



**NORRTÄLJE
KOMMUN**

Beslutet att anta denna plan har vunnit laga kraft 2017-10-27
Kommunstyrelsekontoret

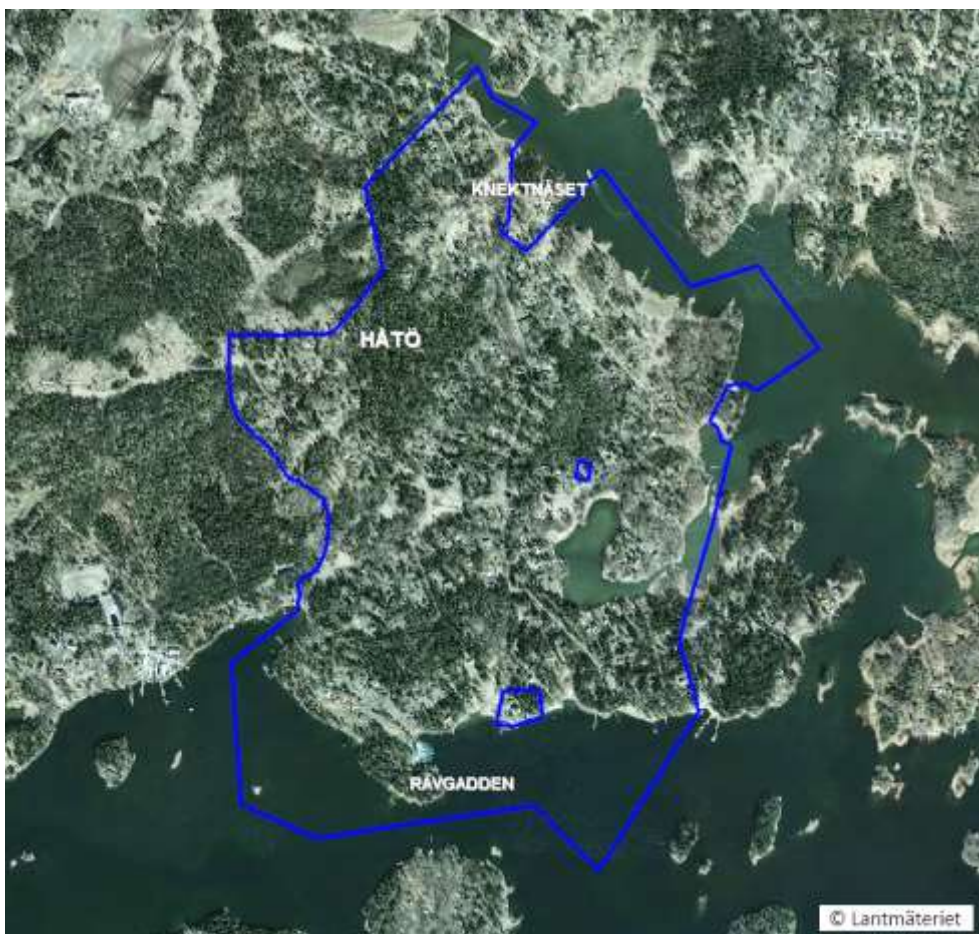
ANTAGANDEHANDLING 2017-06-29

STANDARDFÖRFARANDE enligt PBL 5:7 (2010:900) i dess lydelse efter 2 januari 2015

Ändring av Byggnadsplan över fastigheten Håtö
2:6 och Byggnadsplan över Håtö 3:1 och ändring
av fastställd byggnadsplan över Håtö 2:6

BoM 15-1092.214

Ks 15-444.214



ÄNDRING AV 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:
Ändringar av bestämmelser
Denna beskrivning
Gällande byggnadsplaner 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 200 m² per bostadsfastighet och utöka den tillåtna byggnadshöjden med 0,6 meter. Detta i syfte att öka möjligheten till permanentboende enligt nuvarande boendestandard och möjliggöra för bättre takkonstruktion avseende isolering.

Denna planbeskrivning gäller som ändring av de två gällande planernas beskrivning och ska läsas tillsammans med gällande byggnadsplan.

