



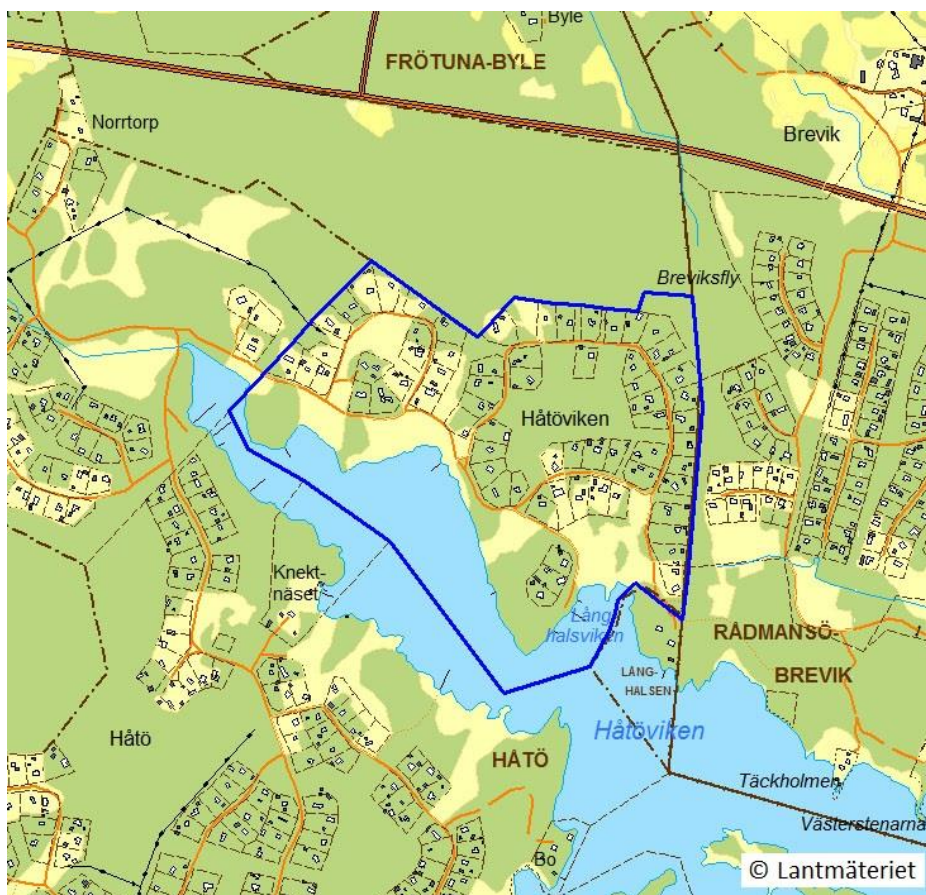
SAMRÅDSFÖRSLAG 2014-08-15, rev. 2014-10-08

## ENKELT PLANFÖRFARANDE enligt PBL 5:7

Tillägg till byggnadsplan för Håtövikens  
fritidsområde å Håtö 2:5 och till byggnadsplan för  
Håtö 2:5, 2:57–2:62

Dnr 14-1724.214

Ks 14-1506.214



### 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  
Gällande planer med bestämmelser  
Fastighetsförteckning

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Tillägget till detaljplanerna syftar till att utöka tillåten byggrätt till 200 m<sup>2</sup> per fastighet efter att det berörda området i Håtövikens fått kommunalt vatten och avlopp (VA). Detaljplanen kommer inte ändras på annat sätt än att dagens byggrätt 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 två gällande detaljplaner i Håtövikens. Området ligger drygt 2,5 km nordöst om Spillersboda samhälle och omkring 11 km sydost om Norrtälje stad. Det omfattar drygt 50 ha.

### MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Alla 67 bostadsfastigheter inom planområdet är privatägda. Stamfastigheten ägs av Håtövikens Tomtägarförening.



## 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. 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 för Håtövikens fritidshusområde å Håtö 2:5 är fastställd 1955-09-17 och reglerar bl.a. byggrätten för fastigheterna i området till 120 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 60 m<sup>2</sup> för uthus.

Gällande byggnadsplan för Håtö 2:5, 2:57 – 2:62 är fastställd 1958-11-08 och reglerar bl.a. byggrätten för fastigheterna i området till 120 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 60 m<sup>2</sup> 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

Hätöviken ligger delvis inom riksintresse enligt MB 4:4, miljö kvalitetsnormer för vatten har sin grund enligt MB 5:2. Förslaget till plantillägg innebär en ökning av byggrätten på befintliga tomter med 20 m<sup>2</sup> 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

Håtövikens består till största delen av fritidsbebyggelse men det finns även ett inslag av barr- och blandskog. Endast tomtmarken berörs av det aktuella plantillägget.

#### GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN/FÖRORENAD MARK

Bostadstomterna ligger till största delen på morän med inslag av ytligt liggande berg. Delar av omkringliggande naturmark består av lera.

#### 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. I dagsläget är det fyra fastighetsägare som är permanent bosatta i Håtövikens. Norrtälje kommun är medvetna om problemen 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. Spillersboda är ett närliggande område som har ett utbud av handel och service.

Tillägget till gällande detaljplan innebär att alla tomter planlagda som bostäder får en byggrätt på 200 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Övriga planbestämmelser kvarstår.



## FRIYTOR

Stora delar av planområdet är avsatt som allmän park i gällande plan. Tre ytor för lekplatser finns avsatta i planen.

