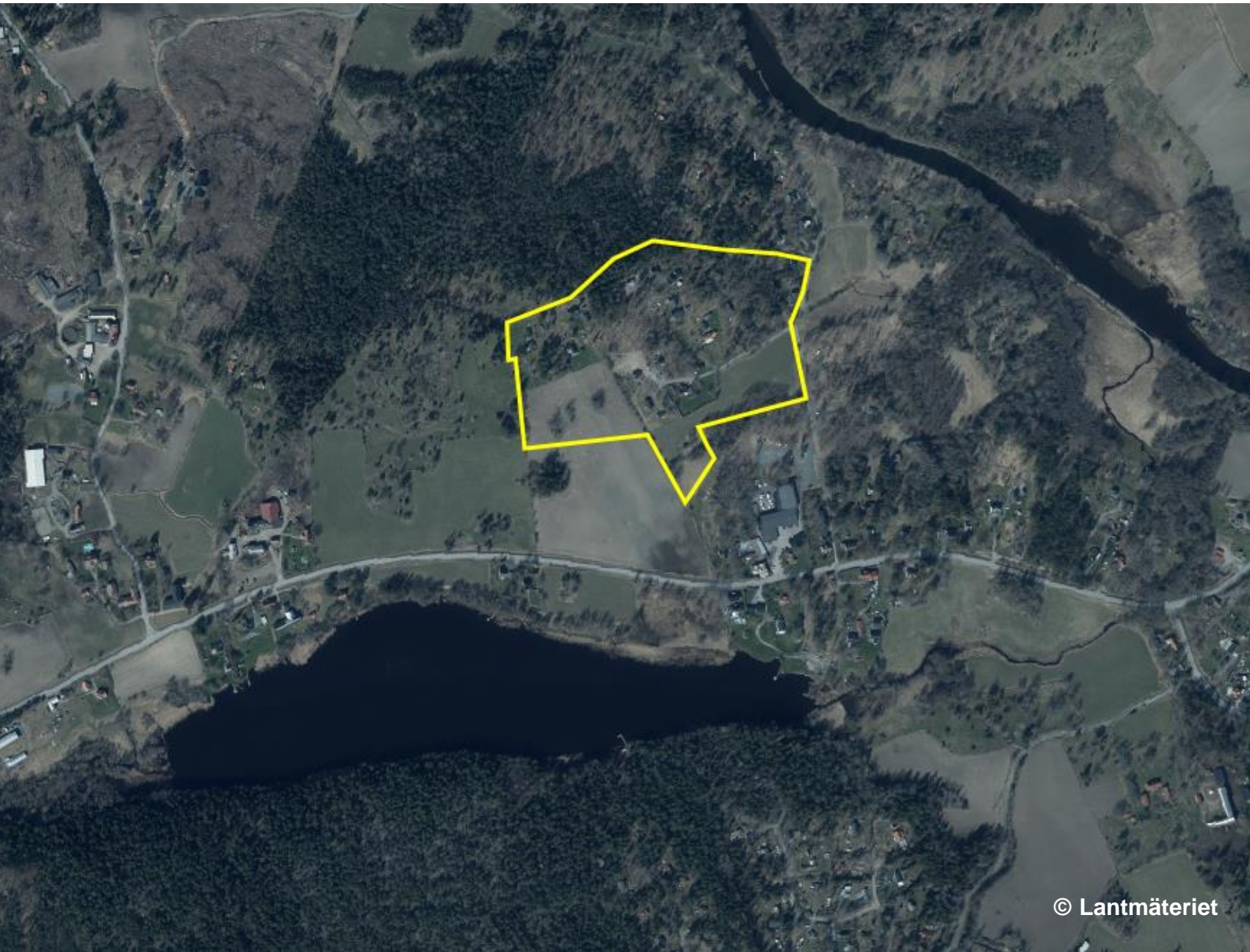




# Upphävande av detaljplan för del av fastigheten Gåsvik 1:48 och 17:1 m.fl.

## START-PM

Ks 2022-1262



© 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)



## 1. UPPDRAGSBESKRIVNING

En detaljplan ska upphävas för del av fastigheten Gåsvik 1:48 och 17:1 m.fl. eftersom befintlig bebyggelse inte överensstämmer med detaljplanen.

