



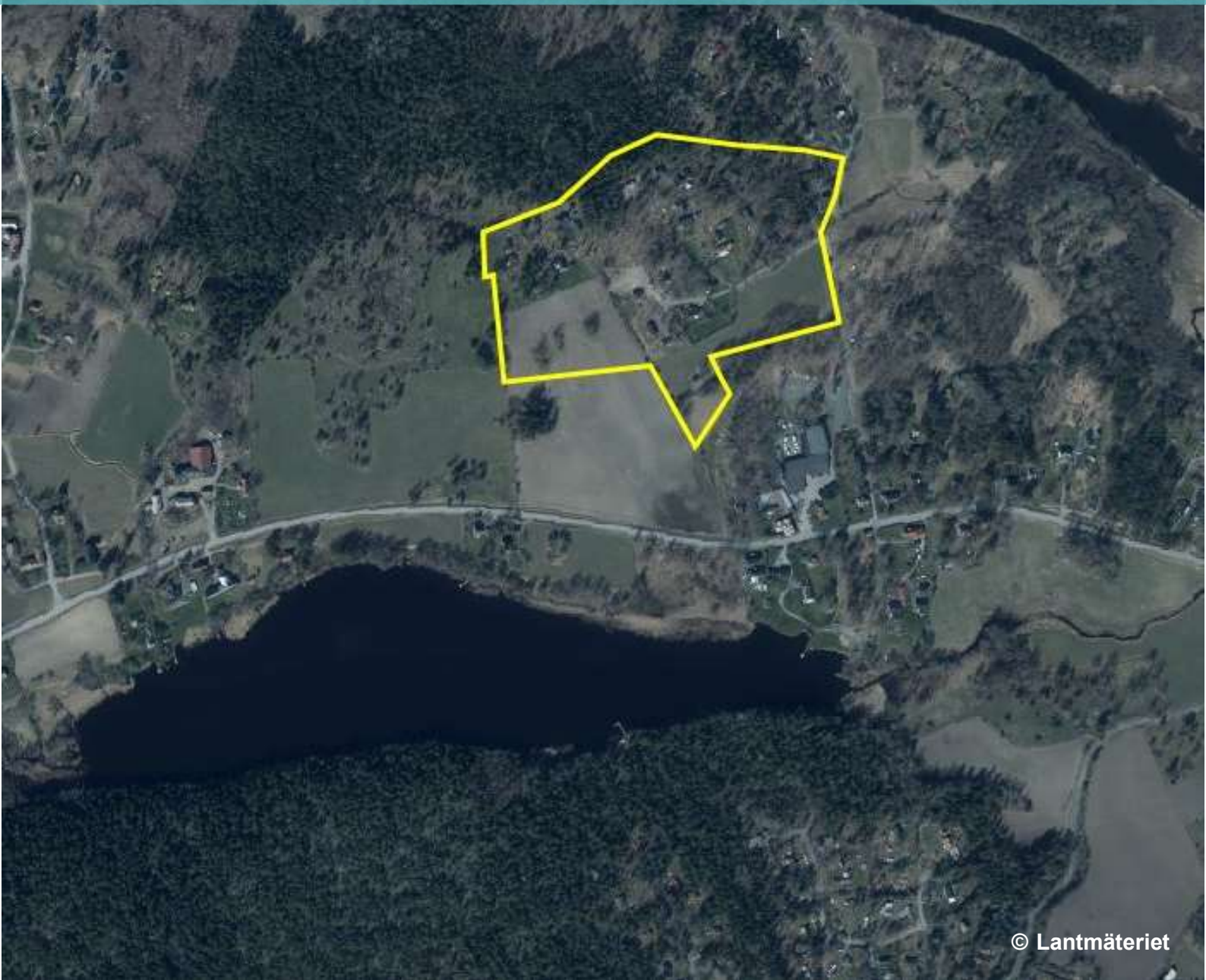
NORRTÄLJE  
KOMMUN

## Upphävande av detaljplan för Gåsvik 1:48 och 17:1 m.fl. i Vaddö Socken

### PLANBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING 2023-03-27

Ks 22-1262



© Lantmäteriet

---

**POSTADRESS**

Box 808, 761 28 Norrtälje  
Samhällsbyggnadskontoret

**BESÖKSADRESS**

Estunavägen 14

**KONTAKT**

0176-710 00  
[plan@norrtaelje.se](mailto:plan@norrtaelje.se)  
[www.norrtaelje.se](http://www.norrtaelje.se)



## VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Med en detaljplan reglerar kommunen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar därför om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet.

I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om i vilka situationer en detaljplan ska göras. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som tolkar de detaljplaner som finns.

En detaljplan visas som ett bestämt område på en plankarta. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning, som förklarar planens syfte och innehåll. Ibland ingår även andra handlingar, till exempel en illustrationskarta eller en miljökonsekvensbeskrivning.

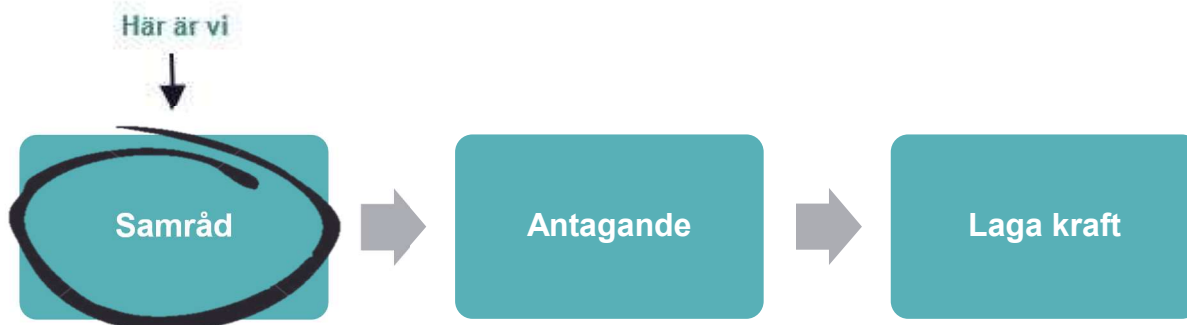
Detaljplanen gäller tills den antingen upphävs, ändras eller ersätts av en ny detaljplan.

## ATT UPPHÄVA EN DETALJPLAN

Om en detaljplan förhindrar en önskvärd utveckling eller är inaktuell kan kommunen upphäva den. Om kommunen upphäver en detaljplan uppstår ett så kallat planlöst läge. Det innebär att om någon avser att utföra en lovpliktig åtgärd på platsen behöver kommunen i varje enskilt fall göra en bedömning om åtgärden kräver en ny detaljplan utifrån detaljplanekravet eller om åtgärden kan prövas med bygglov direkt.

## PROCESSEN

Processen för att upphäva en detaljplan är densamma som för att ta fram en ny. Denna detaljplan följer ett förenklat standardförfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse den 1 januari 2015.





