



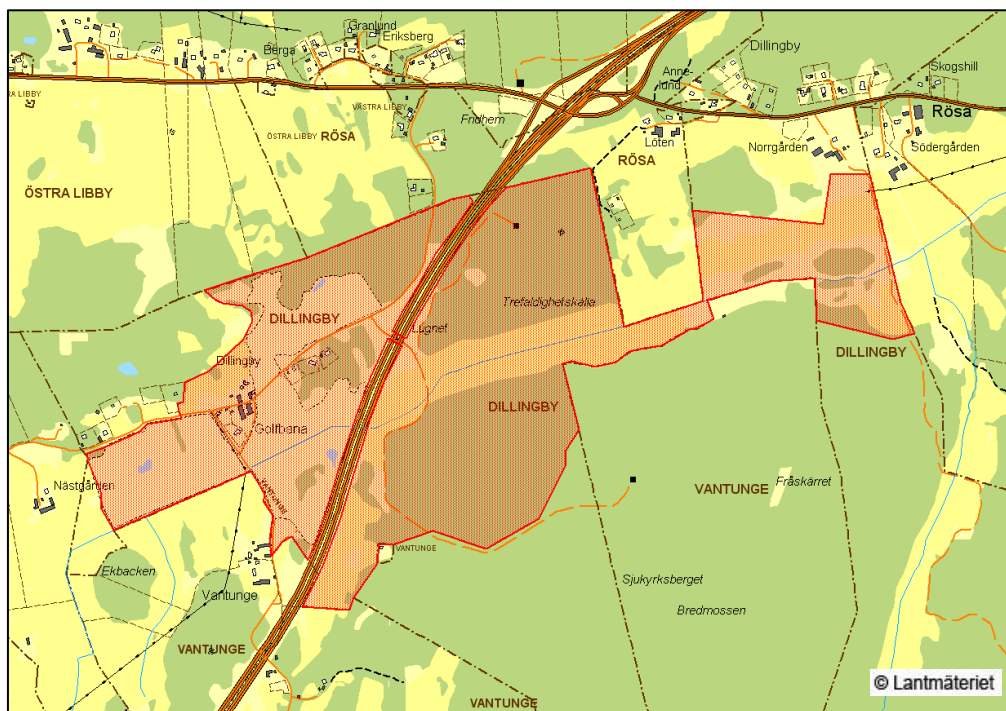
NORRTÄLJE
KOMMUN

SAMRÅDSFÖRSLAG 2012-08-15
ANTAGANDEHANDLING

ENKELT PLANFÖRFARANDE enligt PBL 5:7
Upphävande av del av detaljplan för del av Dillingby
1:10 i Husby, Skederid och Rö församling, som vann
laga kraft den 28 oktober 2005

Dnr 12-1189.214
Ks 12-1048

PLANBESKRIVNING



Röd skrafferad yta redovisar planområdets ungefärliga omfattning.

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 nr 13-04 för Dillingby golfbana. Fastighetsägaren till Dillingby 1:10 har via planbesked kommit in med begäran om att få upphäva del av detaljplanen då avsikten är att återgå till lant- och skogsbruk. Bakgrunden är att golfverksamheten som tidigare bedrivits på fastigheten har lagts ned. Upphävandet omfattar endast den del av detaljplanen som anger golfanläggning.

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget ca 9 km sydväster om Norrtälje stad och har en markareal om ca 122 hektar. Området delas av motorvägen E 18 och sträcker sig från Dillingby mot Rösa genom den markanta dalgången i riktning mot Kyrksjön.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Upphävandet berör del av fastigheten Dillingby 1:10 som är i privat ägo.

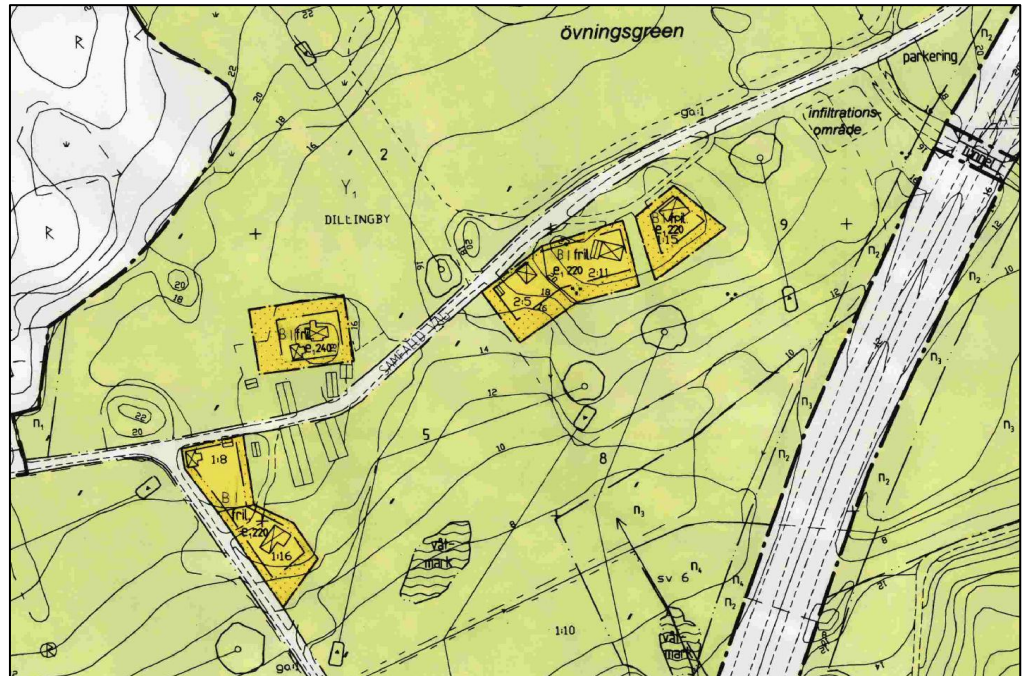
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