Detaljplanen kommer att hanteras med ett förenklat standardförfarande och enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

## 2. BAKGRUND

Ansökan avser upphävande av befintlig detaljplan med motiveringar att man anser att gällande detaljplan saknar aktualitet och inte längre är relevant eftersom flera avsteg gjorts från detaljplanen och där befintlig bebyggelse inte längre överensstämmer med planen. Området består idag av ett bostadsområde med 17 befintliga fastigheter.

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

## 3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### 3.1 ÖVERSIKTSPLAN OCH FÖRDJUPNINGAR

Enligt Norrtälje kommuns Översiktsplan 2014 (antagen av KF 2013-12-09) ska hela Norrtälje kommun växa och nyproduktion av bostäder ska öka i attraktiva livsmiljöer med goda pendlingsmöjligheter. Gåsvik ligger inte inom närområdet för Älmsta eller inom ett utpekad pendlingsstråk. Översiktsplanen anger inte någon särskild markanvändning för planområdet.

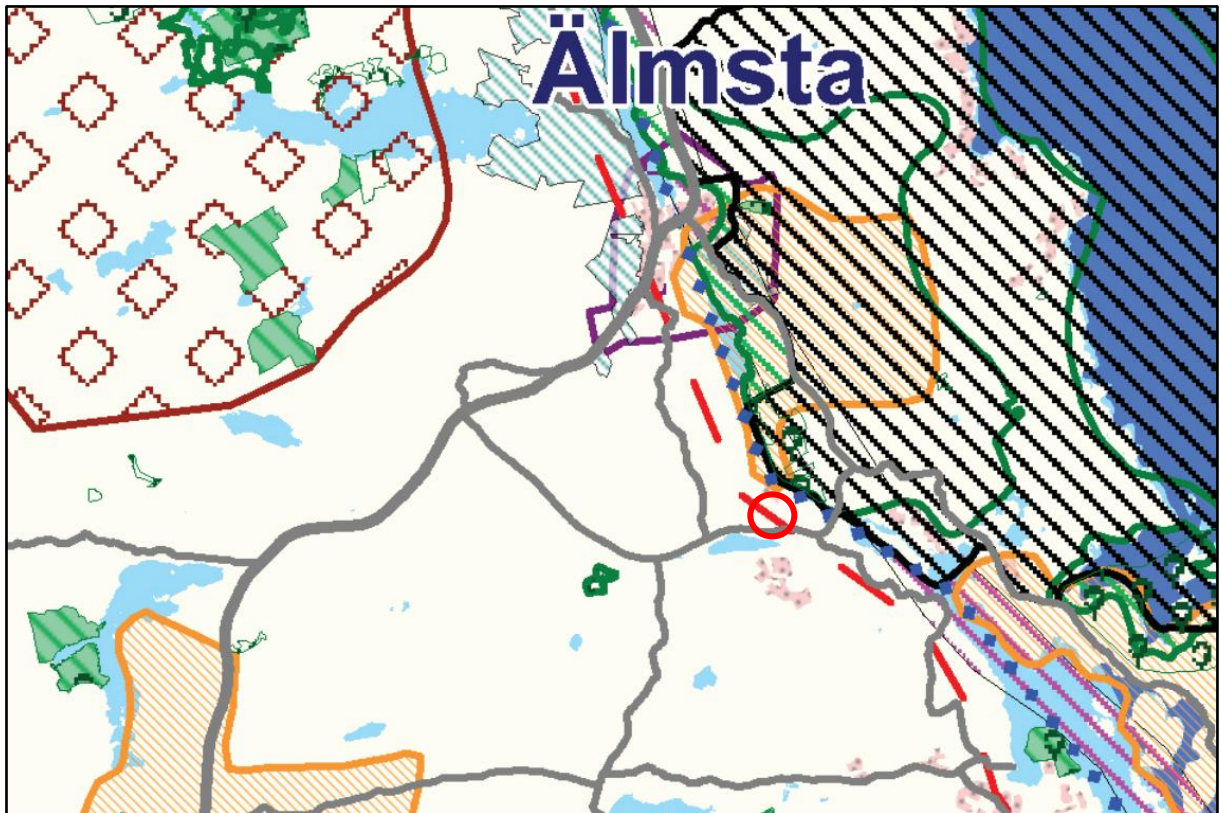
*Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden*, Miljöbalken, 3 kap. 4 §. Stora delar av fastigheten omfattas av åkergradering klass 3 och jordbruksmark klass 2. Enligt Norrtälje kommuns översiktsplan 2040 är det viktigt att hushålla med de högkvalitativa jordbruksmarkerna klass 3-5. En framtida befolkningstillväxt förutsätter att åkermarken skyddas till förmån för en ökad livsmedelsproduktion. Brukningsvärd jordbruksmark är skyddad enligt 3 kap. 4 § Miljöbalken, och får endast tas i anspråk om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen som inte kan tillgodoses på annan mark.

