



**NORRTÄLJE  
KOMMUN**

Beslutet att anta denna plan har vunnit laga kraft 2017-12-28  
Kommunstyrelsekontoret

## Ändring av byggnadsplan för Håtö insjöområdes fritidsområde å fastigheten Håtö 2:4

### ÄNDRING AV PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING  
2017-10-09

BoM 17-1900.214, Ks 17-875.214



**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:  
Ändringar av bestämmelser  
Denna beskrivning  
Gällande byggnadsplan med bestämmelser

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ändringen av detaljplan syftar till att utöka tillåtna byggrätter till följd av att det berörda området i Håtö har fått tillgång till kommunalt vatten och avlopp (VA). Detaljplanen kommer i huvudsak utöka möjlig byggnadsarea till 250 m<sup>2</sup> per bostadsfastighet och utöka den tillåtna byggnadshöjden till 6,2 meter för huvudbyggnad och 4,5 meter för komplementbyggnad. Detta i syfte att öka möjligheten till permanentboende enligt nuvarande boendestandard och möjliggöra för bättre takkonstruktion avseende isolering. Komplementbyggnader ska ges möjlighet till inredning av vind.

Denna planbeskrivning gäller som ändring av den gällande planens beskrivning och ska läsas tillsammans med gällande byggnadsplan.

## PLANDATA

Ändringen gäller för *Byggnadsplan för Håtö insjöområdes fritidsområde å fastigheten Håtö 2:4* fastställd 1955.