## HANDLINGAR

Till planupphävandet hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Denna beskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2023-02-27



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....</b>	<b>5</b>
<b>PLANDATA .....</b>	<b>5</b>
LÄGE OCH AREAL.....	5
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN .....	5
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>	<b>7</b>
ÖVERSIKTSPLAN .....	7
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN .....	7
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT .....	9
RIKSINTRESSEN .....	9
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER .....</b>	<b>10</b>
BEBYGGELSEOMRÅDE.....	10
NATURMILJÖ.....	12
VATTEN .....	13
MARK .....	16
STÖRNINGAR .....	17
KULTURMILJÖ .....	18
SAMHÄLLSASPEKTER OCH SOCIALA KONSEKVENSER .....	18
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	18
<b>GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....</b>	<b>19</b>
TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN .....	19
GENOMFÖRANDETID.....	20
HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING .....	20
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	20
EKONOMISKA KONSEKVENSER .....	21



## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Aktuellt planarbete syftar till att upphäva den gällande detaljplanen *byggnadsplan för del av Gåsvik 1:48 och 17:1 m.fl.* Planområdet är beläget i Gåsvik, cirka 4 kilometer söder om Älmsta. Skälet till upphävandet av den befintliga planen är att gällande plan saknar aktualitet. Det beror på att flera avsteg gjorts från planen och därav överensstämmer inte befintlig bebyggelse med planen. Flera fastigheter inom planen har idag större byggnader än vad den gällande planen medger, vilket innebär att dessa är planstridiga och omöjliggör nya bygglov. Genom att upphäva planen skapas möjligheter till att söka förhandsbesked för bygglov och söka bildande av nya fastigheter samt ombildning genom ansökan om lantmäteriförrättning. Detta ger möjlighet till att bygga ut befintliga bostäder samt tillskapa fler bostäder inom området.

2020-12-16 inkom en planbeskedsansökan gällande upphävande av berörd detaljplan. Arbetet med upphävande av planen startades 2022-11-23 då Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott tog beslut om att godkänna start-PM för planuppdraget. Planarbetet genomförs med förenklat standardförfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse den 1 januari 2015.

## PLANDATA

### LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget i Gåsvik, cirka 4 kilometer söder om Älmsta samhälle. Den gällande planen omfattar cirka 9,5 hektar mark och totalt 21 fastigheter.

Inom planområdet finns bland annat bostadsbebyggelse samt åkermark. Planen angränsar inte till någon annan detaljplan eller områdesbestämmelser och runtomkring finns det bland annat åkermark, naturområden samt bostadshus.

### MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattas om flertalet privatägda fastigheter. Totalt omfattas 18 hela fastigheter samt del av ytterligare två fastigheter. Av dessa är 16 fastigheter bebyggda med bostadshus.

I detaljplanen ingår följande fastigheter: Gåsvik 1:6, Gåsvik 1:43, Gåsvik 1:48, Gåsvik 1:58, Gåsvik 1:60–1:64, Gåsvik 4:12-4:13, Gåsvik 4:18 (bestående av 4 skiften), Gåsvik 4:39-4:42, Gåsvik 17:5–17:6 samt del av Gåsvik 3:62 och del av Gåsvik 17:1.

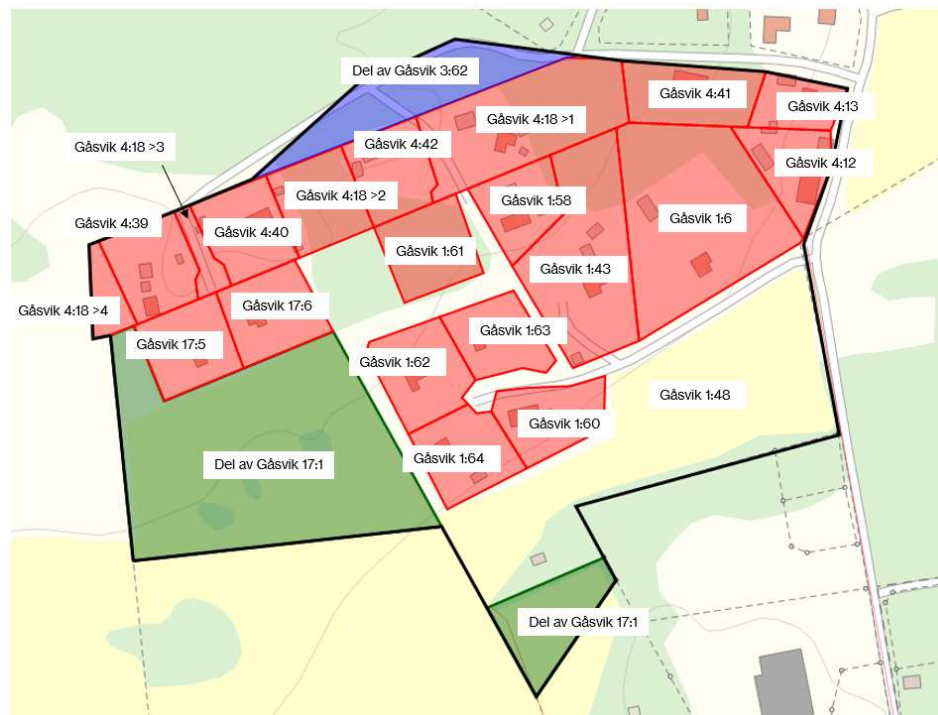
Fastighetsindelningen är inte genomförd i enlighet med intentionerna om 18 tomtplatser inom gällande plan och de nuvarande fastighetsgränserna inom planen är bristfälligt inmätta.

Befintlig detaljplan har enskilt huvudmannaskap men den allmänna platsmarken; park eller plantering är inte genomförd och ianspråktagen. Vissa vägar inom området förvaltas genom samfällighetsförening men vägnätet är inte genomfört i enlighet med befintlig plan.





Figur 1: Befintlig plan och fastighetsindelning i planen.



Figur 2: Fastighetsindelning inom planområdet.



# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

## ÖVERSIKTSPLAN

Enligt Norrtälje kommuns Översiktsplan 2040 (antagen av KF 2013-12-09) anges ingen specifik markanvändning för planområdet. I översiktsplanen är det identifierat att Norrtälje kommun ska växa och nyproduktion av bostäder ska öka i attraktiva livsmiljöer med goda pendlingsmöjligheter, Gåsvik är inte beläget i de utpekade pendlingsstråken.

## DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

### GÄLLANDE DETALJPLANER

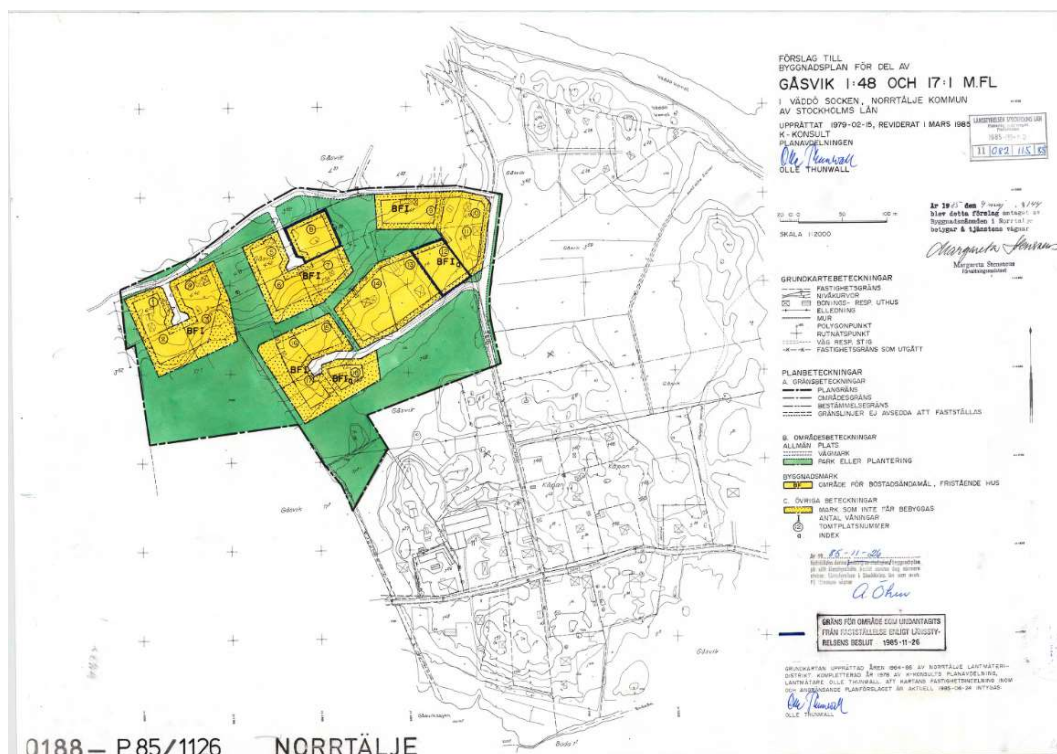
Gällande detaljplan; byggnadsplan för del av Gåsvik 1:48 och 17:1 m.fl., antogs 1985-11-26. Planen har enskilt huvudmannaskap och planens genomförandetid har gått ut.

Planen reglerar park eller plantering samt område för bostadsändamål. Planbestämmelserna innebär bland annat:

BF I: Marken får endast användas till bostadsändamål. Endast fristående hus på tomtplatser som är minst 2000 kvm. Endast en huvudbyggnad (högst 80 kvm byggnadsarea) och ett uthus (högst 40 kvm byggnadsarea) får uppföras. Huvudbyggnaden och uthuset får ha en högsta byggnadshöjd på 3,5 meter respektive 2,5 meter.

BF Ia: Marken får endast användas till bostadsändamål. Endast fristående hus på tomtplatser som är minst 2000 kvm. Huvudbyggnad och uthus får tillsammans högst ha 180 kvm byggnadsarea. Huvudbyggnaden och uthuset får ha en högsta byggnadshöjd på 4,5 meter respektive 2,5 meter.

Delar av område för bostadsändamål är reglerad med så kallad prickmark, vilket innebär att marken inom dessa områden inte får bebyggas.



Figur 3. Nuvarande byggnadsplan för del av Gåsvik 1:48 och 17:1 m.fl.

## FÖRORDNADEN

1985-11-26 fastställde Länsstyrelsen planen och kopplat till detaljplanen förordnade Länsstyrelsen enligt 110§ byggnadslagen förbud att inom delar av planområdet verkställa nybyggnad tills dess att vattenförsörjning och avlopp för området anordnats i erforderlig mån.

Enligt 110§ byggnadslagen förordnande även länsstyrelsen trädfällningsförbud inom byggnadsplaneområdes parkmark. Det innebär att trädfällning inom detaljplaneområdets parkmark inte får verkställas i vidare mån än som kan medges av byggnadsnämnden i samråd med representant för skogsvårdsstyrelsen i länet. Förbudet gäller inte torra träd.

Dessutom förordnade länsstyrelsen med stöd av 113§ byggnadslagen att ägaren av fastigheten Gåsvik 1:48 utan ersättning ska upplåta den inom samma fastighet belägna marken som i byggnadsplanen upptagits som väg eller annan allmän plats. 113 § av byggnadslagen förordnandena upphörde automatiskt vid årsskiftet 2018/2019, enligt en ändring i plan- och bygglagen (SFS 2014:900). Det innebär att denna förordnad inte längre gäller.

## STRANDSKYDD

Aktuellt planområde är inte berört av strandskydd.





## KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

### PLANUPPDRAG

Ett positivt planbesked gavs av samhällsbyggnadskontoret på delegation 2021-05-15 (KS 2020–2302).

Start-PM godkändes i kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2022-11-23.

### UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

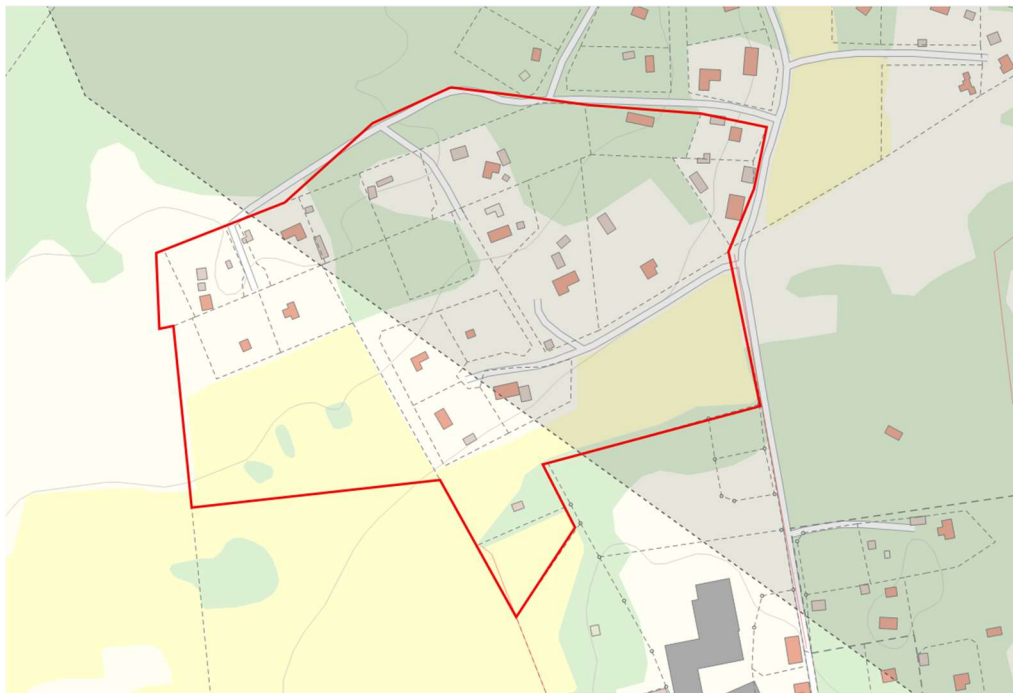
När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kap. 6 § miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5 § (2017:966).

