



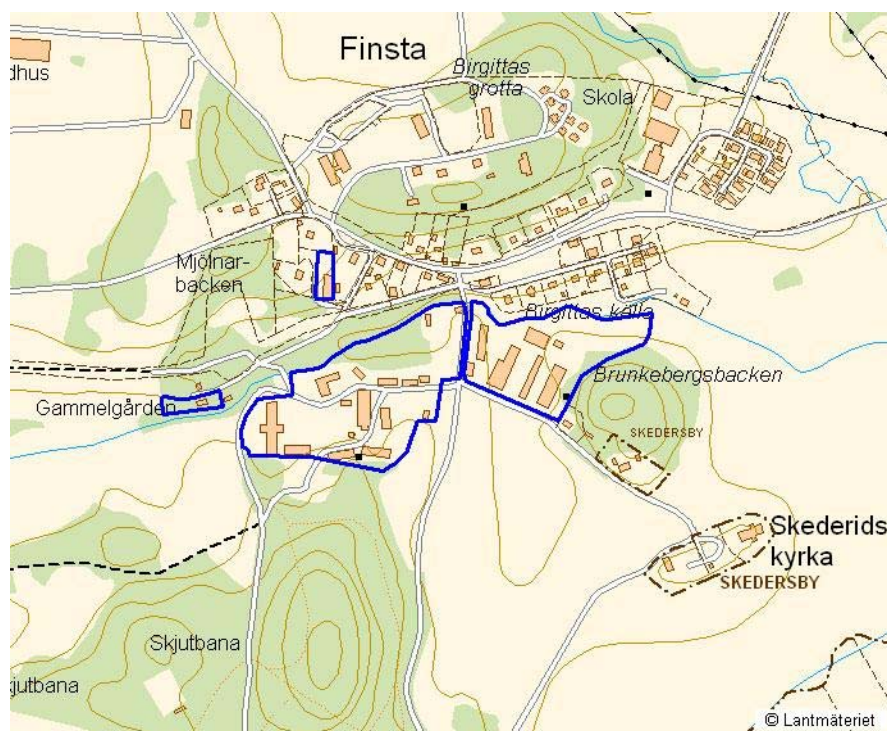
NORRTÄLJE
KOMMUN

**SAMRÅDSFÖRSLAG 2011-03-21
ANTAGANDEHANDLING 2011-09-19**

ENKELT PLANFÖRFARANDE enligt PBL 5:28

Förslag till upphävande av detaljplanen för östra delen av FINSTA samhälle (del av fastigheterna Finsta 1:65, 1:66 m.fl.) i Skederids församling, fastställd av länsstyrelsen 1979-10-03 och för västra delen av FINSTA samhälle (Finsta 1:20 m.fl. fastigheter) i Skederids församling fastställd av länsstyrelsen 1988-04-19, omfattande del av Finsta 1:66

Dnr 04-10040.214
Ks 07-511



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



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör
Denna beskrivning
Gällande detaljplaner
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Jonas Sandgren, lagfaren ägare till fastigheten Finsta 1:66 har inkommit med begäran om att få upphäva del av gällande detaljplaner. Bakgrunden är att fastigheten Finsta 1:66 i de gällande detaljplanerna har beteckningen A som betyder att området är kvartersmark för allmänt ändamål något som inte längre är aktuellt då marken är i enskild ägo och nuvarande verksamhet ej är av allmän karaktär. Marken kommer dock att nyttjas som jordbruksmark liksom tidigare.

PLANDATA

Den aktuella fastigheten är belägen i Finsta samhälle ca en mil väster om Norrtälje.

Upphävandet berör ca 9 ha av gällande detaljplaner huvudsakligen söder om Finstaån.

Marken är i gällande planer avsedd för undervisningsjordbruk.

Marken är i privat ägo.

Gällande planer och förordningar

I den gällande översiktsplanen tillhör Finsta kategorin ”små orter med kommunalt vatten och avlopp” där kommunen stöder tillväxt. Det är orter som också ligger längs det primära nätet för kollektivtrafik. I dessa orter skall finnas god planberedskap för ytterligare bostäder och företagsetableringar. Arlandas utveckling och Finstas relativa närhet till flygplatsen påverkar samhället. Skyddsområde för vattentäkt finns i Finsta-Kilen ca 2 km från planområdet. I norra Finsta finns en grusås som är av regionalt intresse.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård, där området kring Finstaån tillhör en dalgångsbygd utmed en forntida vattenled. Denna är präglad av ett förhistoriskt bosättningsmönster med rötter i bronsåldern. Skederids och Husby Sjuhundra medeltidskyrkor har troligen uppförts som



gårdskyrkor till den medeltida sätesgården Finsta respektive kungsgården Husby. Finsta herrgård med den heliga Birgittas bönegrotta och huvudbyggnaden från 1730-talet som troligen byggts på resterna av en medeltida källare. I området ingår även nedre Finsta samhälle, som utvecklades till en mindre centralort efter järnvägens anläggande vid 1800-talets slut, med många sekelskifteshus och industriella verksamheter som tegelbruk, sulfitfabrik och bryggeri.

