



NORRTÄLJE
KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING

ENKELT PLANFÖRFARANDE enligt PBL 5:7

Tillägg till byggnadsplan över del av fastigheten Håtö
2:1 m.fl.

Dnr 12-1188.214

Ks 12-1047.214



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 plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning
Gällande byggnadsplanebestämmelser
Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att genom ett tillägg möjliggöra för utökade byggrätter för fastigheterna i området efter att de anslutits till kommunalt vatten och avlopp (VA).

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Tillägget gäller fastigheten Håtö 2:1 m.fl. som ligger drygt en mil öster om Norrtälje stad. Planområdet är beläget strax söder om E18 och täcker en markareal på cirka 43 hektar och vattenareal på 1,2 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Detaljplaneförslaget omfattar fastigheterna Håtö 2:1 som ägs av Vikens samfällighetsförening samt 2:344, 2:349–2:389, 2:392–2:393 och 2:396 som är i privat ägo.

Vattenområdet delas av fiskesamfälligheterna Håtö fs:1 och fs:5.

Gemensamhetsanläggningar inom planområdet innefattar Håtö ga:1 (hamn), Håtö ga:3 (grönområde, vattentäkt, badbrygga), Håtö ga:4 (vägar) och Håtö ga:23 (VA-anläggning).

Tre servitut finns också i området.



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.

Håtövikens ingår i det samlade riksintresset för natur- och kulturvärden i Stockholms skärgård enligt kapitel 3, § 2 Miljöbalken (MB).



DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

För allmän plats inom planområdet gäller 113 § BL. För allmän park eller plantering inom planområdet gäller 110 § BL.

GÄLLANDE DETALJPLANER

För området gäller byggnadsplan över del av fastigheten Håtö 2:1 m.fl. fastställd 1974-03-13. Planen reglerar 46 tomter för fritidshus (ytterligare två tomter undantogs från fastställelse) och en småbåtshamn. Tomterna regleras till minst 2 000 m², byggrätterna för fritidshusen regleras till 80 m² för huvudbyggnader och 40 m² för uthus.

Byggnader får inte stå närmare fastighetsgräns än 6 m. Högst en våning tillåts och högsta byggnadshöjd är 3 m för huvudbyggnader och 2,5 m för uthus.

STRANDSKYDD

Strandskyddet inträder automatiskt inom detaljplaneområdet när gällande detaljplan ersätts med en ny. Kommunen ska då uppmärksamma om någon del av strandområdena fortfarande är av betydelse för strandskyddet och om strandskyddet behöver upphävas för någon del av strandområdet.

Strandskyddet är för området upphävt i gällande detaljplan. Ett tillägg till en fortsatt gällande plan innebär att strandskyddet inte återinträder.

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 ut 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

Håtö ligger till stor del inom riksintresse enligt MB 4:4. Förslaget till plantillägg innebär en ökning av byggrätten på befintliga tomter med 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 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

Området är kuperat där de lägra partierna består av kärr och ängsmark. De är i olika grad utdikade. Det finns ett markavvattningsföretag i området. Utifall de öppna områdena utgör gammal åkermark kan det finnas landskapselement som omfattas av det generella biotopskyddet, t.ex. stenmurar, alléer, öppna diken, odlingsrösen och åkerholmar etc.

Höjderna är bevuxna med barrskog eller bebyggda med fritidshustomter. Det finns också en del partier med lövskog.

Den rödlistade fågeln tornseglare har observerats kring Håtöviken. Ett sätt att hjälpa denna är att bygga speciella fågelholkar.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Marken i de låglänta områdena består av lera medan höjderna består av morän eller ytligt liggande berg.

Planområdet ligger inom ett geologiskt värdefullt område som hyser en mängd moränryggar. Dessa ligger dock precis utanför planområdet.

RISK FÖR HÖGA VATTENSTÅND

Utifrån förväntade framtida havsnivåer rekommenderas grundläggning för nybyggnationer ske 2,9 meter över havet som lägst (räknat i RH2000). Alla fritidshus inom planområdet är placerade på höjderna och inget av dem ligger lägre än 2,9 meter över havet. Dock finns ytor med byggrätt som ligger lägre.

FORNLÄMNINGAR

Inga fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Inom planområdet finns 45 bostadsfastigheter bebyggda med fritidshus. Cirka 15 % är bebodda permanent.