PLANDATA

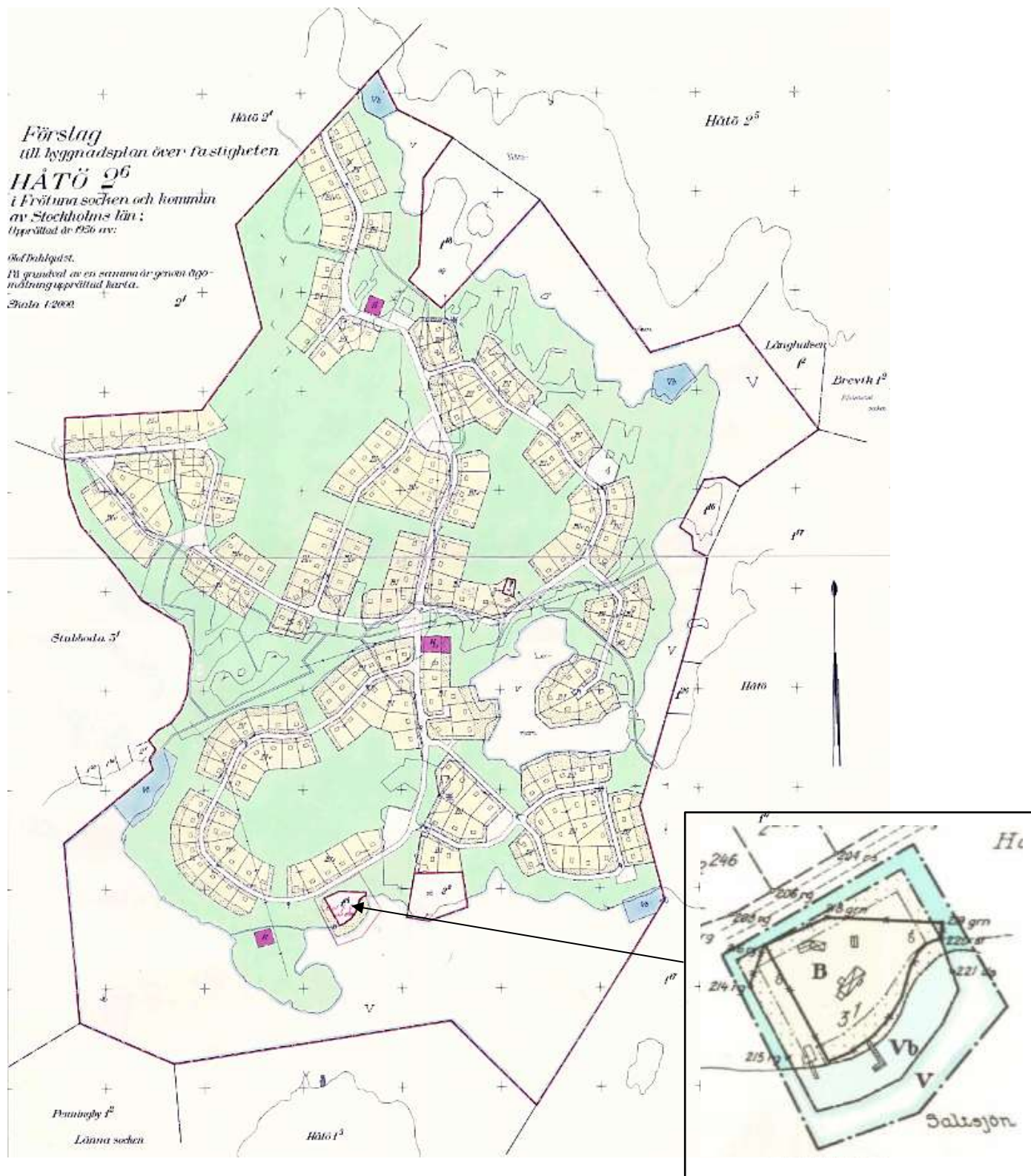
Ändringen gäller för *Byggnadsplan för fastigheten Håtö 2:6* från 1957 och för *Byggnadsplan över Håtö 3:1 och ändring av fastställd byggnadsplan över Håtö 2:6* från 1968.

LÄGE OCH AREAL

Planområdet ligger drygt 12 km sydöst om Norrtälje stad och cirka 2,5 km öster om Spillersboda. Området areal är cirka 182 hektar varav 36 hektar består av vatten.



Planområdets lokalisering i röd färg.



De två gällande byggnadsplanerna som berörs av ändringen, Hästö 2:6 till vänster och Hästö 3:1 till höger.



MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Alla 230 berörda bostadsfastigheter inom planområdet är privatägda. Håto 2:6 utgörs av all allmän platsmark och ägs av samfälligheten Håto Tomtägarförening.

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 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 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 de ägarna till allmän platsmark inom planområdet utan kostnad behövde 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 tomtägareförening.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Gällande byggnadsplan för Håtö 2:6 är fastställd 1957-09-20 och reglerar bland annat byggrätten för bostadsfastigheterna i området till 120 m² för huvudbyggnad och 60 m² 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, yttertaket får icke i någon del överstiga denna del med mer än 1,0 m.