## VATTENOMRÅDEN

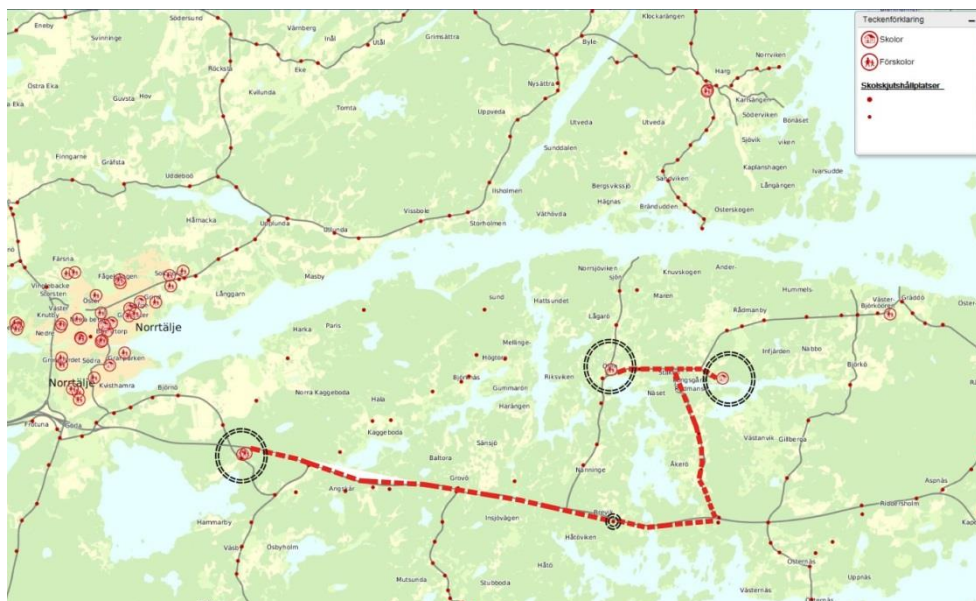
Planområdena omfattar sjön Håtövik som fungerar som avrinningsområde för in- och utlopp av större sjöar. Håtövik fungerar även som ett huvudavrinningsområde och mynnar ut till Långfjärden.

Enligt VISS, augusti 2014, har områden en måttlig ekologisk status på grund av övergödning av kust- och övergångsvattnet. I dagsläget visar statusklassningarna att området inte uppnår någon god kemisk status fram till 2015.

## TRAFIK

Buslinjen 631 och 631X passerar söder om planområdet på E18. Den närmaste busshållplatsen är Håtö vägskäl västerut och ligger utanför det detaljplanelagda området. Avståndet till Håtö vägskäl är 1,2-2 km från olika delar av planområdet.

Väster om planområdet finns Frötuna förskola och skola, avståndet är ca 8,5 km. Nordost om planområdet finns Rådmansö förskola och skola, avståndet är ca 7 km. Det finns även tillgängliga skolskjutshållplatser, avståndet från olika delar av planområdet till närmsta hållplats ligger mellan 0,5 – 1 km i närheten av Brevik.





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

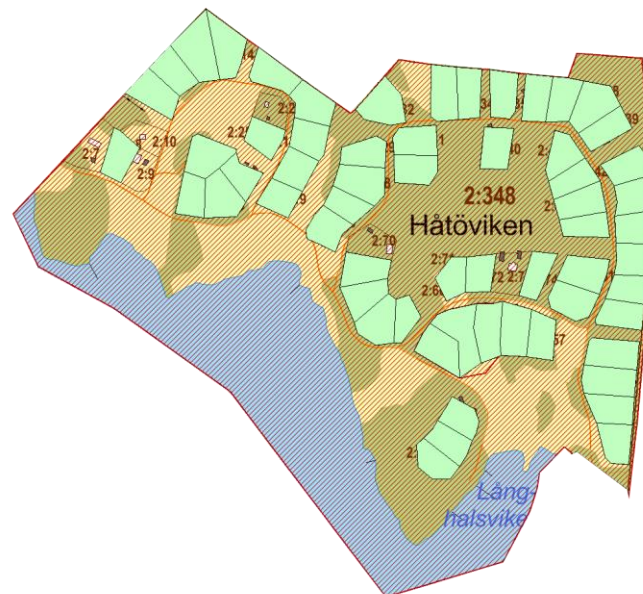
## PARKERING

Parkering sker på den egna tomten.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### VATTEN OCH AVLOPP

Ett gemensamt VA-nät för Hätöviken är uppfört. Huvudman för detta är VA-samfälligheten som bekostar utbyggnaden och förvaltar VA-nätet. Redan nu finns det möjlighet för denna samfällighet att ansluta sig till det kommunala VA-nätet.



*De grönmarkerade områdena visar fastigheter som i dagsläget är med i VA-samfälligheten, som är kopplad på det kommunala VA-nätet. Det finns sex fastigheter som ännu inte anslutits till VA-nätet.*



### **DAGVATTEN**

Dagvatten från planområdet rinner troligtvis ut söder ut i Håtövikens. 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       4:e kvartalet 2014

### **GENOMFÖRANDETID**

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

### **HUVUDMANNASKAP**

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Allmänna vägar och platser i övrigt förvaltas av Håtövikens vägförening eller respektive fastighetsägare. Tillgång till allmän plats för de boende i Håtövikens 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 Håtövikens kan leda till större slitage på området på grund av t.ex. ökad trafik.

### **SOCIALA KONSEKVENSER**

En ökad andel permanent boende i Håtövikens 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.

### **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

Inga fastighetsåtgärder är aktuella.

### **MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN**

Medverkande tjänstemän i upprättandet av tillägget har varit:

Anders Franzén, Planarkitekt

Erik L'Estrade, Samhällsplanerare

Gustav Elfström, Översiktsplanerare

### **KOMMUNSTYRELSEKONTORET**

Tesad Alam  
Planarkitekt