För detaljplaner som anses medföra betydande miljöpåverkan ska miljöbedömning utföras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 6 kap. miljöbalken ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Kommunen har i undersökningen gjort en samlad bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Underlag för denna bedömning biläggs planhandlingarna och har samråtts med länsstyrelsen. Länsstyrelsen meddelade 2023-03-10 att de delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

### RIKSINTRESSEN

Norrtälje kommuns kustområde och skärgård omfattas, med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området, i sin helhet av riksintresse enligt 4 kap. 1,2 och 4 §§ miljöbalken (1998:808). Enligt avgränsningen i Norrtälje kommuns Översiktsplan 2040 (antagen KF 2013-12-09) ingår större delen av planområdet i riksintresseområdet, se figur 4. Det innebär bland annat att åtgärder som riskerar att medföra betydande negativa konsekvenser för riksintressets värden eller karaktär inte ska tillåtas.



Figur 4. Riksintresse för samlade natur- och kulturvärden markerat i grått nordöstra delen av planområdet (markerat med röd linje).

Väddö skjutfält är av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § miljöbalken (1998:808). Planområdet är beläget inom det påverkansområde med särskilt behov av hinderfrihet som omger Väddö skjutfält.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

### BEBYGGELSEOMRÅDE

#### BEFINTLIG BEBYGGELSE

Fastigheterna inom planområdet är idag bebyggda med friliggande bostadshus, där vissa används som permanentbostäder och andra som fritidsbostäder. Huvudbyggnadernas storlek varierar inom området, från 22 kvadratmeter till 194 kvadratmeter.

Gällande plan medger olika byggrätter inom olika delar av planen, på tomtplatser som minst är 2000 kvm. Alla byggrätter som medges i planen är idag inte utnyttjade. Om detaljplanen upphävs innebär det att ramarna för byggrätten tas bort och därmed kan en konsekvens av upphävandet innebära att fastigheter inom planen får möjlighet att pröva större byggrätt inom ramen för ansökan om bygglov eller förhandsbesked. I gällande plan får delar av område för bostadsändamål inte bebyggas, vilket har reglerats med så kallad prickmark i plankartan. Genom att upphäva planen tas även denna prickmark bort.



1985-11-26 fastställde Länsstyrelsen inom delar av planområdet förbud att verkställa nybyggnad tills dess att vattenförsörjning och avlopp för området anordnats i erforderlig mån. Vid upphävande av detaljplan upphävs även detta nybyggnadsförbud och det innebär att vatten- och avloppslösningar ska godkännas i varje enskilda fall vid bygglovsprövning.

Upphävandet av planen innebär ingen förändring i den befintliga bebyggelsen. Genom att upphäva detaljplanen kommer dock ett planlöst läge uppstå. Utan en gällande detaljplan prövas varje bygglovsärende enskilt och inte utifrån planens regleringar. Det innebär bland annat att den samordningen av bebyggelsen som finns i planen försvinner och att lovpliktiga åtgärder bedöms enskilt, vilket i förlängning gör det svårt att bedöma den framtida utvecklingen av platsen.

### **BYGGLOV**

Om planen upphävs innebär det att ramarna för byggrätten tas bort och utan en gällande plan prövas varje bygglovsärende enskilt. Det innebär att om någon avser att utföra en lovpliktig åtgärd på platsen behöver kommunen i varje enskilt fall göra en bedömning om åtgärden kräver en ny detaljplan utifrån detaljplanekravet eller om åtgärden kan prövas med bygglov direkt. Enligt 4 kap 2§ PBL (2010:900) krävs det detaljplan om bebyggelsestrycket är högt och samordning behöver ske inom området. Inom planområdet har det sen år 2012 inkommit tre bygglovsansökningar och det bedöms utifrån det som att bebyggelsestrycket inom området inte kan ses vara hög.

Utan en gällande detaljplan behöver varje bygglovsärende prövas mot kommunens vägledande översiktsplan och mot 2:a och 8:e kapitlet i plan- och bygglagen (2010:900). Det innebär bland annat att varje enskild lovpliktiga åtgärds lämplighet måste prövas utifrån de utformningskrav och tekniska egenskapskrav som ställs i kap. 8 PBL (2010:900) såsom anpassning till omgivningen, hänsyn till hälsa och säkerhet, möjlighet till vatten och avlopp, elförsörjning, sophämtning och annan samhällsservice samt möjligheten att förebygga föroreningar, bullerstörningar med mera.

Upphävandet av planen innebär även att lovpliktiga åtgärder enligt plan- och bygglagen 9 kap 2§ inte längre kommer vara lovpliktiga. Enligt plan- och bygglagen 9 kap 2§ krävs bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt. Detta gäller endast om byggnaden ligger inom ett område som omfattas av en detaljplan. När området inte längre omfattas av en detaljplan kommer det innebära att det inte längre krävs bygglov för dessa åtgärder. Att lovplikten försvinner bedöms inte påverka området eftersom det exempelvis inte finns några direkta kulturhistoriska värden på platsen att ta hänsyn till.

### **GATOR OCH TRAFIK**

Nuvarande planområde inkluderar delar av vägen Gåsviksslingan som i befintlig plan har enskilt huvudmannaskap. Gåsviksslingan utgör gemensamhetsanläggning Gåsvik GA:4 och förvaltas via samfällighetsförening av Östra Gåsviks samfällighetsförening. Även fortsättningsvis, efter upphävandet av planen, kommer gemensamhetsanläggningen att bestå med samma förvaltning.



## NATURMILJÖ

### MARK OCH VEGETATION

I nuvarande plan är park eller plantering reglerat inom allmän plats. Delar av den mark som i planen är utpekad som park eller plantering är idag jordbruksmark och bedöms vara brukningsvärd. Enligt 3 kap. 4§ miljöbalken (1998:808) får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och endast om detta behov inte kan tillgodoses, på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt, genom att annan mark tas i anspråk. När planen upphävs kommer inte jordbruksmarken längre vara planlagd som allmän plats vilket kan öka förutsättningarna för fortsatt brukande.

Genom att upphäva planen kommer lovpliktiga åtgärder på jordbruksmarken i varje enskilt fall bedömas utifrån 3 kap. 4§ miljöbalken (1998:808) samt utifrån 2 kap. 1–2§ plan- och bygglagen (2010:900).

### NATURVÄRDEN

Stora delar av planområdet ingår i det kustområde som i sin helhet utgör riksintresse enligt 4 kap. 1, 2 och 4 §§ miljöbalken (1998:808) för de samlade natur- och kulturvärdena, se mer under *Riksintressen*.

Inom planområdet finns det inga utpekade höga naturvärden. I söder angränsar planområdet till ett område med värdefulla träd och område med naturvärde enligt Skogsstyrelsen, bestående av en ädellövskog. Upphävandet av planen kommer inte innebära förändringar i dessa naturmiljöer.

Planområdet omfattas av trädfällningsförbud som innebär att trädfällning inom detaljplaneområdets parkmark inte får verkställas i vidare mån än som kan medges av byggnadsnämnden i samråd med representant för skogsvårdsstyrelsen. Vid upphävande av planen kommer trädfällningsförbudet att upphävas och träden kommer därmed inte längre ha något skydd mot avverkning.

