplan för del av fastigheten Björnö 1:20

Dnr: 13-1876.214

Ks 13-1532.214



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 plankarta med bestämmelser
Detta tillägg till planbeskrivningen
Gällande byggnadsplan med bestämmelser

UTREDNINGAR

Jordprov, Upplunda Bygg och Vatten AB, 2014-12-09
Vattenanalys, ALcontrol AB, 2014-07-03

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Plantilläggets syfte är att möjliggöra en avstyckning av fastigheten Björnö 1:66.

PLANDATA

Tillägget gäller fastigheten Björnö 1:66 som är beläget på Sollarö, vid Norrtäljevikens södra strand, cirka 6 km öster om Norrtälje stad. Fastigheten är cirka 1,5 hektar stor.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I Översiktsplanen för Norrtälje kommun, antagen av kommunfullmäktige 2013-12-09 anges att kommunen ska verka för en levande skärgård, vilket innebär att föreliggande tillägg till gällande byggnadsplan är i enlighet med översiktsplanen. I aktuellt område ska detta vägas mot riksintresset.

Riksintressen

Planområdet omfattas av samlade natur- och kulturvärden gällande högexploaterad kust enligt MB 4:1-2 & 4. Området är av utomordentligt stor betydelse för många växter och djur som är knutna till denna miljö. Exploateringar och andra åtgärder får komma till stånd endast om det inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden.

Detta plantillägg påverkar endast mark som redan är ianspråktaget som bostadstomt och utgör en komplettering av befintlig struktur. Norrtälje kommun bedömer att sådana platser kan exploateras för att främja en levande miljö, vilket bedöms underlätta bevarandet av riksintresset istället för att det ska förfalla. Därmed bedöms intresset av en förtätning av föreliggande, redan ianspråktaga yta som tyngre än riksintresset, som inte påtagligt bedöms skadas.



Detaljplan

Gällande detaljplan för området är byggnadsplan för del av fastigheten Björnö 1:20, fastställd den 12 juni 1952.

Strandskydd

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.

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.

Platsen

Området är ianspråktaget för småhusbebyggelse med tillhörande tomt.

Tillägg

Tillägget till detaljplan innebär att en ny fastighet kan styckas av från den befintliga. Då gällande byggrätt är per tomt fördubblas den därmed från sammanlagt 200 m² till 400 m². Utöver detta förtydligas vattenområdet får bebyggas med högst 50 m².

Ställningstagande gällande frågan om betydande miljöpåverkan

Planförslaget bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. Detta då plantillägget inte innebär någon väsentlig förändring av befintliga förhållanden. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 4 kap. 34 §.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

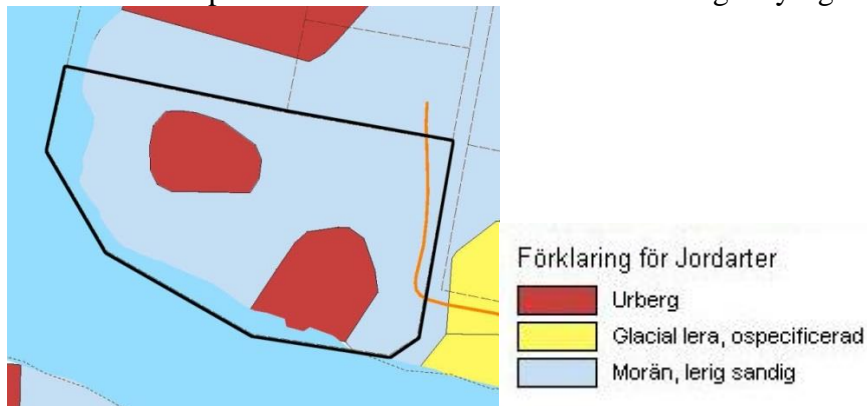
NATUR

Mark och vegetation

Berörd fastighet består av tomtmark för fritidsbebyggelse med huvudbyggnad och komplementbyggnader, i västra delen av fastigheten finns ett skogsparti. I söder och väster går fastigheten ut i Sollarösundet.

Geotekniska förhållanden och markbeskaffenhet

Större delen av planområdet består av morän med inslag av ytligt berg.



Jordartskarta över planområdet

Fornlämning

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Radon

Planen förutsätter att nya hus byggs på ett radonsäkert sätt, detta hanteras i samband med bygglov.

