



NORRTÄLJE
KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING

ENKELT PLANFÖRFARANDE enligt PBL 5:7

Tillägg till byggnadsplan över Gräskö,
byggnadsplan för Gräsken 1:71, byggnadsplan över
fastigheten Gräskö 1:12, byggnadsplan för västra
delen av Gräskö och detaljplan för fastigheten
Gräsken 1:199 i Blidö församling

Dnr 12-1480.214

Ks 12-1188



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

Tilläggen till detaljplanerna syftar till att utöka byggrätten till 200 m² för befintliga bostadsfastigheter inom de aktuella planområdena efter att Gräskö fått kommunalt vatten och avlopp (VA).

Denna planbeskrivning gäller som tillägg till gällande planers beskrivningar. Den ska läsas tillsammans med beskrivningarna för de gällande planerna.

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Området för plantillägget omfattar planområdena för de fem detaljplaner som gäller på Gräskö och Lilla Gräskö. Båda öar ligger i Gräsköfjärden söder om Rådmansö, drygt 3 mil sydväst om Norrtälje stad. Sammanlagt planområde är drygt 127 ha stort.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Alla de cirka 160 fastigheterna på Gräskö är privatägda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDJUPAD ÖVERSIKTPLAN

Den nya översiktsplanen för Norrtälje kommun antogs av kommunfullmäktige 2013-12-09. Enligt denna ska kommunen verka för en levande skärgård med möjlighet till åretruntboende.

Detta är även riktningen som ges för ön i fördjupningen av översiktsplanen för skärgården, antagen 2005-08-29. Enligt denna behöver detaljplanerna på Gräskö ses över för att möjliggöra ett ökat antal permanent boende och utveckla näringslivet på ön. Det är även angeläget att kulturlandskapet hävdas.



Aktuell översyn av detaljplanerna bedöms vara i linje med översiktsplanerna.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

113 § BL gäller för all planlagd allmän platsmark på de båda öarna. 110 § BL gäller för all planlagd parkmark.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Byggnadsplan över Gräskö, fastställd 1964-03-02, är den äldsta och största detaljplanen på Gräskö. Den reglerar byggrätten för nittio bostadstomter till 125 m² för huvudbyggnad och 30 m² för uthus.

Byggnadsplan för Gräsken 1:71, fastställd 1972-11-07, reglerar byggrätten för Fastigheterna Gräsken 1:192 och 1:209 till 120 m². Båda fastigheter är möjliga att klyva. Själva Gräsken 1:71, samt 1:180 är planlagda som allmän plats, varav en stor del undantogs från fastställelse.

Byggnadsplan över fastigheten Gräskö 1:12, fastställd 1973-11-06, reglerar byggrätten för fastigheterna Gräsken 1:181, 1:183-1:186, 1:196 och 1:204 på Lilla Gräskö till 80 m² för huvudbyggnad och 40 m² för uthus. Själva Gräsken 1:12 är planlagd som park.

Byggnadsplan för västra delen av Gräskö, fastställd 1984-02-14, reglerar byggrätten för femton bostadstomter till 80 m² för huvudbyggnad och 40 m² för uthus.

Detaljplan för fastigheten Gräsken 1:199, lagakraftvunnen 2004-07-21, reglerar byggrätten för fastigheterna Gräsken 1:199 och 1:206 till 125 m² för bostadshus och 40 m² för uthus. För 1:199 får en befintlig byggnad behållas utöver angiven byggrätt.

STRANDSKYDD

Sedan 1 juli 2009 gäller nya lagar, vilket innebär att 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

Kommunstyrelsen godkände 2012-08-22 att planarbetet kan påbörjas, samt att det ska bekostas av sökanden.

2014-02-17 godkändes planhandlingarna för utskick på samråd.

Samrådstiden var 2014-02-24 – 2014-03-21.

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

Gräskö omfattas av riksintresset för högexploaterad kust enligt MB 4 kap. 2 §. Förslaget till plantillägg innebär en ökning av byggrätten på befintliga tomter med som mest 80 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 MB 6 kap. 11 § att en miljöbedömning behöver göras. De miljöfrågor som är att ta hänsyn till kommer att redovisas i planbeskrivningen.



FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Planområdet är till största delen bevuxet med skog. I väster finns en 1,6 ha stor yta med höga naturvärden, enligt klassning av Skogsstyrelsen. Ytan ska bestå av en lövängsrest. Utöver fritidshusens tomter finns några före detta odlingslandskap som hålls öppna av ideella krafter. De kan omfattas av det generella biotopskyddet för t.ex. åkerholmar och odlingsrösen.

Mitt på ön finns ett kärr, Maren.

Sex stycken rödlistade fågelarter har observerats på ön.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Både Gräskö och Lilla Gräskö består av morän med mindre delar uppbyggda av svallsediment.

RISK FÖR HÖGA VATTENSTÅND

Cirka hälften av berörda bostadsfastigheter ligger helt eller delvis under 2,9 m.ö.h. (RH2000) vilket är den nivå som rekommenderas för nybyggnationer om de ska klara beräknade framtida havsnivåer.



Karta som visar översvämningsrisken på Gräskö. Svarta områden ligger under 3 m.ö.h.



FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Planområdet är bebyggt med småhus för i första hand fritidsboende. En del byggnader för hamnverksamhet finns också.

FRIYTOR

Stora delar av planområdet är avsatt som allmän park i gällande planer.

VATTENOMRÅDEN

Vattenområdet runt Gräskö har måttlig ekologisk status och riskerar att inte nå god ekologisk status 2021. En samfällad VA-anläggning kopplad till kommunalt VA bör kunna medverka till att god ekologisk status uppnås.

