



NORRTÄLJE  
KOMMUN

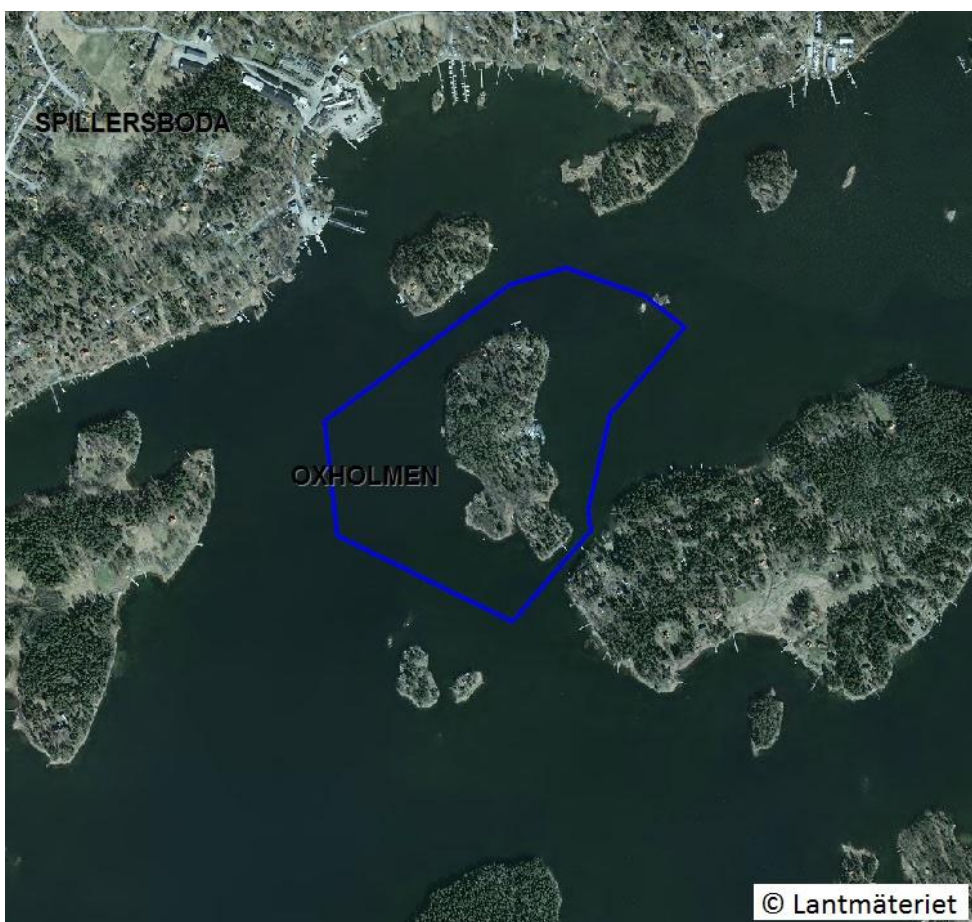
## ANTAGANDEHANDLING

### ENKELT PLANFÖRFARANDE enligt PBL 5:7

Tillägg till byggnadsplaner över del av fastigheten  
Håtö 1:2

Dnr 14-2530.214

Ks 14-2392.214



### 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

Tilläggen till byggnadsplanerna syftar till att utöka tillåten byggrätt till 200 m<sup>2</sup> byggnadsarea per tomt efter att Oxholmen fått kommunalt vatten och avlopp (VA). Då Oxholmen är en ö utan landförbindelse tillåts ytterligare 75 m<sup>2</sup> för anläggandet av i första hand båthus.

Bestämmelserna ändras eller läggs till kring grundläggningsnivå, byggnadshöjd och avstånd mellan byggnader och fastighetsgräns för att anpassa planen till moderna förhållanden.

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

## PLANDATA

### LÄGE OCH AREAL

Plantilläggen omfattar ett område med tre gällande byggnadsplaner i Oxholmen. Området ligger sydväst om Rådmansö, drygt 13 km från Norrtälje stad och omfattar cirka 6,7 ha.

### MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Alla 11 bostadsfastigheter inom planområdet är privatägda. Allmän platsmark ligger på fastigheten Håtö 1:134, som också är privatägd.



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### ÖVERSIKTSPLAN

Den nya översiktsplanen 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.

Kommunens ca 24 000 fritidshus utgör en unik resurs. Undersökningar visar att ett fritidshus används genomsnittligt av 3-4 personer. De används en allt större del av året vilket medför att gränsen mellan var man bor permanent och bor i sitt fritidshus blir allt mer flytande. Det har medfört att benämningen deltidsboende har blivit vanligare istället för sommarboende.

Det har under den senaste 20-årsperioden permanentats 200-300 fritidshus årligen. Fritidshusen utgör en reell resurs i Stockholmsregionen där det finns ett mycket stort behov av nya bostäder. Norrtälje kommun är positiva till permanentning av fritidshus förutsatt att det finns godtagbara lösningar för vatten- och avlopp. Ökad permanentning i fritidshusområden stärker även på sikt underlaget för offentlig och kommersiell service i av annat slag så som kollektivtrafik och barnomsorg.

Både permanentningen och den ökande användningen av fritidshusen medför en stor belastning på miljön till följd av bristfälliga avloppslösningar och för stora uttag av grundvatten. I många områden är de naturliga förutsättningarna för att anordna lokala lösningar inte tillräckliga. Enligt översiktsplanen är förutsättningar till att ordna avloppsanläggningar varierande beroende på om området består av morän, berg eller lera. För att komma tillrätta med belastningen på miljön har Norrtälje kommun bestämt att göra en stor satsning på utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppssystemet.

I de områden där kommunen har gjort bedömningen att tillräckliga skäl inte föreligger enligt Vattentjänstlagen att upprätta kommunalt verksamhetsområde har vissa områden erbjudits möjlighet att ansluta sig via gemensamhetsanläggning.

För att skapa incitament för fastighetsägaren att ansluta sig till VA-nätet och för att stimulera permanentning av fritidshus i de områden som kopplas på, har kommunen startat ett projekt för att utöka byggrätterna i de detaljplaner



som berörs av VA-utbyggnaden. Prioritering av planer som ska ändras sker med hänsyn till inriktningen i översiktsplanen. Detta innebär t.ex. att områden med hög anslutningsgrad prioriteras tillsammans med områden som har störst potential att utvecklas i enlighet med översiktsplanen.

Aktuell översyn av detaljplanerna bedöms sammantaget vara väl i linje med översiktsplanen.

## **DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN**

113 § BL gäller för allmän platsmark i området.

### **GÄLLANDE DETALJPLANER**

Byggnadsplan över fastigheten Håtö 1:2 fastställd 1960-06-04, omfattar större delen av området. Byggnadsplanen reglerar byggrätten för fastigheterna i området till 100 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 30 m<sup>2</sup> för uthus.

Två byggnadsplaner för ändringar över fastigheten Håtö 1:2 fastställda 1963-12-06 och 1965-08-09, omfattar en respektive fyra fastigheter, då fastighet 1:39 upphört. Dessa byggnadsplaner reglerar byggrätten på samma sätt som den större planen.

### **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**

Våren 2014 beslutade kommunstyrelsen att själv initiera och bekosta ändringar av detaljplaner som berörs av den kommunala VA-utbyggnaden. Kostnaden ska sedan återföras kommunen genom att en planavgift tas ut när bygglov ges enligt de ändrade planerna.



## 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

Oxholmen ligger inom det samlade riksintresset för natur- och kulturvärden enligt MB 4:4. Förslaget till plantillägg innebär en ökning av byggrätten på befintliga tomter med 70 m<sup>2</sup> per tomt. Byggrätten i Vb-områden förtydligas till 75 m<sup>2</sup>. Ingen ny exploatering tillåts utöver detta.

## STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunstyrelsekontoret bedömer 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

### NATUR

### MARK OCH VEGETATION

Oxholmen är omringad av Oxholmsviken och är en skogsbevuxen ö, utöver fritidshusens tomtmark. Oxholmens naturförhållanden omfattas av riksintresse för samlade natur- och kulturvärden.



### **GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN/FÖRORENAD MARK**

Oxholmen består till största delen av urberg samt sandig morän men det finns även inslag av lera.

### **RISK FÖR HÖGA VATTENSTÅND**

Alla byggrätter förutom de för Håtö 1:40 och 1:41 ligger över 2,9 meter över havet (höjdsystemet RH2000) vilket är den nivå som rekommenderas för nybyggnationer om de ska klara av framtida havsnivåer.

### **FORNLÄMNINGAR**

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet enligt Riksantikvarieämbetet.

### **BEBYGGELSEOMRÅDE**

Planområdet är bebyggt med småhusbebyggelse som mestadels används som fritidshus. Byggrätterna anges under rubriken Gällande detaljplaner.

### **FRIYTOR**

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

### **VATTENOMRÅDEN**

Vattenområdet runtomkring Oxholmen är ett s.k. BALANCE-område (ett EU-projekt där bl.a. fiskeriverket är aktivt). BALANCE är en modell som bygger på vågexponering, djup och siktdjup och som påvisar områden av betydelse som lek- och uppväxtområden för fisk. För Oxholmen gäller det gädda, gös samt abborre och det är viktiga områden både för fisken och för fisket.

När uppslammat material blir tillgängligt i vattenmassan på grund av mänsklig aktivitet kan vissa arter slås ut. Exponeringstiden har därför en betydande roll för hur grumling påverkar akvatiska system. Abborren påverkas exempelvis negativt av vattengrumling då den har svårt att hitta sin föda i dåliga siktförhållanden. Något att tänka på om man arbetar invid ett BALANCE-område.

I anslutning till alla bostadsfastigheter på Oxholmen finns ett Vb-område, dvs. vattenområden som får överbyggas med bryggor och dylikt, t.ex. båt- och bastuhus.



## **TRAFIK**

Oxholmen ligger cirka 750 m från Spillersboda brygga men ön saknar fast landförbindelse. Goda möjligheter till bil- och cykelparkering samt angörande av båtar finns i Spillersboda. Även Gräsgrunden har befintliga bryggor. Det är en privat fastighetsägare som äger Gräsgrunden. Denne och de boende på Oxholmen är överens om parkeringstillståndet. Avståndet från olika delar av planområdet till Gräsgrunden ligger mellan 600 m – 1 km.

Busslinjerna 630, 631 och 631X passerar precis väst om planområdet. Närmaste hållplatsen är Spillersboda brygga. Till Spillersboda brygga är det mellan 500 m och 1 km med båt från olika delar av planområdet.

Nordväst om planområdet finns Frötuna förskola och skola, avståndet är cirka 10 km. Det finns även tillgängliga skolskjutshållplatser, avståndet från olika delar av planområdet till närmsta hållplatsen ligger mellan 500 m och 1 km.

Inom ramen för E18-ombyggnaden som Trafikverket planerar har kommunen, SLL Trafikförvaltningen och Trafikverket diskuterat det framtida behovet av busshållplatser och trafiksäkra anslutningar för oskyddade trafikanter samt pendlarparkeringar längs med E18. Kommunen och SLL Trafikförvaltningen har även fört diskussioner om långsiktigt effektiva kollektivtrafiksystem på Rådmansö.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **VATTEN OCH AVLOPP**

Ett samfällt VA-nät för Oxholmen är uppfört. Huvudman för detta är Oxholmens samfällighetsförening som förvaltar VA-nätet. Alla bostadsfastigheter på ön är anslutna.