### REKREATION OCH FRILUFTSLIV

I nuvarande plan är park eller plantering reglerat inom allmän plats. Befintlig plan har enskilt huvudmannaskap men den allmänna platsmarken; park eller plantering är inte genomförd och ianspråktagen. Delar av denna yta är idag, som tidigare nämnt, klassad som jordbruksmark och det kan därav inte ses som att denna yta används till rekreation och friluftsliv idag. Vid upphävandet av planen försvinner möjligheten att genomföra planens intention och ianspråkta det som inom planen är utlagt som allmän plats. Det innebär att området kan komma att förtätas med byggnation inom delar som tidigare var planlagda som park eller plantering, vilket i sig påverkar den omedelbara närheten till rekreation och friluftsliv i nära anslutning till bebyggelsen. I övrigt ändras inte de tidigare faktiska förutsättningarna till rekreation och friluftsliv. Möjligheten till att använda området som en del i ett större sammanhang för rekreation och friluftsliv anses inte att minskas eller förändras.



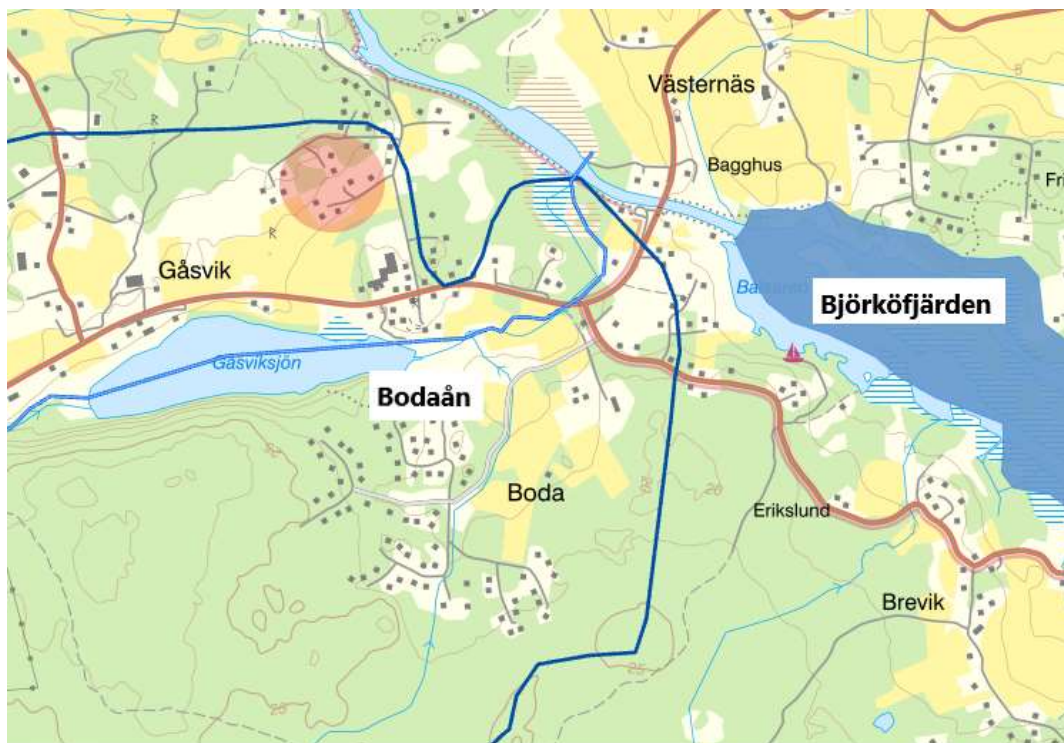
## VATTEN

### VATTENOMRÅDEN

Inga vattenområden finns inom planområdet. Gåsviksjön är belägen cirka 250 m söder om området och Vaddö kanal löper cirka 200 m nordost om området.

### MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Planområdet ingår i Bodaåns avrinningsområde, se Figur 5. Bodaån mynnar i Vaddö kanal i anslutning till Björköfjärden. Bodaån och Björköfjärden är vattenförekomster med beslutade miljö kvalitetsnormer.



Figur 5. Vattenförekomster i närheten till planområdet (markerat med rött).

Bodaån bedöms ha måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Vattendragets tillkomst klassas som naturlig.

Den ekologiska statusen har bedömts till måttlig med medel tillförlitlighetsklass. Statusen baseras på miljökonsekvenstypen morfologiska förändringar och kontinuitet. Beslutat kvalitetskrav för Bodaån är god ekologisk status 2033. Kvalitetsfaktorn konnektivitet i vattendrag har getts tidsfrist till 2033 för påverkanstryck från förändring av konnektivitet genom dammar, barriärer och slussar för vattenkraft.

Bodaån uppnår ej god kemisk status till följd av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena kvicksilver och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrids. Halterna för dessa ämnen är överskridande i samtliga av Sveriges vattenförekomster. Medräknas inte de så kallade "överallt överskridande prioriterade ämnen" i statusbedömningen så





bedöms Bodaån ha god kemisk status. Kvalitetskravet är god kemisk status med mindre strängt krav för kvicksilver och PBDE.

Diffusa källor som bedömts ha en betydande påverkan på vattenförekomsten är jordbruk, enskilda avlopp och atmosfärisk deposition. Förorenade områden har pekats ut som en punktkälla med betydande påverkan. Betydande påverkan kommer också av dammar, barriärer och slussar som förändrar konnektiviteten.

Björköfjärdens ekologiska status bedöms även den som måttlig och kemisk status uppnår ej god. Tillkomst bedöms som naturlig.

Den ekologiska statusen har bedömts till måttlig med hög tillförlitlighetsklass. Klassningen baseras på miljökonsekvenstypen övergödning. Beslutat kvalitetskrav för Björköfjärden är god ekologisk status 2039. Kvalitetsfaktorerna näringsämnen och växtplankton har tidsfrist till 2027 för påverkanstryck från punktkällan reningsverk, och tidsfrist till 2039 för påverkanstryck från jordbruk och andra relevanta diffusa källor.

Björköfjärden uppnår ej god kemisk status till följd av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena kvicksilver och PBDE överskrids. Halterna för dessa ämnen är överskridande i samtliga av Sveriges vattenförekomster. Medräknas inte de så kallade "överallt överskridande prioriterade ämnen" i statusbedömningen så bedöms Björköfjärden ha god kemisk status. Kvalitetskravet är god kemisk status med mindre strängt krav för kvicksilver och PBDE.

Diffusa källor som bedömts ha en betydande påverkan på vattenförekomsten är jordbruk, transport och infrastruktur samt atmosfärisk deposition. Reningsverk har pekats ut som en punktkälla med betydande påverkan.

Tabell 1. Översikt statusklassning och miljökvalitetsnormer för vattenförekomster i anslutning till planområdet.