*Riksintresse för samlade natur- och kulturvärden*, Miljöbalken 4 kap. 4 §.

Enligt markanvändningskartan från Översiktsplanen 2040 omfattas området; riksintresse för de samlade natur- och kulturvärden (högexploaterad kust). Enligt Översiktsplanen 2040 ska riksintresset skyddas, om åtgärder i eller utanför området kan komma att påverka negativt "ska konsekvenserna för riksintressets värden och karaktär tydligt konsekvensbelysas".



NORRTÄLJE  
KOMMUN

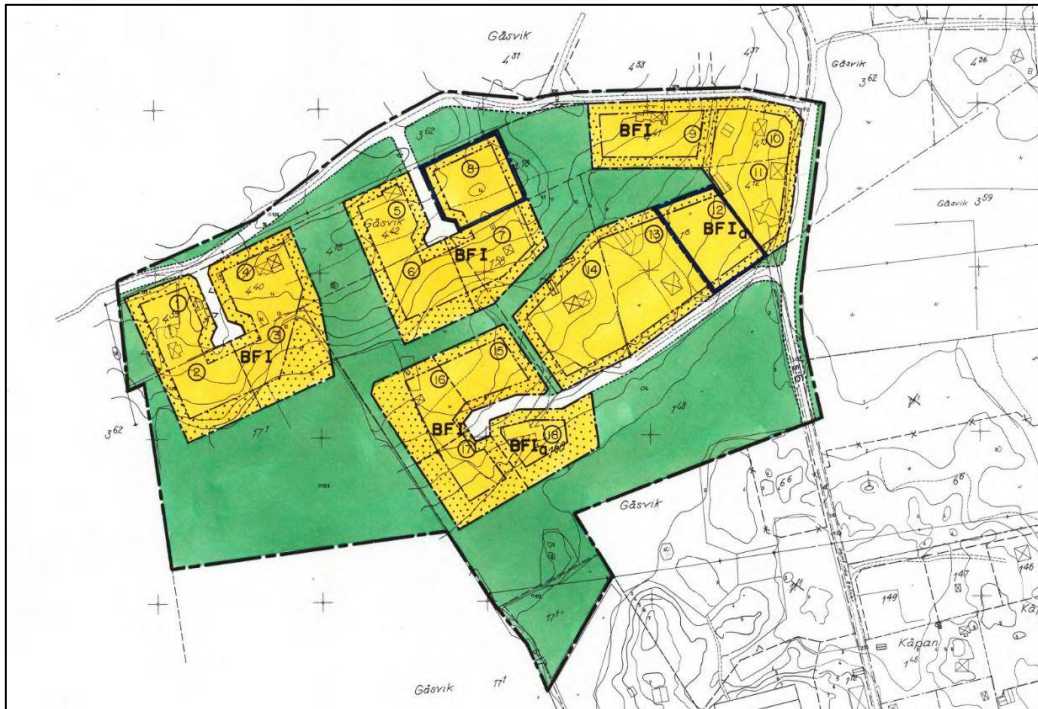