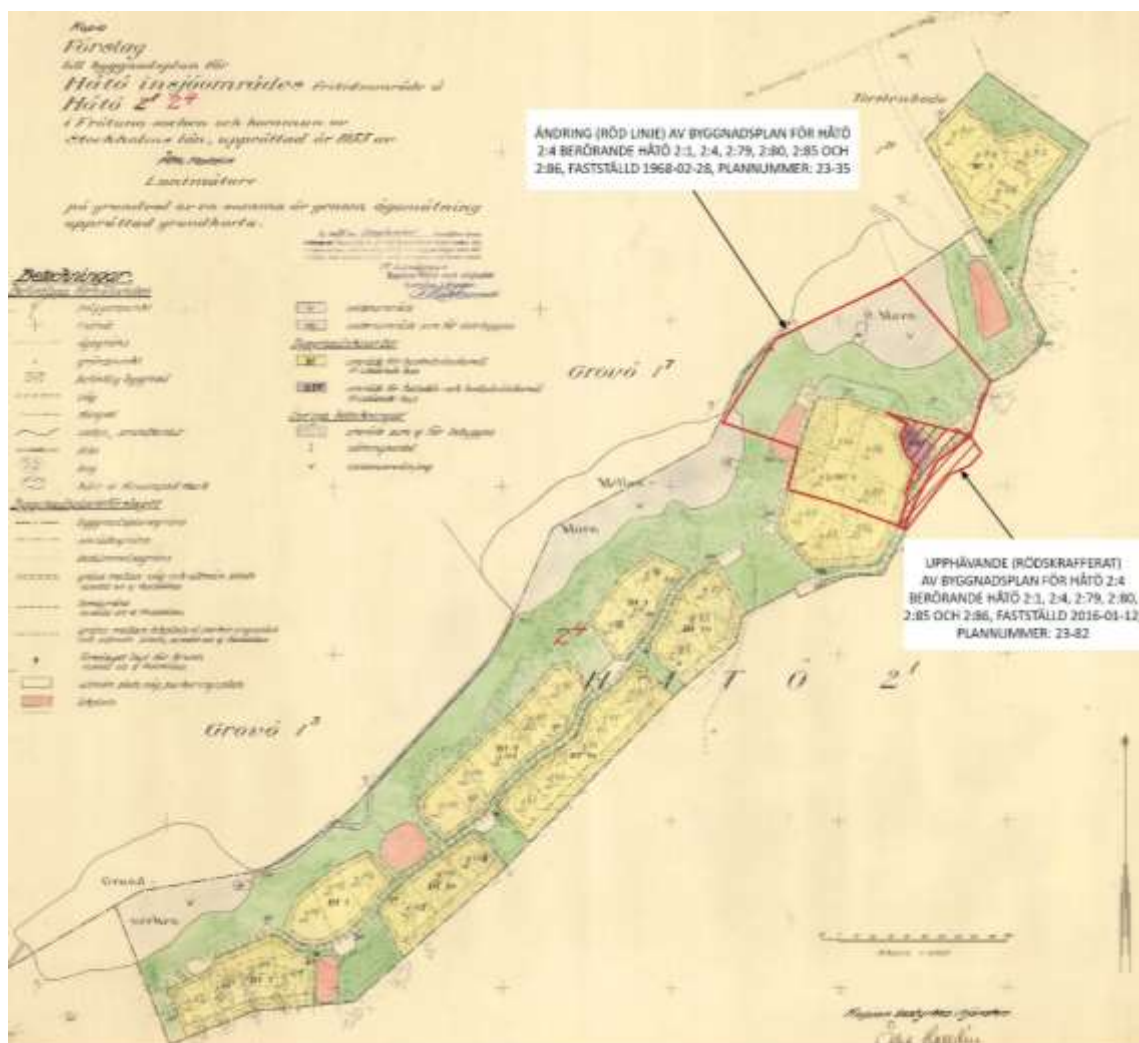
## LÄGE OCH AREAL

Planområdet ligger cirka en mil sydost om Norrtälje stad och knappt 2,5 km norr om Spillersboda. Områdets areal är cirka 24 hektar varav drygt 1 hektar består av vatten.



Planområdets lokalisering inom den röda cirkeln.





Byggnadsplan över Håtö insjöområdes fritidsområde å fastigheten Håtö 2:4 som berörs av ändringen och den antagna ändringen av Byggnadsplan för Håtö 2:4 berörande Håtö 2:1, 2:4, 2:79, 2:80, 2:85 och 2:86 markerad med röd linje. Rödskrafferingen visar upphävande av del av Byggnadsplan för Håtö 2:4 berörande Håtö 2:1, 2:4, 2:79, 2:80, 2:85 och 2:86.

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet utgörs av fastigheterna Håtö 2:4, som innefattar grönområdet och vägen i planområdet och är allmän platsmark. Denna fastighet ägs av samfälligheten Håtö Insjöområdes Tomtägarförening. De privatägda 37 övriga fastigheterna inom området, Håtö 2:75 – 2:112 utgörs av fritids- och permanentboende.



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### ÖVERSIKTSPLAN

Gällande översiktsplan 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 cirka 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 av annat slag såsom 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 för 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 en 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 hög 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 planområdet. Det innebär att ägarna till allmän platsmark inom planområdet utan ersättning var tvungna att upplåta marken till de boende i området i samband med att byggnadsplanen genomfördes. Förordnandet kommer att upphöra vid utgången av år 2018. Planområdet berörs i praktiken inte av förordnandets upphörande eftersom den allmänna platsen numer ägs av samfälligheten Håtö Insjöområdes Tomtägarförening.

## GÄLLANDE DETALJPLANER

Gällande byggnadsplan för Håtö 2:4 är fastställd 1955-09-17 och reglerar bland annat byggrätten för bostadsfastigheterna i området till 120 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 60 m<sup>2</sup> för uthus. Byggnadshöjden regleras till 3,6 m för huvudbyggnad och 4,0 m för de bostäder där vind får inredas. Uthus får uppföras till en byggnadshöjd av 2,5 m, yttertakets höjd får inte i någon del överstiga denna del med mer än 1,0 m. I delar av planområdet får avståndet mellan byggnader inte vara mindre än 12 meter. Uthus får inte uppföras närmre än 4,5 meter mot fastighetsgräns och inte grannen ger sitt medgivande.

## 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 ändring av gällande planer inte innebär att de ersätts med nya inträder inte strandskyddet när ändringen vinner laga kraft.

## KOMMUNALA BESLUT

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, såsom 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.