Vatten (Miljökvalitetsnormer)

Kustområdet i anslutning till Sollarö är enligt BALANCE-modellen ett potentiellt lek område för abborre och potentiellt uppväxtområde för abborre, gädda och gös. BALANCE-områden är viktiga för långsiktigt hållbart utnyttjande och förvaltning av fiskbestånd samt fiskrekrytering. BALANCE-områden bör inte ändras på ett sådant sätt att det påverkar fiskebeståndet negativt. Den del av BALANCE-området som får bebyggas med bryggor och dylikt enligt gällande plan ändras i föreliggande tillägg så att området inte överbyggs eller fyllas ut, inom Björnö 1:66. Påverkan på BALANCE-området bedöms därmed bli begränsad, även om det inte skyddas fullt ut.

Den ekologiska statusen för Norrtäljeviken klassificeras till otillfredställande pga. övergödning. Senast 2021 ska viken ha god ekologisk status. En ytterligare fastighet på Sollarö bedöms inte påverka den ekologiska statusen negativt.

Den kemiska ytvattenstatusen klassificeras som god.



BEBYGGELSEOMRÅDE

Området är bebyggt med ett fristående enbostadshus med komplementbyggnader.

Tillägg

Plantillägget innebär ett upphävande av § 2 i gällande plans bestämmelser att tomter får vara minst 3 000 m² eller vad som illustrationsvis anges på plankartan. Bestämmelsen ersätts för Björnö 1:66 med att minsta tillåten storlek för tomtplats på 6 000 m², utan hänsyn till vad som illustrationsvis angivits. Därmed tillåts fastigheten att delas i två.

För varje ny fastighet fortsätter den nuvarande byggrätten på sammanlagt 200 m² per tomt att gälla. Det betyder att den totala byggrätten i området dubblas.

I V-området får enligt gällande plan bryggor och dylikt uppföras, dock inte mer än vad som erfordras. I och med aktuellt plantillägg tydliggörs det att dylikt innebär båthus, bastubyggnader och övriga uthus som för sin funktion måste placeras på vatten. Det erforderliga definieras till 50 m². Det finns i dagsläget ett så stort båthus inom planområdet, tillägget tydliggör att ett till får uppföras.

I och med detta tillägg införs bestämmelsen W – öppet vattenområde som inte får bebyggas – för den del av fastigheten som går ut över BALANCE-området.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Fastigheten ligger inom ett fritidshusområde med möjlighet till båtplats och närhet till bad.

På andra sidan Sollarösundet finns ett friluftsområde av regionalt intresse.

GATOR OCH TRAFIK

Gatustruktur

Området angörs via en samfärdig väg.

Kollektivtrafik

Området är inte kollektivtrafikförsörjt. Det är ca 8 km till närmaste busshållplats.

Parkering

Parkering sker på den egna fastigheten.



TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Fastigheten har idag eget vatten och avlopp. En VA-utredning, bestående av jord- och vattenprov, har upprättats och utifrån denna har det bedömts att kapacitet finns för en fastighet till.

Dagvatten

Dagvatten hanteras på den egna tomten.

El och teleledningar

Befintliga el- och teleanläggningar bör i möjligaste mån ligga kvar. Planförslaget bedöms inte medföra någon förändring eller flytt av el- och teleledningar. Om så ändå sker ska det bekostas av den som initierar det.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Då tillägget till detaljplan inte strider mot några övergripande intressen och inte är av betydelse för en större allmänhet provas förslaget med enkelt planförfarande enligt PBL 5:7.

Tidplan

| | |
|---------------------------|---------------------|
| Samråd | 4:e kvartalet, 2013 |
| Underrättelse | 2:a kvartalet 2015 |
| Godkännande och antagande | 3:e kvartalet, 2015 |

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark på Sollarö. Detta plantillägg omfattar ingen allmän platsmark.

Genomförandetid

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

Markägoförhållanden

Björnö 1:66 är privatägd. I fastighetens vattenområde finns fiskerättigheter för Björnö 1:20 och Björnö fiskesamfällighet 4.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för plantilläggets genomförande.



KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Det blir möjligt att stycka av en ny fastighet från Björnö 1:66. Det kan bli aktuellt med servitut eller en gemensamhetsanläggning för att lösa infarten till den nya fastigheten.

AVTALSFRÅGOR

För genomförandet behöver inga avtal tecknas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Plantillägget medför inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Ekonomiska konsekvenser för övriga

Fastighetsägaren står för kostnaderna för plantillägget och dess genomförande.

KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

Dubbleringen av byggrätten kan innebära dagvattenkonsekvenser om mer mark kommer att tätas genom större bebyggelse.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Anders Franzén
Planarkitekt