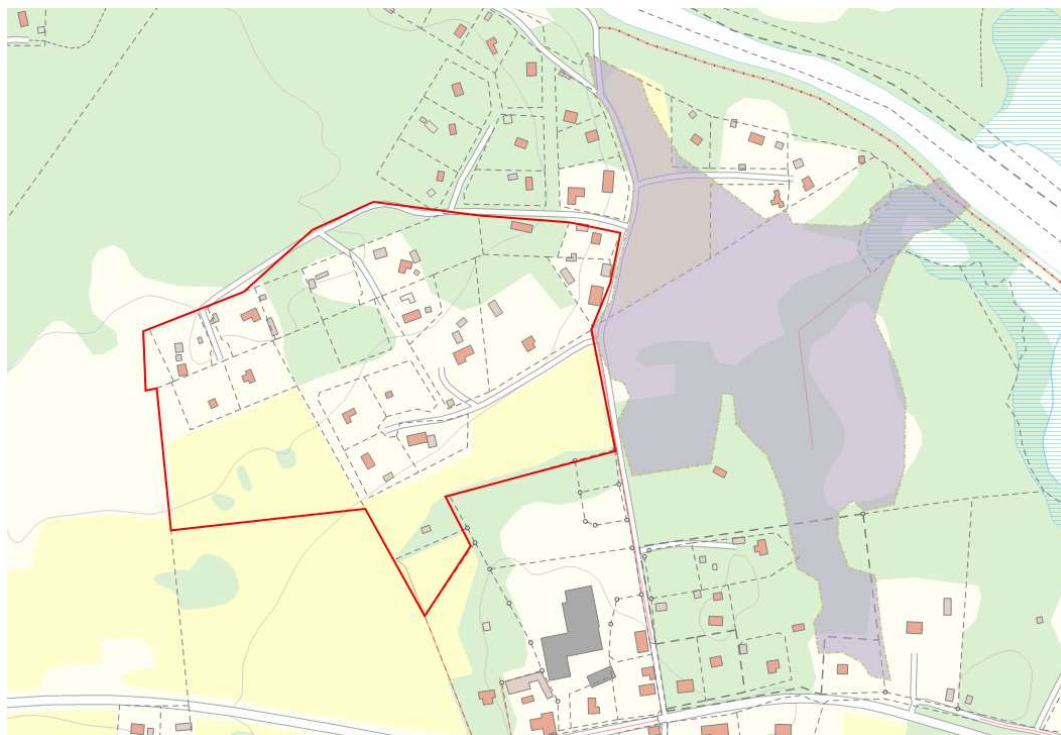
Grundinformation		Ekologisk status		Kemisk status	
EU-ID	Vattenförekomst	Ekologisk status	Kvalitetskrav och tidpunkt	Kemisk status	Kvalitetskrav
SE664973-166626	Bodaån	Måttlig	God ekologisk status 2033	Uppnår ej god	God kemisk ytvattenstatus
SE594800-190220	Björköfjärden	Måttlig	God ekologisk status 2039	Uppnår ej god	God kemisk ytvattenstatus

Upphävandet av planen bedöms inte medföra någon påverkan på recipienterna eller möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna. Att området blir planlöst öppnar upp för möjligheten att området i högre grad bebyggs, vilket kan orsaka en större avrinning av dagvatten från området. Lämpligheten för lovpliktiga åtgärder prövas i bygglovsärenden, och i detta ingår att säkerställa att dagvatten kan omhändertas på ett lämpligt sätt.



### MARKAVVATTNINGSFÖRETAG

I angränsning till planområdet finns ett båtudsområde för markavvattningsföretaget Gåsvik, Kåpan (AB 3:1592), se figur 6.

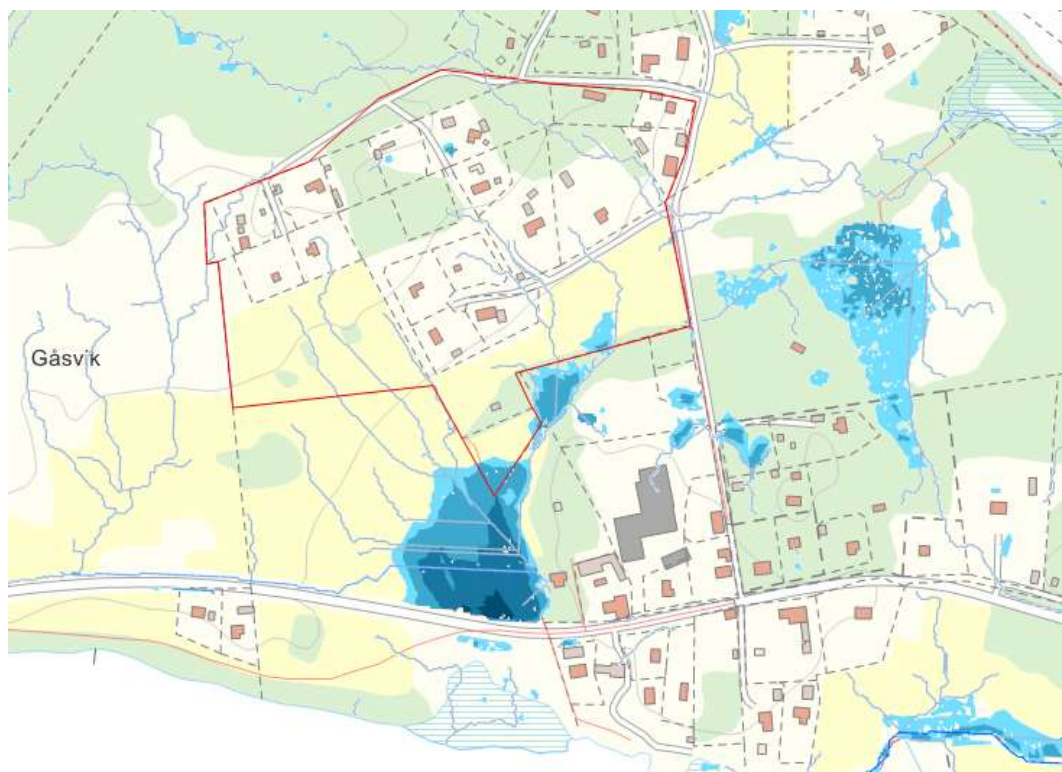


Figur 6. Markavvattningsföretag (markerat i lila) angränsar till planområdet (markerad med röd linje).

Upphävandet av planen påverkar inte markavvattningsföretaget. Om en exploatering tillkommer får den inte påverka flödena från området mot markavvattningsföretaget på ett sätt som strider mot bestämmelserna i tillståndet för markavvattningsföretaget utan att omprövning sker.

### ÖVERSVÄMNINGSRISKER

Inga större lågpunkter som riskerar översvämmas vid skyfall har identifierats inom planområdet i länsstyrelsens lågpunktskartering. Angränsande till planområdet i söder finns en lågpunkt på åkermarken.



Figur 7. Lågpunkter med risk för stående vatten vid skyfall omkring planområdet.

Planområdet riskerar inte översvämmas vid höga vattennivåer i närliggande ytvatten. Området ligger ovanför den av länsstyrelsen rekommenderade lägsta grundläggningsnivån på +2,70 (RH2000) för ny bebyggelse längs Östersjökusten i Stockholms län.

Om planen upphävs kommer lovpliktiga åtgärder prövas som bygglovsärenden. I prövningen av åtgärdernas lämplighet ingår hänsyn till hälsa och säkerhet, så som översvämningsrisker.