Byggnadsplan för Håtö 3:1 och ändring av fastställd byggnadsplan över Håtö 2:6, fastställd 1968-03-14 reglerar bland annat byggrätten för bostadsfastigheten till 120 m² för huvudbyggnad och 60 m² för uthus. Byggnadshöjden regleras till 4,0 m för bostadshus och uthus får ej uppföras till större höjd än 2,5 m.

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

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2014 och 2015 om att tillsätta 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 inom riksintresse för högexploaterad kust enligt MB 4 kap 1, 2 och 4 §§ för samlade natur- och kulturvärden samt kust och skärgård. Det bör poängteras att avgränsningen av riksintresset är schematisk. Vilka överväganden som görs angående respektive området bevarande och utveckling ska framgå av kommunernas översiktsplan. Som framgår ovan är Norrtälje kommun i översiktsplanen positiv till permanentning av fritidsbebyggelse i områden med kommunalt vatten och avlopp.

Bestämmelserna i 4 kap 4 § MB är särskilt inriktade på att begränsa exploateringen för fritidshusbebyggelse, vilket var en stor fråga i länets kommuner under 1970-talet. Enligt bestämmelserna får fritidshusbebyggelse endast komma till stånd i form av kompletteringar av befintlig bebyggelse. Idag kan konstateras att de anspråk på exploatering av ytterligare fritidsbebyggelse i kustområdet som dominerade inför och under den fysiska riksplaneringen på 1970-talet har ersatts av anspråk på exploatering för permanent bebyggelse i former som motsvarar fritidsbebyggelseanspråken. Plan- och bygglagen skiljer inte på utnyttjandet av byggnader för permanent- eller fritidsboende. Det är därför av underordnad betydelse om den planerade bebyggelsen används för permanent- eller fritidsboende.



Planområdet ingår även i riksintresse för energidistribution enligt MB 3 kap 8 §. Norrtälje kommun bedömer att det aktuella området inte är av intresse för energiproduktion då det redan är ianspråktaget för bebyggelseändamål.

Östra delen av Håtövik ingår i Brevik-Håtö som är riksintresse för naturvård enligt MB 3 kap. 6 §. Området bedöms vara av ett stort geomorfologiskt värde, varför ingrepp eller förändring i markanvändning bör undvikas. Ändringen av detaljplan medför ingen förändrad markanvändning, och bedöms därför inte stå i strid med riksintresset. All utökning av byggrätt sker på befintliga bostadstomter som redan är planlagda och ianspråktaga för ändamålet.

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

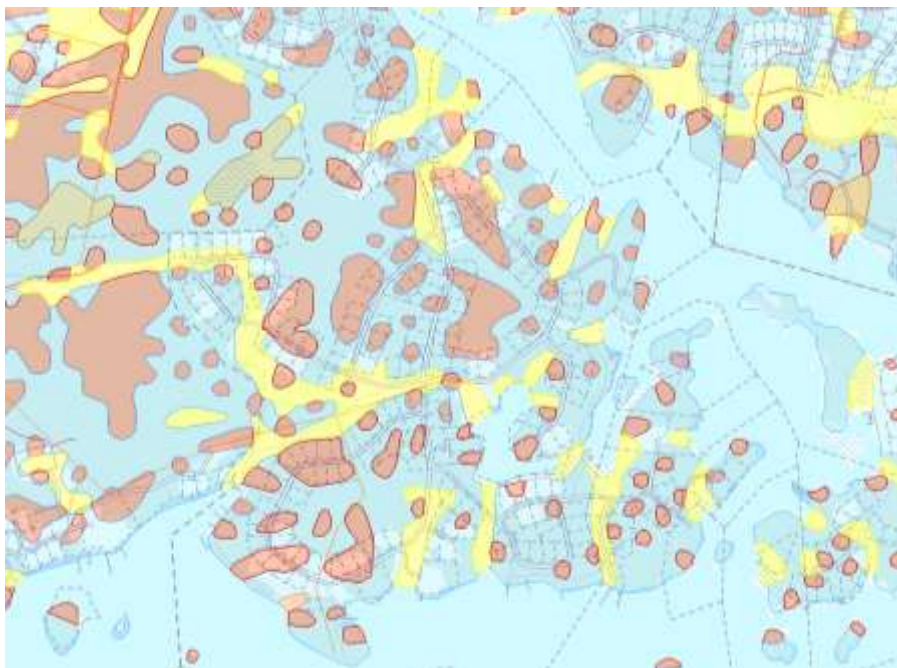
Planområdet omfattas av småhusbebyggelse som främst används som fritidshus.