## **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 OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **MARK OCH VEGETATION**

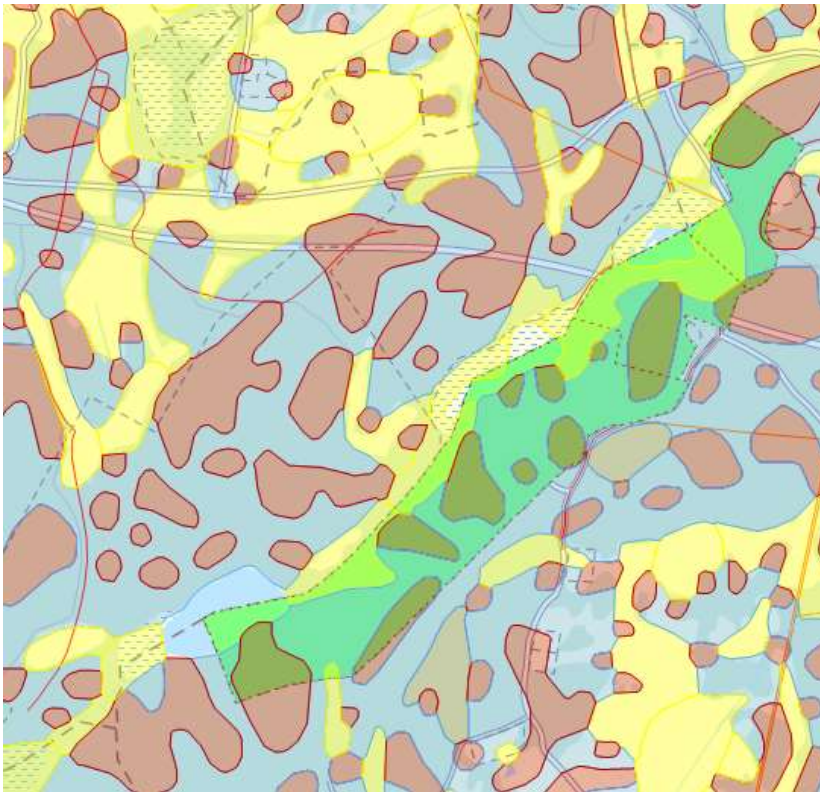
Planområdet omfattas till två tredjedelar av fritidshus övrig bebyggelse är permanentboende.

Det finns tre markavvattningsföretag i planområdet som idag är till större del torrlagda, dock finns fortfarande ett dike som används.

Endast befintlig bebyggelse berörs av den aktuella planändringen.

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

Hela planområdet har skiftande geotekniska förhållanden där variationen mellan morän, berg och svallsediment är stor. Liknande förhållanden gäller för de tomter som berörs av planändringen.



SGU:s jordartskarta. Blått motsvarar morän, gult motsvarar lera och rött motsvarar berg i dagen.

## **FORNLÄMNINGAR**

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

## **BEBYGGELSEOMRÅDE**

Planområdet är bebyggt av mestadels enbostadshus, av vilka merparten används som fritidshus. Byggnadshöjden i befintlig plan är lägre (3,6 meter) närmast de tre sjöarna Grundverken, Lunddalsmaren och Blixstensmaren och högre öster om vägen genom området (4,0 meter).

Ändringen av gällande byggnadsplan innebär att alla tomter planlagda som bostäder får en byggrätt på 250 m<sup>2</sup> byggnadsarea, detta för att tillgodose möjligheten att bygga en normalstor villa samt komplementbyggnad för till exempel en affärsverksamhet eller garage och/eller gäststuga. Byggnadshöjden utökas till 6,2 meter för huvudbyggnad för att göra det möjligt att bygga i två våningar och enligt dagens krav på isolering. Komplementbyggnaders byggnadshöjd ändras från 2,5 meter till 4,5 m. Syftet är att kunna tillgodose moderna krav på energianvändning, byggteknik och möjlighet till inredning av vind. Området har en stor variation av marknivåer och det ligger fint inbäddat i skog. Denna karaktär av småskalighet bör bevaras, varför byggnadshöjden ändå ska hållas nere till





ett minimum av dagens byggnadsmått. En begräsning av den totala höjden på både huvudbyggnad och komplementbyggnad läggs därför också till i planbestämmelserna med maximalt 30 graders taklutning. Utöver angiven byggnadshöjd får takkupor och frontespiser anordnas till 30 % av takets längd.

## **FRIYTOR**

Utöver egen tomtmark finns ytor avsatta som allmän plats/grönområde.