Flera potentiella fiskrekryteringsområden finns runt Gräskö.

TRAFIK

Brygga för skärgårdsfärjor finns på norra sidan Gräskö, utanför planområdet. Gräskö har skärgårdstrafik året om.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Räddningstjänsten gör utryckning via båt till ön. Detta medför en längre utryckningstid än normalt.

VATTEN OCH AVLOPP

Ett gemensamt VA-nät för Gräskö med intilliggande öar är under uppförande. Huvudman för detta är Gräskö VA samfällighetsförening som bekostar utbyggnaden och sedan förvaltar öns VA-nät.

Försommaren 2014 kommer det finnas möjlighet för detta samfällda VA-nät att ansluta till det kommunala VA-nätet.

EL- OCH TELELEDNINGAR

Vattenfall och TeliaSonera Skanova Access AB äger el- respektive teleledningar på Gräskö och Lilla Gräskö.



FÖRÄNDRINGAR

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Endast befintlig tomtmark berörs av aktuella plantillägg. Naturmarken på Gräskö med tillhörande småöar bör bevaras, eventuellt med hjälp av en skötselplan.

RISK FÖR HÖGA VATTENSTÅND

För att framtida bebyggelse på Gräskö ska följa de rekommendationer som getts angående översvämningar innefattar plantilläggen även en bestämmelse om lägsta grundläggningsnivå. Bestämmelsen gäller endast nybyggnation av huvudbyggnader men inte komplementbyggnader eller utbyggnader av befintliga hus.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Tilläggen till gällande detaljplaner innebär att alla tomter planlagda som bostäder får en byggrätt på 200 m² byggnadsarea. För att ta hänsyn till riksintressanta natur- och kulturmiljön i skärgårdslandskapet bestäms det också att endast en huvudbyggnad per fastighet får uppföras. Övriga planbestämmelser som t.ex. våningsantal och byggnadshöjd kvarstår enligt gällande planer.

I gällande detaljplan för Gräskö 1:199 finns ingen bestämmelse om minsta fastighetsstorlek. En bestämmelse om en minsta fastighetsstorlek på 2 000 m² införs därför, vilket är storleken som anges i beskrivningen, men inte på plankartan, för gällande plan.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Med hänsyn till den långa utryckningstiden till Gräskö kompletteras gällande detaljplaner med en bestämmelse om att nya byggnader ska ligga minst 8 m från andra byggnader inom samma fastighet och 10 m från byggnader på andra fastigheter. Detta är ett säkerhetsavstånd för att undvika spridning av brand. Normalt gäller endast 8 m mellan byggnader på olika fastigheter.

I gällande byggnadsplan för Gräskö 1:71, från 1972-11-07, stryks en liknande bestämmelse så att denna inte krockar med den nya.



TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

För att säkra vattentillgången efter att planområdets bostadstomter förtätats får bygglov enligt plantilläggen inte ske innan berörd fastighet har anslutits det samfällda VA-nätet.

I gällande byggnadsplan för Gräskö, från 1964-03-02, stryks en bestämmelse som förbjuder att fritidsbebyggelse får anslutas till VA.

DAGVATTEN

Den föredragna lösningen gällande dagvatten på Gräskö är lokalt omhändertagande, vilket bör finnas i åtanke när ön förtätas och andelen hårdgjord yta ökar. Ett gemensamt dikessystem kan även anordnas och skötas av samfälligheten.

EL- OCH TELELEDNINGAR

Planförslaget bedöms inte medföra någon förändring och/eller flytt av el- och teleledningarna.



ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd	1:a kvartalet 2014
Godkännande och antagande	2:a – 3:e kvartalet 2014

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. De allmänna vägarna Gräskö byväg och Södra ängsvägen förvaltas av Gräskö vägars samfällighetsförening genom gemensamhetsanläggningarna Gräskö ga:2-3. Allmänna vägar och platser i övrigt förvaltas av respektive fastighetsägare, tillgång för allmänheten säkras genom 113 § BL som fortsätter att gälla.

ANSVARSFÖRDELNING

Respektive fastighetsägare ansvarar för plantilläggens genomförande på den egna tomten.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

Förbättrade möjligheter att bosätta sig året runt på Gräskö kan innebära ett större slitage på ön samt en ökad trafik på kringliggande hav. Det kan t.ex. få konsekvenser för rödlistade fågelarter och deras habitat samt uppväxtområdena för fisk.

SOCIALA KONSEKVENSER

En ökad andel permanent boende på Gräskö kan leda till en ökad pendling till fastlandet för arbete och kommersiell och samhällelig service. Det kan även innebära en ökad kostnad för service såsom hemtjänst, renhållning och räddningstjänst m.m.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Inga fastighetsbildningsåtgärder är aktuella.



AVTALSFRÅGOR

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och Gräskö VA samfällighetsförening som reglerar fördelningen av kostnader mellan parterna.

Samma parter har även tecknat ett avtal som reglerar samfällighetens anslutning till det kommunala VA-nätet.

För genomförandet ska inga avtal tecknas.

EKONOMISKA FRÅGOR

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Planprocessen medför inga kostnader för kommunen.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

Gräskö VA samfällighetsförening bekostar planarbetet. De fastigheter som berörs av plantilläggen bör få ett ökat värde i och med kommunalt VA via samfällighet och en större byggrätt.

MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Alex Barsati, VA-avdelningen.

Anna Bäcklund, Mark- och exploateringsenheten.

Henrik Nyberg, Räddningstjänsten.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Anders Franzén
Planarkitekt