I den gällande *översiktsplanen för Norrtälje kommun* antagen av kommunfullmäktige 2004 omfattas den västra delen av planområdet av riksintresse för kulturmiljövård. Kulturmiljön Skederid-Husby-Sjuhundra beskrivs i översiktsplanen som en dalgångsbygd utmed forntida vattenled, präglad av ett förhistoriskt bosättningsmönster med rötter i bronsåldern. Området har en rik fornlämningsbild med bland annat bronsålderslämningar, hålvägar, järnåldersgravfält intill de nuvarande byarna och många runstenar. Andra värden som finns i området är den öppna odlingsmarken i dalbotten, äldre vägnät, bylägen och sammanhållna bymiljöer som Husby och Torslunda. 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 kulturvärden.



GÄLLANDE DETALJPLAN



Utdrag ur gällande detaljplan 13-04, Detaljplan för Dillingby golfbana på del av Dillingby 1:10 m fl och del av Rösa 2:14 i Husby-Sjuhundra församling. Upphävandet omfattar inte kvartersmarken för bostäder med tillhörande byggrätt som inryms i gällande detaljplan.

Det aktuella området ingår i en detaljplan som upprättades i syftet att möjliggöra utbyggnad av den tidigare väster om motorvägen anlagda golfbanan med ytterligare 18 hål. Golfanläggningen ligger inom ett område av riksintresse för kulturmiljövård enligt miljöbalken (MB) 3 kap. 6 §.

Golfområdet har ett utpräglat kulturlandskap där flertalet hål ligger på tidigare odlad mark omgiven av skogsklädda höjder. Förläggningen av hål har anpassats till både fornlämningar och naturvärden. Nordbranten på Sjukyrksberget som avgränsar dalgången i söder är intressant ur naturvårdssynpunkt och har därför hållits fri från banor. De natur- och kulturvärden som finns inom området har medfört stora krav på golfanläggningens utförande och drift för att undvika negativ inverkan på miljön. I miljökonsekvensbeskrivningen redovisas hur golfbanan anpassats till befintligt jordbrukslandskap med minsta möjliga påverkan som mål. Bland annat har jord från dammutgrävningen återanvänts och vattenslangar har dragits i öppna diken och intill dräneringen.

Byggnadsarean för klubbhus och förråd är 300 kvm.



Inom planområdet finns ett flertal fornlämningar. I den västligaste delen finns fyra fasta fornlämningar, på en höjd i den norra delen finns en fast fornlämning, fastigheten Dillingby 1:16 omfattas av bebyggelselämning och i gränsen till planområdets nordöstra del finns ett större gravfält. För alla fornlämningar inom planområdet finns skyddszoner som inte får ingå i golfanläggningen. Ytterligare skyddszoner finns invid motorvägen där schaktning och påfyllning av marken inte får ske utan samråd med vägverket (nuvarande trafikverket).

Inom planområdet finns fem avstyckade befintliga enbostadshus och en sjätte, huvudbyggnaden i brukningscentrum, som kan styckas. Dessa bostadsfastigheter omfattas av störningsskydd:

”Ekvivalentnivån för buller i gräns mot bostadsfastighet får inte överskrida
50 dBA dagtid kl. 07-18,
45 dBA kväll kl. 18-22 och sön- och helgdag kl. 17-18,
40 dBA natt kl. 22-07”

I områdets låglinje finns ett avvattningsdike som rinner mot Oppsjön – Kyrksjön. Området berörs av Dillingby-Rösa torrlägningsföretag som bildades år 1948 genom en förrättning med syfte att torrlägga ett specifikt markområde. Fastigheterna inom torrlägningsföretaget har ett gemensamt ansvar för att underhålla de diken som omfattas av företaget. Området som omfattas av företaget finns registrerat hos Länsstyrelsen i Stockholms län, lantbruksenheten.

Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år från den dag beslutet om antagande vinner laga kraft. Detaljplanen vann laga kraft 2005-10-28.

ÖVRIGA KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsen har tillstyrkt ansökan om planbesked 2012-05-02, att sökande på egen bekostnad och i samarbete med kommunstyrelsekontoret får upphäva del av gällande detaljplan 13-04 för del av fastigheten Dillingby 1:10. Upphävandet ska endast omfatta den del av detaljplanen som anger golfanläggning.

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.

Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan och behovet av MKB

Planförslaget innebär upphävande av detaljplan för den del som idag är planlagd som golfanläggning. Marken inom planområdet har tidigare hävdats som åkermark och avsikten med upphävandet är att kunna återgå till lant- och skogsbruk. Effekterna på omgivningen bedöms vara begränsade.

Planområdet ligger inom kulturmiljön Skederid-Husby-Sjuhundra som är av riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (MB). Upphävandet berör inte riksintresset på ett negativt sätt och bedöms inte ge negativ påverkan på några speciella särdrag i naturen eller kulturarvet. Planförslaget bedöms därmed inte 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 §.

Vid behovsbedömningen har beaktats att planförslaget inte innebär en väsentlig förändring då avsikten med upphävandet är att återgå till lant- och skogsbruk. Planens genomförande bedöms inte innebära risk för människors hälsa eller för miljön. Effekter för miljö kvalitetsnormer bedöms försumbara. Planförslaget bedöms inte medföra några betydande negativa förändringar i miljöhänsen. Samråd med Länsstyrelsen kommer att hållas.

FÖRSLAG OM UPPHÄVANDE

Det ursprungliga syftet med detaljplanen har försvunnit i och med att golfverksamheten på Dillingby golfbana har lagts ned. Den del som i gällande detaljplan är planlagd som golfanläggning avses därmed upphävas. Del av detaljplan 13-04 för Dillingby golfbana, anses kunna upphävas utan att det i någon påtaglig grad förändrar områdets karaktär och utan olägenhet för omkringsliggande fastigheter. Marken inom planområdet har tidigare hävdats som åkermark och avsikten med upphävandet är att kunna återgå till lant- och skogsbruk.



Området berörs av Dillingby-Rösa torrlägningsföretag som bildades år 1948 genom en förrättning med syfte att torrlägga ett specifikt markområde. Upphävandet av del av detaljplanen bedöms kunna ske utan olägenhet för omkringliggande områden då avsikten med upphävandet är att återgå till tidigare markanvändning.

Upphävandet omfattar endast den del av detaljplanen som anger golfanläggning. Upphävandet berör därmed inte kvartersmarken för bostäder och tillhörande byggrätt som även inryms i den gällande detaljplanen.

Detaljplanen vann laga kraft 2005-10-28. Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år, för planen återstår därmed genomförandetid. Enligt plan- och bygglagen (PBL) 4 kap. 39 § får en detaljplan under genomförandetiden inte ändras eller upphävas om någon berörd fastighetsägare motsätter sig det. Om en detaljplan ändras eller upphävs före genomförandetiden utgång har den som äger en fastighet inom planområdet rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som detta medför enligt PBL 14 kap. 9 §. Upphävandet av del av detaljplanen för Dillingby golfbana omfattar dock endast den del av detaljplanen som anger golfanläggning, det vill säga fastigheten Dillingby 1:10. Upphävandet sker på begäran av fastighetsägaren för Dillingby 1:10.

Upphävandet av del av detaljplanen motverkar inte några kommunala planeringsintressen.

ADMINISTRATIVA / ORGANISATIONSKA FRÅGOR

Tidplan för detaljplanen

Samråd	3:e kvartalet 2012
Antagande	4:e kvartalet 2012

KONSEKVENSER AV UPPHÄVANDET

Om detaljplan nr 13-04 upphävs för fastigheten Dillingby 1:10 innebär detta att fastigheten inte längre omfattas av kvartersmark med bestämmelsen golfanläggning och tillhörande byggrätt. Upphävandet omfattar endast den del av detaljplanen som anger golfanläggning, det vill säga fastigheten Dillingby 1:10. Upphävandet berör således inte kvartersmarken för bostäder och tillhörande byggrätt som även inryms i den gällande detaljplanen.

Nya bygglovsansökningar för fastigheten ska handläggas som ärenden med åtgärd utanför ett område med detaljplan, i enlighet med 9 kap. 31 § PBL. Där anges att bygglovsansökningar ska bifallas om åtgärden enligt samma lag



1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. 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.

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

MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Detaljplanen har upprättats av Kommunstyrelsekontorets planerings- och utvecklingsavdelning.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Linda Wiking
Planarkitekt