Karturklipp från markanvändningskartan Översiktsplanen 2040. Planområdets ungefärliga lokalisering är markerad med en röd ring.

Området omfattas inte av någon fördjupad översiktsplan.

### 3.2 DETALJPLANER

Området omfattas av en befintlig detaljplan, *Byggnadsplan för del av Gåsvik 1:48 och 17:1 m.fl. i Vaddö socken* (fastställd 1985-11-26), där genomförandetiden har gått ut.



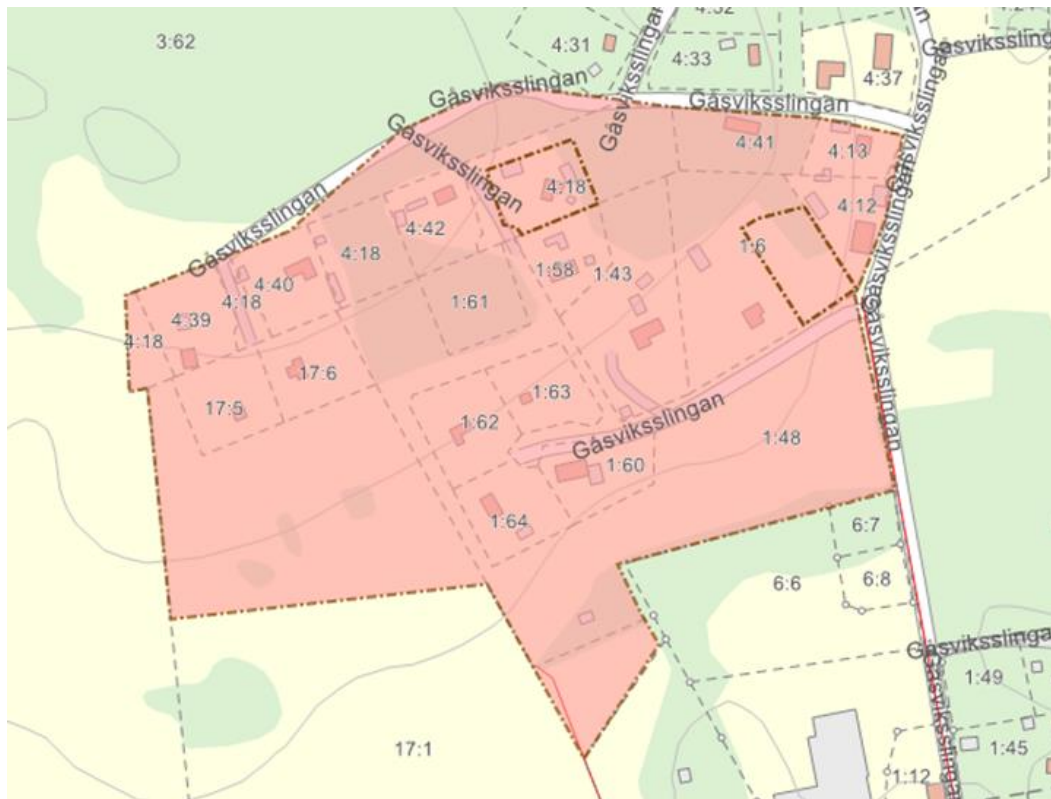
Bild/utsnitt från gällande byggnadsplan för del av Gåsvik 1:48 och 17:1 m.fl.