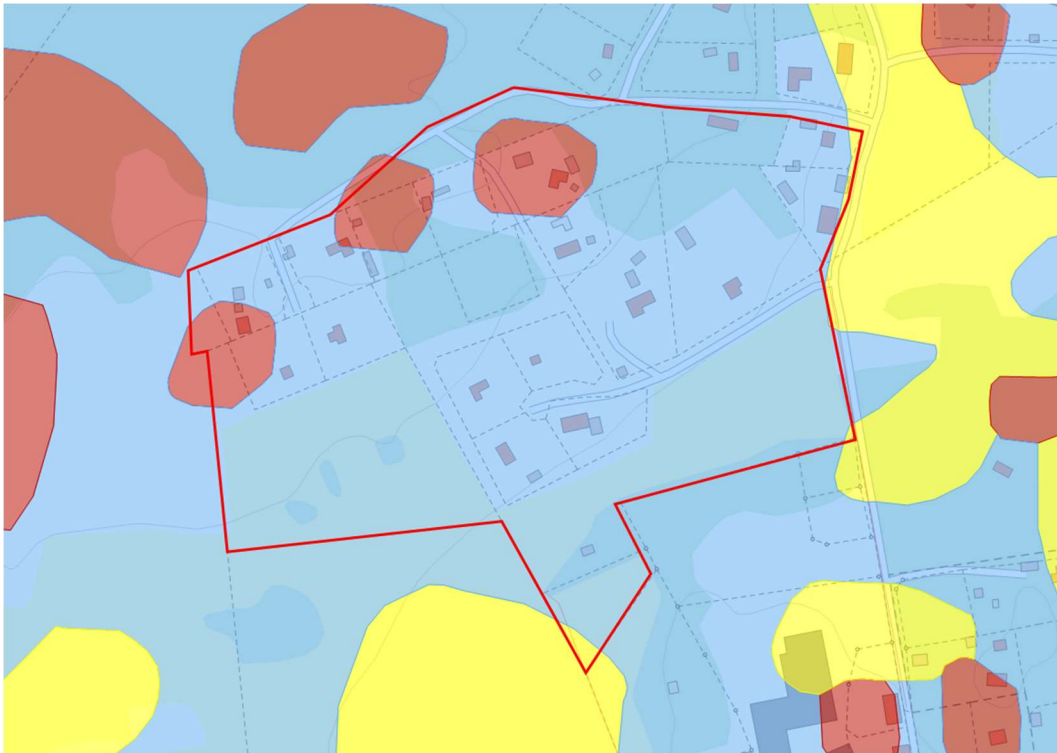
#### GRUNDVATTEN

Det finns ingen grundvattenförekomst i området.

Inom planområdet finns sju registrerade brunnar för vattenförsörjning, se mer under *Teknisk försörjning*.

#### MARK

Planområdet består huvudsakligen av lerig sandig morän med vissa inslag av berg i dagen samt lera, se figur 8.



Figur 8. Jordarter inom och i planområdets närhet (planområdet markerat med röd linje).  
Morän i blått, lera i gult och berg i rött.

Inom området föreligger inga identifierade risker kopplat till markstabilitet. Enligt SGI och SGU:s kartläggning finns inte förutsättningar för ras eller skred inom planområdet.

Upphävandet av planen kommer inte innebära att de geotekniska förhållandena förändras. Det kommer inte heller innebära att risken för ras eller skred ökar.

Det finns inga misstankar om markföroreningar inom planområdet eller dess närområde.

## STÖRNINGAR

Det finns idag inga redovisade störningar inom området såsom buller eller dålig luftkvalitet. Efter upphävandet av planen anses inte dessa förändras. Upphävandet innebär även att bygglov måste sökas vid lovpliktig åtgärd. Det innebär att den lovpliktiga åtgärden och dess lämplighet bland annat måste prövas utifrån hälsa och säkerhet samt möjligheten till att förebygga föroreningar och bullerstörningar, se mer under *Bygglov*.

## RISKER

I området finns inga miljöfarliga verksamheter, transportled för farligt gods eller övriga risker och störande verksamheter.



## KULTURMILJÖ

### FORNLÄMNINGAR

Planområdet berörs inte av några fornlämningar eller övriga kulturhistoriska lämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa avbrytas, i enlighet med 2 kap. 10§ Kulturmiljölagen och länsstyrelsen ska underrättas.

### KULTURHISTORISK VÄRDEFULL BEBYGGELSE

Planområdet berör inte någon värdefull bebyggelse eller byggnadsminnen.

### RIKSINTRESSEN OCH LANDSKAPSBILDSKYDD

Stora delar av planområdet ingår i det kustområde som i sin helhet utgör riksintresse enligt 4 kap. 1, 2 och 4 §§ miljöbalken (1998:808) för de samlade natur- och kulturvärdena, se *Riksintressen*. Det innebär bland annat att åtgärder som riskerar att medföra betydande negativa konsekvenser för riksintressets värden eller karaktär inte ska tillåtas.

Upphävandet av planen påverkar inte riksintresset, eftersom upphävandet av planen inte innebär att någon förändring på platsen sker. Bestämmelserna om riksintressen och påtaglig skada ska tillämpas vid prövning av bygglov och förhandsbesked utanför detaljplan.

## SAMHÄLLSASPEKTER OCH SOCIALA KONSEKVENSER

Området består idag av både permanent bebyggelse och fritidsbebyggelse. Genom att upphäva planen skapas möjligheten till att söka förhandsbesked för bygglov och avstyckningar genom lantmäteriförrättning som ger möjlighet till att bygga ut befintliga bostäder samt tillskapa fler bostäder inom området.

Det kan medföra att flera rör sig inom området vilket kan öka tryggheten samt att det kan skapa en tydligare social kontext. En högre andel permanentboende kan även vara positivt både för området i sig och för omkringliggande områden, eftersom det innebär att ett större underlag för samhällsservice skapas.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### VATTEN OCH AVLOPP

Nuvarande fastigheter har enskilda VA-lösningar. En översiktlig genomgång av områdets avloppsanläggningar visar att de enskilda avloppen inom området är av olika typ där åtta fastigheter har WC till någon form av markbaserad rening, tre fastigheter har BDT-avlopp (bad-, disk- och tvättavlopp) och slutna tank för WC, tre fastigheter har BDT-avlopp med torr toalettösning och resterande tre fastigheter saknar anordnade avloppsanläggningar.

Inom planområdet finns det enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) brunnarkiv sju registrerade brunnar. Arkivet baseras främst på de uppgifter som brunnsbore sedan 1976 enligt lag måste skicka in till SGU. Det kan därav förekomma flera brunnar inom området som borrades innan 1976 och inte blivit inrapporterade till SGU. De vattenprover som tagits på dessa vattentäkter visar på huvudsakligen låga och i något fall måttliga





Kloridhalter inom intervallet 12–72 mg Cl/l. Några brunnar har kloridhalter <20 mg/l, vilket indikerar ett opåverkat vatten. Måttlig halt är 20–100 mg Cl/l och som förhöjd halt räknas halter över 100 mg Cl/l.

Enligt SGU: s karta över grundvattenkapacitet ligger fastigheten inom klass 3 med ett riktvärde på 2 750 liter/hektar och dygn. Brunnars mediankapacitet är <400 liter/timme. Klass 3 är den näst bästa kapacitetsklassen på en skala 1–4.