## **TRAFIK**

Det finns för tillfället ingen kollektivtrafik inom planområdet. Dock trafikerar busslinjerna 631 och 631x i anslutning till Spillersboda och E18. Närmaste busshållplats, Håtö vägskäl, ligger mellan 150 meter till 1,5 km från olika delar av planområdesgränsen. Busshållplatsen saknar vindskydd och säkra gång- och cykelanslutningar. Norrtälje har som mål att stärka kollektivtrafiken, Rådmansö är ett av de områden som prioriteras. I samband med permanentade fritidshus och nytt bostadsbyggande kan kollektivtrafiken succesivt utvecklas.

Med anledning av Trafikverkets planerade ombyggnation av E18 har Norrtälje kommun, SLL Trafikförvaltningen och Trafikverket diskuterat det framtida behovet av busshållplatser och trafiksäkra anslutningar för oskyddade trafikanter, samt pendlarparkeringar längs med E18.

Norrtälje kommun jobbar med att ta fram en gemensam infartsparkeringsstrategi tillsammans med övriga Nordostkommuner. Syftet med parkeringsutredningarna är att på sikt minska bilinnehavet i kommunen och öka andelen resande med gång, cykel och kollektivtrafik.

Norrtälje kommun måste ta hänsyn till att folk bor på landsbygden och fortsättningsvis kommer att göra så. Bilen är i stor utsträckning en förutsättning för att bo på landsbygden. För att uppmuntra till hållbart resande har kommunen under flera år aktivt arbetat med strategiska pendlarparkeringar. Det är viktigt att en medvetenhet finns för att planernas och politikerna möjlighet att styra människors val av bosättningsort är begränsade.

Trafikstrukturen i området påverkas inte av denna planändring.

## **PARKERING**

Samtliga bostadsfastigheter har tillgång till parkering på den egna tomten. Inom planområdet finns även tillgång till allmänna parkeringsplatser på olika platser.





## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **VATTEN OCH AVLOPP**

Samtliga byggbara fastigheter i planområdet ingår numer i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Fastigheten Håtö 2:4 som enbart består av naturmark omfattas inte av det kommunala verksamhetsområdet.

### **DAGVATTEN**

Området ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattenhantering handlar om lokalt engagemang och ska skötas av samfälligheten, detta bör finnas i åtanke när området förtätas och andelen hårdgjord yta ökar vilket kan ge en ökad avrinning och påverkan på angränsande mark.

### **EL OCH TELELEDNINGAR**

Befintliga el- och teleanläggningar bör i möjligaste mån ligga kvar. Planförslaget bedöms inte medföra någon förändring eller flytt av el- och teleledningar. Om så ändå sker ska det bekostas av den som initierar det.

## **ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR**

### **TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN**

Samråd	3:e kvartalet 2017
Granskning	3:e kvartalet 2017
Antagande	4:e kvartalet 2017

### **GENOMFÖRANDETID**

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

### **HUVUDMANNASKAP**

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Kommunen är huvudman för VA-nätet inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

### **ANSVARSFÖRDELNING**

Respektive fastighetsägare ansvarar för planändringens genomförande på den egna tomten.



## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### MILJÖKONSEKVENSER

Förbättrade möjligheter till att bosätta sig i Håtö kan leda till ett ökat bilberoende om inte kollektivtrafiken utökas i motsvarande grad. Det kan även innebära en ökad kostnad och behov för kommunal service såsom hemtjänst, renhållning och räddningstjänst.

Möjlighet till utökade byggrätter kan öka mängden hårda ytor i området, vilket kan ge större avrinningsmängder från regn- och smältvatten. Detta kan ge ökad jorderosion och ökad risk för föroreningar i recipienter.

### SOCIALA KONSEKVENSER

En ökad andel permanentboende i Håtö kan leda till en ökad pendling för arbete och kommersiell och samhällelig service. Det kan även innebära en ökad kostnad och behov för kommunal service.

Rådmansö förskola och skola ligger cirka 5,5 km nordöst om planområdets norra gräns och Frötuna förskola och skola ligger cirka 6,5 km väster om planområdet. I dagsläget finns ingen skolskjutshållplatser inom planområdet. Närmaste hållplats är Håtö vägsäl och ligger cirka 150 m till 1,5 km från olika delar inom området.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Inga fastighetsåtgärder är aktuella.

### MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Medverkande tjänstemän i upprättandet av tillägget har varit:  
Lotta Lagergren, plankoordinator.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Rebecca Weissmann  
Planarkitekt