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

**BF I:** Marken får endast användas till bostadsändamål. Endast fristående hus på tomter 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 tomter 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.

Hela området omfattas av schaktningsförbud: "Trädfällning inom byggnadsplaneområdets parkmark får inte verkställas i vidare mån än som kan medges av byggnadsnämnden i samråd med representant för skogsvårdsstyrelsen i länet. Förbudet som inte gäller torra träd skall gälla tills vidare, till dess annorlunda förordnas."



Hela planområdet omfattas av schaktningsförbud, markerat i rosa.

#### 4. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN – FÖRUTSÄTTNINGAR

Det aktuella planområdet omfattar cirka 9,5 hektar mark och är beläget i Gåsvik, cirka 4 kilometer söder om Älmsta samhälle. Planområdet omfattas av en befintlig detaljplan, *Byggnadsplan för del av Gåsvik 1:48 och 17:1 m.fl.* i Vaddö socken (fastställd 1985-11-26) och omfattar 17 fastigheter.

I anslutning till den nordvästra delen av planområdet har det 2003-07-14 genomförts en inventering av ängs- och betesmark. Ängs- och betesmarken är beskriven enligt följande: "Strax norr om Gåsvik ligger en träd- och buskbärande hagmark med en hel del berg i dagen. Fossil åker med tillhörande odlingsrösen finns insprängd i naturbetesmarken. Floran är rik utom i de delar som har en historia av odling." I den sydöstra delen av planområdet angränsar detaljplanen till område med naturvärde enligt Skogsstyrelsen.

Planområdet ligger nära vattenförekomsterna Bodaån och Björkfjärden som är utpekade som *ekologiskt särskilt känsligt område*, Miljöbalken 3 kap 3 §. Enligt 3 kap 3 § miljöbalken ska mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan påverka naturmiljön. I tillståndsgivning, planer och projekt i ett ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO-områden) ska det enligt Norrtälje kommuns översiktsplan göras en konsekvensbedömning med avseende på hur det ekologiskt särskilt känsliga området påverkas. Norrtälje kommun klassificerar bland



annat följande områden som ekologiskt särskilt känsliga: Vatten- och markområden som hyser rödlistade växter och djur, häcknings-, rast- och övervintringsområden för sjöfågel, övervintringslokaler för fladdermöss, kustvattendrag som mynnar i havet, sumpskogar, och vattenförekomster med miljö kvalitetsnormer, vatten- och markområden som är belastade av näringsämnen och/eller miljöföroreningar. Enligt översiktsplanen 2040 ska "inga exploateringsåtgärder eller nya utsläpp få ske som försvårar möjligheten att uppnå god vattenstatus i beskrivna vattenförekomster".

Området har idag enskilda VA-lösningar och det finns inga kommunala ledningar i närheten. 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 toalettlösning och resterande tre fastigheter saknar anordnade avloppsanläggningar.

### **Vilka utredningar och inventeringar kan behöva göras?**

I nuläget görs bedömningen att det inte finns något utredningsbehov under planprocessen. Även om det i nuläget bedöms vara osannolikt så kan det eventuellt uppstå krav på genomförande av utredningar i samband med planprocessen.

## **5. PRELIMINÄRA KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

### **5.1 UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN**

#### **Undersökning miljöpåverkan**

När en ny detaljplan skapas eller en befintlig ändras så måste kommunen ta ställning till om genomförandet kan medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen är den process som ska komma fram till om en detaljplan medför en betydande miljöpåverkan eller inte. Om resultatet av undersökningen blir att detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska planen miljöbedömas.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer i nuläget att planens genomförande inte innebär risk för betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap. 34 § eller miljöbalken 6 kap. §§ 2-5 att en miljöbedömning behöver göras. Då detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

#### **Specifik och strategisk miljöbedömning**

Miljöbedömningar av planer och program kallas i miljöbalken för strategisk miljöbedömning och miljöbedömningar av verksamheter och åtgärder kallas i lagstiftningen för specifik miljöbedömning. Det är en strategisk miljöbedömning som under vissa förutsättningar ska göras för detaljplaner som upprättas enligt plan- och bygglagen, PBL. I vissa fall är även reglerna om specifika miljöbedömningar aktuella vid framtagande av en detaljplan.

