



NORRTÄLJE
KOMMUN

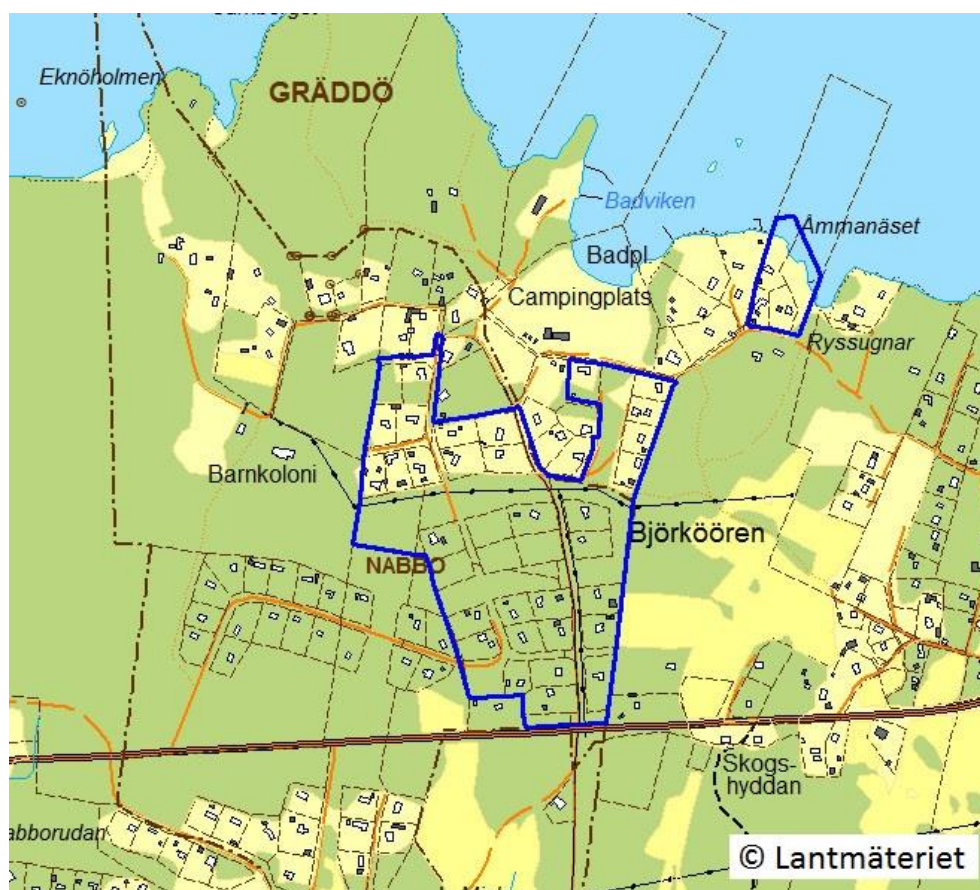
SAMRÅDSFÖRSLAG 2014-07-14, rev. 2014-10-06

ENKELT PLANFÖRFARANDE enligt PBL 5:7

Tillägg till byggnadsplan över fastigheten Gräddö 2:48, 2:54 samt delar av fastigheterna Nabbo 1:3, 1:28, 1:44, 1:45, 1:50 och Sindvik 1:61

Dnr 14-1491.214

Ks 14-1424.214



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 bestämmelser
Denna beskrivning
Fastighetsförteckning
Gällande planer med bestämmelser

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Tillägget till detaljplan syftar till att utöka tillåten byggrätt till 200 m² per fastighet efter att det berörda området i Björköören fått kommunalt vatten och avlopp (VA). Detaljplanen kommer inte ändras på annat sätt än att dagens byggrätt och byggnadshöjd utökas.

Denna planbeskrivning gäller som tillägg till gällande plans beskrivning och ska läsas tillsammans med den gällande planen.

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Plantillägget omfattar ett område med en gällande detaljplan i Björköören. Området ligger drygt 3,5 km väster om Gräddö samhälle och omkring 17 km öster om Norrtälje stad. Det omfattar knappt 17 ha.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Alla 39 bostadsfastigheter inom planområdet är privatägda. Då delar av den ursprungliga byggnadsplanen aldrig fastställdes och andra delar ersatts med nya planer omfattas många av de i rubriken nämnda fastigheterna inte av detta tillägg, vissa fastigheter kan ha upphört. Övriga fastigheter ägs av Tomtägareföreningen Björkö-Örn eller är privatägda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Den nya översiktplanen för Norrtälje kommun antogs av kommunfullmäktige 2013-12-09. En av de främsta utmaningarna som kommunen står inför är utvecklingen av infrastruktur för kommunalt VA. Viktigt är tillgång till rent dricksvatten och förnyade avloppsanläggningar



som tillgodoser miljömässiga och hälsorelaterade behov. Enligt översiktsplanen är förutsättningar till att ordna avloppsanläggningar varierande beroende på om området består av morän, berg eller lera.

ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLAN

Aktuell översyn av detaljplanerna bedöms vara i linje med översiktsplanen.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

113 § BL gäller för allmän platsmark i planområdet.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Gällande byggnadsplan är fastställd 1961-08-10 och reglerar bl.a. byggrätten för fastigheterna i området till 100 m² för huvudbyggnad och 30 m² för uthus. Byggnadshöjden regleras till 4 m för huvudbyggnad och 2,5 m för uthus.

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.

KOMMUNALA BESLUT

Program för utveckling av kommunalt vatten och avlopp 2010-2030 är antaget av Kommunfullmäktige 2011-09-26 och är ett planeringsverktyg i samband med utbyggnation av de kommunala Va-anläggningarna.

2014-03-19 tillsattes ekonomiska medel för att kunna ändra berörda detaljplaner i områden som ansluts till kommunalt VA. Kommunen initierar och bekostar planprocessen men en planavgift tas för de som söker bygglov.

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.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Björköören ligger delvis inom riksintresse enligt MB 4:4, miljökvalitetsnormer för vatten har sin grund enligt MB 5:2. Förslaget till plantillägg innebär en ökning av byggrätten på befintliga tomter med 70 m² per tomt. Ingen ny exploatering tillåts utöver detta.

STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunstyrelsekontoret bedömer preliminärt att detaljplanens genomförande inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap. 34 § eller miljöbalken 6 kap. 11 § att en miljöbedömning behöver göras. De miljöfrågor som är att ta hänsyn till kommer att redovisas i planbeskrivningen.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Björköören består till största delen av bostadstomter men det finns även ett inslag av barr och – blandskog. Endast tomtmarken berörs av det aktuella plantillägget.

Planområdet har idag inga registrerade rödlistade arter eller nyckelbiotoper/sumpskogar m.m. Området har troligtvis inte undersökts närmre i avseende på naturvärden tidigare.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN/FÖRORENAD MARK

Planområdet består till största delen av morän med inslag av ytligt liggande berg. Fastigheterna Gräddö 2:79 - 2:83 ligger på en yta bestående av svallsediment.

RISK FÖR HÖGA VATTENSTÅND

Alla berörda bostadsfastigheter ligger minst 2,9 meter över havet (höjdsystemet RH2000) vilket är den nivå som rekommenderas för nybyggnationer om de ska klara av förväntade framtida havsnivåer.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet enligt Riksantikvarieämbetet.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Planområdet är bebyggt av mestadels fritidshus.

Området tillhör upptagningsområdet för Rådmansö skola. Avståndet därifrån till planområdet överstiger avståndsgränsen för skolskjuts. Tillgången på skolplatser är för närvarande god.

I närområdet finns två förskolor, i Gräddö finns den fristående förskolan Viktoriagråden och i Södersvik den kommunala Rådmansö förskola. Totalt finns 70 platser och för närvarande en mindre överkapacitet.



Tillägget till gällande detaljplan innebär att alla tomter planlagda som bostäder får en byggrätt på 200 m² byggnadsarea. Byggnadshöjd för huvudbyggnader ökas till 5 m, byggnadshöjd för uthus ökas till 3 m. Övriga planbestämmelser kvarstår.

FRIYTOR

Stora delar av planområdet är avsatt som allmän plats i gällande plan.

VATTENOMRÅDEN

Det finns stora marina värden kopplade till vattnet i planens påverkansområde, dels i Norrtäljeviken och Björknäsfjärden i stort men även lokalt i Badviken och i Hummelviken. Bland annat är båda vikarna viktiga både som lek- och uppväxtområde för fisk, bland annat för abborre, gädda och gös.

Enligt VISS, juni 2014, har Björköfjärden och Norrtäljeviken måttlig ekologisk status på grund av övergödning. Klassningen är baserad på växtplankton samt allmänna förhållanden (sommarvärden för näringsämnen och siktdjup). Växtplankton uppvisar måttlig status och är avgörande för statusbedömningen.

Björköfjärdens kemiska ytvattenstatus bedöms ej uppnå god status på grund av kvicksilver. Exklusive kvicksilver är den kemiska ytvattenstatusen klassad som god i brist på underlag. Miljökvalitetsnormen för förekomsten är fastställd till god ekologisk status med tidsfrist till 2021 på grund av övergödning samt god kemisk ytvattenstatus 2015.