För den berörda fastigheten gäller dels ”Förslag till ändring, utvidgning och upphävande av byggnadsplanen för östra delen av Finsta samhälle. (del av fastigheterna Finsta 1:65, 1:66 m.fl.)” fastställd 1979-10-03 och dels ”Förslag till byggnadsplan för västra delen av Finsta samhälle (Finsta 1:20 m.fl.)” fastställd 1988-04-19.

Finsta 1:66 är i gällande detaljplaner avsedd för undervisningsjordbruk. Inom fastigheten finns fyra områden som i planen har beteckningen q vilket innebär att särskild miljöhänsyn skall tas vid ändring, ombyggnad eller nybyggnad. Två av dessa ligger väster om allmän väg 985 och avser byggrätter för bostadshus. Det södra området var tidigare bebyggt men byggnaden är riven och det norra området är obebyggt. Båda dessa möjliga byggrätter utgår vid upphävandet. Det tredje området ligger vid infarten till stall- och jordbruksbebyggelsen väster om väg 985 och avser särskild miljöhänsyn till tre gamla magasinsbyggnader. Dessa byggnader ligger inom riksintresse för kulturmiljövård och detsamma gäller område fyra i planområdets västra del som avser särskild miljöhänsyn till ett gammalt bostadshus.

Inom planområdet finns också den heliga Birgittas källa som är skyddad som fornminne.

Strandskyddet är inte upphävt inom den västra gällande detaljplanen medan strandskyddet på den östra detaljplanen återinträder när upphävandet av planerna vunnit laga kraft.

Områdets östra del berörs av ett markavvattningsföretag med flertalet intressenter. Detta har bildats genom förrättning med syfte att torrlägga ett specifikt markområde. Området finns registrerat hos länsstyrelsen i Stockholms län, jordbruksenheten och har revisionsdatum 2004-02-20.



BEHOVSBEDÖMNING

Enligt 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 gällande frågan om betydande miljöpåverkan

Planförslaget innebär upphävande av delar av gällande detaljplaner inom fastigheten Finsta 1:66 och inte att förändra området eller dess användande på annat sätt än att den pågående jordbruksverksamheten inte längre är ett skoljordbruk. Då inga förändringar kommer att ske så bedöms effekterna på omgivningen som ringa. Upphävandet berör inga riksintressen på ett negativt sätt och bedöms inte ge påverkan på några speciella särdrag i naturen eller kulturarvet. Friluftslivets intressen påverkas inte. Planens genomförande innebär ingen risk för människors hälsa eller för miljön och bidrar inte heller till att någon miljökvalitetsnorm överskrids.

Mot bakgrund av ovanstående bedöms planens genomförande 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 plan- och bygglagen 5 kap. 18§.

FÖRSLAG OM UPPHÄVANDE

Frågan om upphävande har aktualiserats vid ägobyttet av fastigheten Finsta 1:66. Tidigare ägare drev gården som undervisningsjordbruk, Finsta lantbruksskola. Den nya ägaren kommer att fortsätta att bedriva jordbruk men har inte för avsikt att bedriva någon form av undervisning på gården. Av detta skäl är de områden som endast får användas för allmänt ändamål (betecknade A på plankartan) inaktuella. De nu gällande detaljplanerna får tolkas som grundad på uppfattningen att skolverksamheten skulle fortgå. Då så icke sker anses det rimligt att detaljplanerna upphävs inom de delar av fastigheten Finsta 1:66 som endast får användas för allmänt ändamål.



Inom den västra detaljplanen finns fyra områden som i planen har beteckningen q vilket innebär att särskild miljöhänsyn skall tas vid ändring, ombyggnad eller nybyggnad. Två av dessa ligger vid allmän väg 985 och avser byggrätter för bostadshus. Det södra området var tidigare bebyggt men denna byggnad är riven och det norra området är obebyggt. Båda dessa områden, byggrätter utgår vid upphävandet. Det tredje området betecknat med q ligger vid infarten till stall- och jordbruksbebyggelsen väster om väg 985 och avser särskild miljöhänsyn för tre gamla magasinsbyggnader. Dessa byggnader ligger inom riksintresse för kulturmiljövård och detsamma gäller för område fyra i planområdets västra del och som avser särskild miljöhänsyn för ett gammalt bostadshus. Alla fyra områdena ligger inom strandskyddsområde vilket innebär ytterligare miljöhänsyn vid bygglovsprövningen.

Den heliga Birgittas källa är skyddad enligt fornminneslagen.

Strandskyddet är inte upphävt inom den västra gällande detaljplanen medan strandskyddet på den östra detaljplanen återinträder när upphävandet av planen har vunnit laga kraft.

Den östra planen berörs av ett markavvattningsföretag som bildats genom en förrättning med syfte att torrlägga ett specifikt markområde och med revisionsdatum 2004-02-20.

Upphävandet av detaljplanerna bedöms kunna ske utan olägenhet för omkringliggande områden då verksamheten inte kommer att förändras.

Upphävandet motverkar inte några kommunala planeringsintressen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Då ett upphävande bedöms vara utan intresse för allmänheten prövas planupphävandet med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen 5 kap. 28§ d.v.s. endast med samrådsförfarande före antagandet.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET VÄTÖ

Assienah Mooki Morosini
Planarkitekt

Olle Burman
Arkitekt SAR/MSA