### **EL OCH TELELEDNINGAR**

TS Skanova Access AB har befintliga teleanläggningar på Oxholmen och Vattenfall AB har befintliga elanläggningar.





## FÖRÄNDRINGAR

### NATUR

#### MARK OCH VEGETATION

Endast den befintliga tomtmarken berörs av det aktuella plantilläggen.

#### RISK FÖR HÖGA VATTENSTÅND

En bestämmelse om lägsta tillåtna grundläggningsnivå för ny bebyggelse för ny bebyggelse på 2,9 meter över nollplanet i RH2000 förs in i detaljplanen.

### BEBYGGELSEOMRÅDE

För Oxholmen innebär tillägget till gällande byggnadsplaner att alla fastigheter planlagda som bostäder får en byggrätt på 200 m<sup>2</sup> byggnadsarea per tomt, en utökning med 70 m<sup>2</sup>.

Vb-områden i anslutning till bostadsfastigheter får en tydligare byggrätt på 75 m<sup>2</sup> per fastighet, utöver de 200 m<sup>2</sup> som får byggas på land. På Vb-områden får uppföras bryggor, båthus, bastubyggnader och övriga uthus som för sin funktion behöver placeras på vattnet. Då Oxholmen utgör en ö utan fast landförbindelse bedöms den extra byggrätten i Vb-området vara nödvändigt. I en framtida bygglovsprövning bedöms de nya bestämmelserna som tydligare än de gamla, som medgav vad som var erforderligt. Gemensamma bryggor får anläggas på Vb-området som ansluter till allmän plats. Byggnader får dock inte uppföras där.

Byggnadshöjd för huvudbyggnader ökas till 5 m, byggnadshöjd för uthus ökas till 3 m. för att kunna tillgodose moderna krav på komfort och byggteknik.

Övriga planbestämmelser kvarstår.

### TEKNISK FÖRSÖRJNING

#### DAGVATTEN

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**

Befintliga el- och teleanläggningar bör ligga kvar. Planförslaget bedöms inte medföra några förändringar av dessa. Om det ändå sker så ska det bekostas av den som initierar åtgärden.

## **ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR**

### **TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN**

Samråd           4:e kvartalet 2014  
Antagande       2:a kvartalet 2015

## **GENOMFÖRANDETID**

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

## **HUVUDMANNASKAP**

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Allmänna vägar och platser förvaltas av respektive fastighetsägare. Tillgång till allmän plats för de boende på ön 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 till att bosätta sig på Oxholmen kan leda till större slitage på området på grund av t.ex. ökad trafik. Hotet mot det utpekade BALANCE-området kan öka, varför det bli viktigare att bevaka.



## **SOCIALA KONSEKVENSER**

I dagsläget finns det ingen permanent bosatta fastighetsägaren på Oxholmen men förutsättningarna ökas i och med den utökade byggrätten. Om det skulle flytta in permanent boende på ön kan detta leda till en ökad pendling för arbete och kommersiell och samhällelig service men även en ökad kostnad för service såsom hemtjänst, renhållning och räddningstjänst etc.

Norrtälje kommun är medvetna om dessa problem, som de många fritidshusområdenas stegvisa omvandling till året-runt-bostadsområden innebär. Kommunens satsning på VA och ökade byggrätter är ett första steg i att skapa en struktur i utvecklingen vilket på sikt kommer innebära ökande möjligheter att på ett bra sätt samordna samhällsservicen i kommunen. På och i anslutning till Rådmansö finns det i nuläget den försörjning med förskolor, skolor och service som täcker befintliga behov.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

Inga fastighetsåtgärder är aktuella.

## **MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN**

Medverkande tjänstemän i upprättandet av tillägget har varit:

Anders Franzén, Planarkitekt  
Marie Olstedt, Samhällsplanerare  
Josefin Sundberg, Miljöstrateg  
Gustav Elfström, Översiktsplanerare

## **KOMMUNSTYRELSEKONTORET**

Tesad Alam  
Planarkitekt