Planförslaget bedöms inte strida mot gällande översiktsplan eller andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.



### *5.2 Konsekvenser av detaljplanens upphävande*

Om planen upphävs innebär det att ramarna för byggrätten tas bort och att ett planlöst läge uppstår. Om någon avser att utföra en lovpliktig åtgärd på platsen behöver kommunen göra en bedömning om åtgärden kräver en ny detaljplan eller om åtgärden kan prövas med bygglov direkt.

Om planen upphävs kommer befintlig bebyggelse inte strida mot gällande detaljplan och det gör det möjligt att utöka befintlig byggrätt.

## **6. GENOMFÖRANDE**

### **6.1 AVTAL**

Plankostnadsavtal har tecknats.

### **6.2 PLANFÖRFARANDE**

Planprocessen kommer att hanteras med förenklat standardförfarande enligt PBL 2010:900 eftersom detaljplanens genomförandetid har gått ut samt att det inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan. Förslaget bedöms även vara förenligt med Översiktsplanen Norrtälje 2040.

### **6.3 HUVUDMANNASKAP**

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

## **7. EKONOMI**

### **7.1 PRELIMINÄRA KOSTNADER I PLANPROCESSEN**

Kommunala resurskostnader  
Fastighetsförteckning  
Eventuella annonskostnader

## **8. TIDPLAN**

Godkännande av Start-PM  
Samråd  
Antagande

2022-11-23  
Kvartal 1 2023  
Kvartal 2 2023

Detaljplanen får laga kraft 3 veckor efter att protokollet anslagits på kommunens anslagstavla om den inte överklagas.

Tidplanen är preliminär och kan komma att förändras.



## 9. ARBETSSÄTT OCH RESURSER

### 9.1 ARBETSSÄTT

Planarbetet inleds formellt med tecknande av ett plankostnadsavtal och ett startmöte där sökanden får information om planeringsarbetet.

Planarkitekt är projektledare och ansvarar för framtagande av planhandlingar i samråd med en arbetsgrupp bestående av exploateringsingenjör, miljöplanerare och miljö- och hälsoinspektör.

### 9.2 RESURSER

Tiden beräknas utifrån behovet att delta på planmöten, upprätta, granska och uppdatera handlingar samt upphandla utredningar.

Roll/funktion	Resurs/person	Tid (timmar)
Planarkitekt	Emelie Hansebo	70
Miljöplanerare	Magdalena Nilsson	20
Samordnare	Lotta Lagergren	15
Exploateringsingenjör	Liv Braathen	5
Miljö- och hälso- och skyddsinspektör	Malin Olofsson	5
<b>Summa deb. h:</b>		<b>115</b>

## 10. PLANKOSTNADSAVTAL

Plankostnaden ska bekostas av den som har nytta av planen. Ett plankostnadsavtal har tecknats med fastighetsägaren till Gåsvik 1:48 gällande den debiterbara tiden samt kostnader för fastighetsförteckning och eventuella annonskostnader.

Uppskattat antal debiterbara timmar för kommunens arbete uppgår till 115 timmar. Enligt kommunens taxa, beslutad av kommunfullmäktige är timavgiften 1 320 kr. För kommunens handläggning uppskattas kostnaden uppgå till 151 800 kr. Om denna tid är underskattad och kan motiveras kan ett tilläggsavtal tecknas. Myndighetsutövning är momsbefriad.

## SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Annika Andersson  
Planchef

Emelie Hansebo  
Planarkitekt