Håtö 2:396 bildades 2013 genom en hopslagning av 2:390 och 2:391. Därför finns det idag en mindre fastighet än vad planen tillåter.

Det finns även en hamn i området med en stor och en liten brygga. Denna sköts av Vikens samfällighetsförening genom Håtö ga:1.

Planområdet ingår i ett större fritidshusområde som innefattar Håtö, Brevik, m.m. och som fortsätter ner mot Spillersboda. Aktuell byggnadsplan är den femte i närområdet som ändras för att utöka byggrätterna. Inom de närmaste åren är det tänkt att i princip alla planer i området ska ändras, inklusive Spillersboda.



Undantag görs för de planer som är onödiga att ändra eller där de boende motsätter sig en ändring.

FRIYTOR

Stora delar av området är i gällande plan reglerat som allmän park eller plantering. I planen illustreras även en lekplats i västra delen men denna har än så länge inte blivit anlagd.

VATTENOMRÅDEN

Drygt en hektar av Håtövikens innersta del ligger inom planområdet. Hela vattenområdet får enligt gällande plan utfyllas eller överbyggas men inte i större grad än vad som behövs för bryggor och dylikt. I dagsläget finns en stor och en liten brygga i området.

Håtövikens har en måttlig ekologisk status och en god kemisk status. Den har en stor betydelse för många fiskarter som lek- och uppväxtområde, bl.a. för gädda, abborre och gös. Viken är känslig för ökad båttrafik och nybyggnation av bryggor.

Genom planområdet flyter även Håtöbäcken. Innan denna mynnar ut i viken breddas den till en våtmark som även där av stor betydelse för lekande fisk.

GATOR OCH TRAFIK

GATUSTRUKTUR, GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

Gatustrukturen i området är modernistisk där bostadstomterna ligger längs återvändsgator som ansluter till en större väg genom naturmark.

Inget särskilt gång- och cykelvägnät (GC-väg) finns.

TRAFIK

Området försörjs av busslinje 631. Närmaste busshållplats är Håtö vägskaal som finns vid områdets anslutning till E18, 700 m från närmaste fastighet inom planområdet och 1,8 km för den längst bort. Avståndet, samt att väderskydd, bil- och cykelparkeringar saknas vid hållplatsen försämrar kollektivtrafikens attraktionskraft.

Håtö vägskaal kommer att förändras inom ramen för ombyggnaden av E18. Möjligheten att ta sig hållplatserna kommer att förbättras. Norrtälje kommun har även påbörjat ett arbete med att se över behovet av infartsparkeringar i kommunen.

PARKERING

Parkering sker på den egna tomten. Gällande plan tillåter allmänna parkeringsplatser vid två ytor, varav endast den ena blivit delvis anlagd.



TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

De tre fastigheterna Håtö 2:344, 2:392 och 2:393 ingår i Håtövikens samfällighetsförening (Håtö ga:23), som är anslutet till det kommunala VA-nätet sedan september 2013. Övriga bostadsfastigheter i planområdet kommer att kopplas på det kommunala verksamhetsområdet för VA i oktober 2016.

DAGVATTEN

Dagvatten tas om hand på den egna tomten eller rinner ut i Håtövikens via diken.

EL OCH UPPVÄRMNING

Husen i området har en individuell uppvärmning.

TELEFONI OCH BREDBAND

I samband med VA-utbyggnaden läggs tomrör för bredband ner i marken. Därmed skapas möjligheten för området att ansluta till bredbandsnätet.

AVFALL

Sophämtning sker vid respektive fastighet.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Utöver tomtmark påverkas inte mark och vegetation av detta plantillägg.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Det geologiskt värdefulla området påverkas inte av detta plantillägg.

RISK FÖR HÖGA VATTENSTÅND

En bestämmelse om lägsta tillåtna grundläggningsnivå förs in i detaljplanen. Bilden nedan redovisar vilka områden med byggrätt som ligger 2,9 m eller lägre över havet.

Den reglerade grundläggningsnivån ska endast gälla nybyggnationer av huvudbyggnader.



Blåmarkerade områden visar på ytor med byggrätt som ligger på 2,9 m eller lägre över havet. Utöver hamnområdet är det främst fastigheterna Håtö 2:352-2:354 som påverkas.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Förslaget innebär att nuvarande byggrätt höjs till 200 m². Fastighetsägaren får i fortsättningen själv avgöra fördelningen av denna yta mellan huvudbyggnader och uthus. Fortfarande får endast en huvudbyggnad uppföras medan antalet uthus blir fritt.