Under 2022 har en kommunövergripande utredning utförts med syfte att ta fram ett underlag som visar hur grundvattentillgångarna ser ut i Norrtälje kommun idag och i framtiden samt identifiera områden med risk för brist på grundvatten av bra kvalitet. Arbetet har genomförts med hjälp av geografiska vattenbalansberäkningar över Norrtälje kommun där vattentillgången och vattenbehovet uppskattas för både små grundvattenmagasin i berg samt stora grundvattenmagasin i jord, och berg. Resultaten ger en översiktlig bild av var det finns risk för vattenbrist och saltvatteninträngning i nuläget och under framtida torrperioder. Planområdet ingår till del i ett område som i utredningen bedömts ha stor risk för vattenbrist och saltvatteninträngning under torra perioder.

Att fastigheternas enskilda VA-anläggningar är välfungerande kräver hantering både vid bygglov och i tillsynsarbetet. I bygglovsprövningen ingår att pröva lämpligheten avseende möjlighet till långsiktigt hållbara vatten- och avloppsanläggningar.

#### DAGVATTEN

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten, hantering sker med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Upphävandet av planen bedöms inte medföra någon påverkan på recipienterna eller möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna, se *Miljö kvalitetsnormer för vatten*.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Arbetet med upphävande av detaljplanen bedriv enligt plan- och bygglagens regler om förenklat standardförfarande. Planprocessen beräknas att kunna följa nedanstående tidplan:

Samråd	2 kv 2023
Antagande	3 kv 2023
Laga kraft	4 kv 2023

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av inkomna synpunkter under samrådet.

I och med att tidigare detaljplan upphör att gälla så finns det inte några tidplaner för genomförande.



## GENOMFÖRANDETID

När befintlig byggnadsplan vann laga kraft 1985, innan den nya plan- och bygglagen trädde i kraft 1 juli 1987, gällde den tidigare byggnadslagen från 1947. Dessa byggnadsplaner hade då ingen särskild genomförandetid utan det förutsattes att de genomfördes inom vad som ansågs vara rimlig tid.

Efter att plan- och bygglagen infördes 1987 så gäller byggnadsplaner som detaljplaner. Vidare gäller att detaljplaner som saknar information om genomförandetid på plankartan har en satt genomförandetid på 15 år.

Genomförandetiden för befintlig byggnadsplan gick, med ovan resonemang, således ut år 2000. Detta innebär att det inte längre finns några rättigheter kvar som går förlorade vid upphävandet och inte heller kan ersättningsanspråk aktualiseras genom upphävande av befintlig detaljplan.

## HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Kommunen är inte huvudman inom den befintliga detaljplanen, varken för allmän plats eller VA.

I och med upphävande av detaljplanen så återgår fullständiga rättigheter till fastighetsägaren av den mark som inom detaljplanen varit utlagd som allmän plats; park eller plantering. Det har inte inrättats någon form av gemensamhetsanläggning eller samfällighetsföreningen avseende drift och underhåll av denna mark.

Vägen inom planområdet; Gåsviksslingan utgör gemensamhetsanläggning Gåsvik GA:4 och förvaltas via samfällighetsförening av Östra Gåsviks samfällighetsförening. Efter upphävandet av detaljplanen, kommer gemensamhetsanläggningen att bestå oförändrad med samma andelstal och förvaltning. Ansvar för drift och underhåll av vägen kommer oförändrat ligga kvar hos samfällighetsföreningen.

Tillkommer på sikt fler fastigheter med behov av delaktighet i den samfällda vägen kommer omprövning av andelstalen i gemensamhetsanläggningen att behöva ske. Detta sker genom initiering av och prövning i anläggningsförrättning i enlighet med anläggningslagen (AL). Initiering sker till Lantmäteriet.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

### FASTIGHETSBILDNING

All mark inom aktuellt område är privatägd. Upphävandet av planen kommer inte innebära några behövliga förändringar av markägoförhållandena. Den mark som, inom planen, varit utlagd som allmän platsmark återgår med full förfoganderätt till dess ägare.

Då området efter upphävande inte kommer att regleras genom detaljplan finns möjligheter till kommande fastighetsregleringar inom området. Initiativrätt och kostnader avseende samtliga kommande regleringar och förrättningar handhas av privata initiativ.



### **GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR**

Den befintliga gemensamhetsanläggningen avseende väg; Gåsvik GA:4 kommer inte att påverkas av upphävandet av planen. Omprövning sker endast om nya fastigheter avstyckas och tillkommer inom området, med behov av delaktighet i gemensamhetsanläggningen. Förändring av andelstal, in- eller utträde ur gemensamhetsanläggningen sker genom överenskommelse och Lantmäteriets godkännande därav.

### **SERVITUT OCH ÖVRIGA RÄTTIGHETER**

Fastigheterna inom området belastas av flertalet servitut och rättigheter. Ingen av dessa rättigheter påverkas av upphävandet av planen.

Däremot kan upphävandet av planen på sikt föranleda att servitut behöver tillkomma eller förändras. Övriga rättigheter kan komma att påverkas, förändras eller behöva omprövas genom lantmäteriförrättning.

### **LEDNINGAR**

Inga ledningar kommer att påverkas av upphävandet av detaljplanen.

## **EKONOMISKA KONSEKVENSER**

### **EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN**

Upphävandet av detaljplanen innebär inte några ekonomiska åtaganden för kommunen.

#### *NVAA*

En möjlig ekonomisk konsekvens som kan uppkomma för kommunens VA-huvudman är om det inom området, på grund av hänsyn för människors hälsa eller miljön, enligt 6 § lagen om allmänna vattentjänster, behöver anordnas vattenförsörjning eller avlopp i ett större sammanhang. Det kan på sikt föranleda att kommunens VA-huvudman behöver inrätta verksamhetsområde och allmän VA-anläggning för att tillgodose behovet.

### **EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA**

Det kommunala arbetet med upphävande av detaljplanen bekostas till fullo av privat fastighetsägare inom aktuellt område. Ingen planavgift kommer således att tas ut vid bygglov eller vid något annat tillfälle

Upphävandet innebär att den tidigare fastställda byggrätten inom detaljplanen försvinner. All kommande byggnation och övriga åtgärder inom området bekostas privat. Nya bygglov ska prövas utifrån gällande regler i plan- och bygglagen, vilket på sikt också kan leda till nya krav på planläggning inom området.

Avtalsfrågor avseende genomförande är inte aktuellt i och med upphävande av detaljplan.



NORRTÄLJE  
KOMMUN

#### **MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN**

Detaljplanen är framtagen av planavdelningen på Norrtälje kommun. Från kommunen har en projektgrupp deltagit i arbetet bestående av Emelie Hansebo, planarkitekt, Liv Braathen, projektledare exploatering, Magdalena Nilsson, miljöplanerare, Lotta Lagergren, samordnare och Malin Olofsson, miljö- och hälsoskyddsinspektör.

#### SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Emelie Hansebo  
Planarkitekt

Liv Braathen  
Projektledare exploatering