Norrtäljevikens kemiska ytvattenstatus bedöms ej uppnå god status på grund av kvicksilver. Exklusive kvicksilver är den kemiska ytvattenstatusen klassad som god i brist på underlag. Miljökvalitetsnormen för förekomsten är fastställd till god ekologisk status med tidsfrist till 2021 på grund av övergödning samt god kemisk ytvattenstatus 2015. Miljöproblem kopplade till Norrtäljeviken är förutom övergödning även miljögifter (inrapporterat kvicksilver och tributyltenn).



TRAFIK

Busslinjen 631 passerar precis söder om planområdet på en allmän väg. De närmsta hållplatserna är Nabbo västerut och Björkö Örn österut. Avståndet till Nabbo är 200 m - 1 km från olika delar av planområdet, till Björkö Örn är det 80 m - 800 m.

Det finns gott om samfälliga vägar för att ta sig mellan planområdet och busshållplatser eller till närservice i Gräddö. Kommunen är inte huvudman för någon av vägarna utan det är samfälligheter, vägföreningar och dyl. som driftar och underhåller vägarna. För väg 1032, som har busstrafik, är det Trafikverket som är huvudman. Vädskyddade cykelparkeringar saknas vid de närmaste busshållplatserna. Officiella infartsparkeringar saknas för hela Rådmansö.

Kommunen har ambitionen att återuppta arbetet med FÖP Rådmansö.

PARKERING

Parkering sker på den egna tomten.

Byggnadsplanen för del av Gräddö 2:78 m.fl., fastställd 1968-04-22, omfattar Gräddö 2:78 och reglerar parkeringsplatser för besökande till bad- och campingplatsen. Denna påverkas inte av detta tillägg.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Ett gemensamt VA-nät för Björköören är uppfört. Huvudman för detta är VA-samfälligheten samt fastighetsägarna som bekostar utbyggnaden och förvaltar gemensamhetsanläggningen för VA-nätet. Fastighetsägarna ansvarar även för anläggningens drift och underhåll.

Redan nu finns det möjlighet för denna samfällighet att ansluta sig till det kommunala VA-nätet.

Fastigheterna Gräddö 17:1-17:4 ingår inte i VA-samfälligheten. Istället ligger de i verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp i Gräddö samhälle.

För att säkra vattentillgången när planområdets bostadstomter förtätas får bygglov enligt plantilläggen inte ges innan berörd fastighet anslutits till det kommunala VA-nätet, antingen genom att ingå i en samfällighet kopplad till



det kommunala VA-nätet eller att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för VA.

DAGVATTEN

Dagvatten från planområdet rinner troligtvis ut i Badviken vid campingplatsen, en vik som är ett skyddat badvatten med tillfredsställande badvattenkvalitet som krav och med ett miljöövervakningsprogram enligt Badvattendirektivet. Denna övervakning utförs av kommunen och inbegriper en mikrobiologisk och en kemisk-fysikalisk undersökning.

Dagvattenhantering handlar om lokalt engagemang och ska skötas av samfälligheten, detta bör finnas i åtanke när området förtätas och andelen hårdgjord yta ökar.

EL OCH TELELEDNINGAR

Det finns ett antal ledningsägare i området.

Planförslaget bedöms inte medföra några större förändringar och/eller flytt av el- och teleledningar.

ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd	3:e kvartalet 2014
Antagande	1:a kvartalet 2015

GENOMFÖRANDETID

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

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Väg 1033 är en allmän länsväg förvaltd av Trafikverket. Tillgång för allmänheten säkras genom 113 § BL vilket fortsätter att gälla.



ANSVARSFÖRDELNING

Respektive fastighetsägare ansvarar för plantilläggets genomförande på den egna tomten.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

Förbättrade möjligheter till att bosätta sig i Björköören kan leda till större slitage på området på grund av t.ex. ökad trafik.

SOCIALA KONSEKVENSER

En ökad andel permanent boende i Björköören kan leda till en ökad pendling för arbete och kommersiell och samhällelig service. Det kan även innebära en ökad kostnad för service såsom hemtjänst, renhållning och räddningstjänst etc.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Inga fastighetsåtgärder är aktuella.

MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Medverkande tjänstemän i upprättandet av tillägget har varit:

Anders Franzén, Planarkitekt

Frida Skagerberg, Samhällsplanerare

Josefin Sundberg, Miljöstrateg

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Tesad Alam
Planarkitekt