Över fastigheterna Håtö 2:386 och 2:391 har det tidigare gått en elledning och stora delar av fastigheterna har därför varit så kallad prickad mark (mark förbjuden att bebygga) för att inga byggnader ska placeras för nära ledningen. Då denna numera har en annan dragning tas den prickade marken bort längs den tidigare sträckan.

Prickad mark tas även bort på en del ytor där bygglov ändå getts.

FRIYTOR

Allmänna friytor påverkas inte av planförslaget. Det finns fortfarande en möjlighet att anlägga en lekplats, inte bara där det är illustrerat i gällande plan utan var som helst inom den allmänna parkmarken.

VATTENOMRÅDEN

Vattenområdet påverkas inte direkt av detta plantillägg. Ingen förändring bedöms ske avseende båttrafik och antal bryggor.

En större andel hårdgjord yta på omkringliggande tomter kan medföra en större dagvattenavrinning till Håtövikens. Ekologisk och kemisk status i viken bedöms ändå kunna förbättras efter att området anslutits till kommunalt VA.



GATOR OCH TRAFIK

Trafikstrukturen i området påverkas inte av detta plantillägg. Om antalet bofasta i området ökar kan även trafiken komma att ökas, inklusive underlaget till kollektivtrafiken.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

För att säkra vattentillgången, när planområdet förtätas, förskjuts genomförandetiden för detta plantillägg till att starta efter att kommunalt VA dragits in 2016. För de tre fastigheter som redan har samfällt VA börjar genomförandetiden när planen vinner laga kraft.

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 TELEFONI

Planförslaget bedöms inte påverka befintliga el- och teleanläggningar i området. Dessa bör i möjligaste mån ligga kvar i befintliga lägen. Om det ändå behöver ske en förändring ska denna bekostas av den som initierar den.



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. För större delen av planområdet, som ska ingå i det kommunala verksamhetsområdet för VA förskjuts genomförandetidens start till 1 januari 2017, då det kommunala VA-nätet i området beräknas vara driftsatt. För de tre fastigheter som redan är kopplade till det samfälliga VA-nätet Håtö ga:23 börjar genomförandetiden gälla när detta tillägg till detaljplan vinner laga kraft.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Huvudman för vägar i området är Håtöområdets vägförening (Håtö ga:4). Allmänna platser i övrigt förvaltas av Vikens samfällighetsförening (Håtö ga:3).

FÖRORDNANDEN

110 och 113 §§ fortsätter att gälla.

ANSVARSFÖRDELNING

Respektive fastighetsägare ansvarar för plantilläggets genomförande på den egna tomten.



KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

En ökad andel permanent boende i Håtö kan leda till större slitage på området på grund av t.ex. ökad trafik på hav och land.

I och med att bygglov inte kan villkoras med anslutning till kommunalt VA finns risken att utökade förutsättningar för permanentboende ger ett ökat vattenuttag och spillvattenutsläpp i området.

Större delen av området ingår i det kommunala verksamhetsområdet och planens genomförandetid förskjuts till det datum då ett kommunalt VA-nät är driftsatt. Det samfälliga VA-nätet, Håtö ga:23, är redan anslutet till det kommunala nätet. De tre fastigheter i området som inte ligger inom verksamhetsområdet är istället kopplade till detta nät.

Därmed bedöms konsekvenserna bli positiva för vattensituationen i området.

SOCIALA KONSEKVENSER

En ökad andel permanent boende i Håtö kan leda till en ökad pendling för arbete och kommersiell och samhällelig service. Detta kan i hög grad komma ske per bil snarare än kollektivtrafik.

Närmaste skola och förskola finns i Rådmanby 7 km nordost om planområdet.

Närmaste kommersiella service finns i Spillersboda och Vreta, båda ca 7 km västerut från planområdet.

En permanentning kan även innebära ett ökat behov för service såsom hemtjänst, renhållning och räddningstjänst etc.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Inga fastighetsåtgärder är aktuella.

MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Josefin Sundberg, miljöstrateg

Frida Skagerberg, samhällsplanerare

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Anders Franzén
Planarkitekt