Inom planområdet finns en våtmark, Kneknäset som enligt kommunens översiktsplan är ett område med höga naturvärden. Området finns beskrivet i Länsstyrelsens naturkatalog. Kneknäset beskrivs som omgivet av skog och fritidsbebyggelse. Kärret är glest bevuxet med låga tallar och små glasbjörkar. Där finns ovanliga växter och kärret har ett högt värde genom att fattigkärr är mycket ovanliga i Norrtälje kommun samt genom de botaniska kvaliteterna. Vid Kneknäset har även den rödlistade starren loppstarr observerats. Det främsta hotet mot loppstarr är upphörd hävd och igenväxning samt ökad kvävebelastning.

Endast befintlig bebyggelse berörs av den aktuella planändringen.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN/FÖRORENAD MARK

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



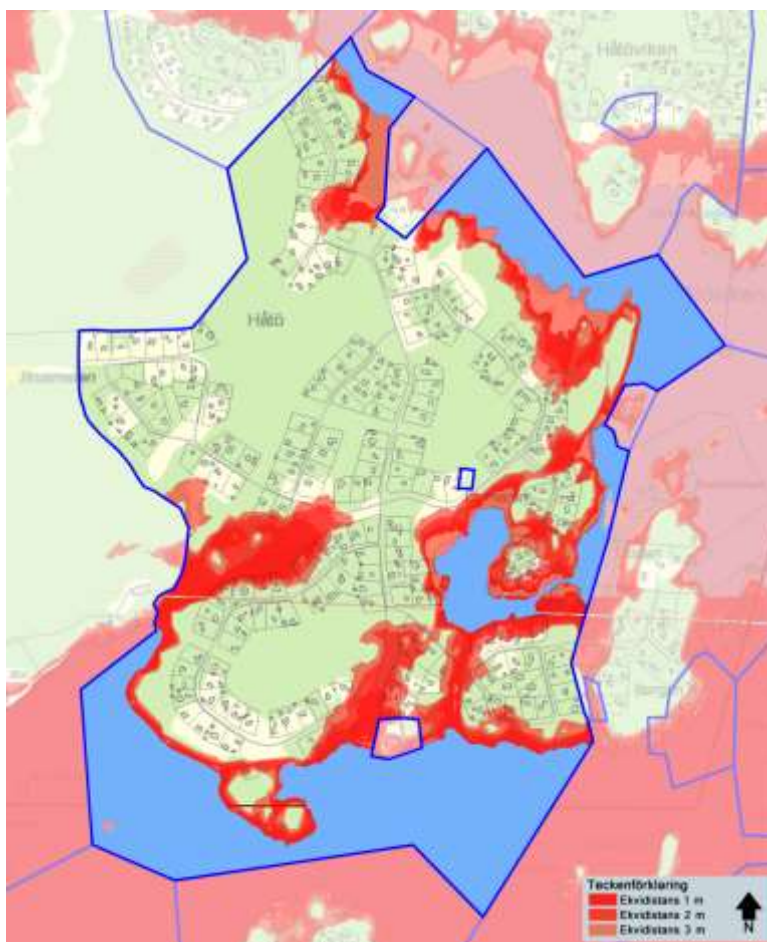
SGUs jordartskarta. Blått motsvarar morän, gult lera och rosa berg i dagen.



RISK FÖR HÖGA VATTENSTÅND

Ny bebyggelse bör enligt rekommendation från Länsstyrelsen i Stockholms län ligga minst 2,7 meter över nollplanet (höjdsystemet RH2000) för att klara förväntade framtida havsnivåer. Det finns åtminstone 43 bostadsfastigheter inom planområdet som ligger lägre än rekommenderat.

När byggnadsplanerna antogs gjordes en lämplighetsbedömning enligt dåvarande standarder. Då planändringen är just en ändring kan den inte rymma krav som gör befintlig bebyggelse ogiltig, då det skulle motverka syftet med de gällande byggnadsplanerna. Om planändringen reglerade en lägsta grundläggningsnivå i enlighet med länsstyrelsens rekommendationer skulle det innebära att respektive fastighetsägare inte kommer att kunna återuppföra samma konstruktion som befintlig byggnad i det fall bostaden skulle rivas eller skadas allvarligt. Att ställa krav på en tillbyggnad blir svårt då tillgängligheten i många fall behöver uppfyllas. Skulle området i framtiden ha problem med översvämning så får bygg- och miljönämnden göra en bedömning vid lovansökan utifrån 2 kapitlet plan- och bygglagen och eventuellt neka lov.



Länsstyrelsens översvämningsskartering där känsliga områden redovisas i röd färg.



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 anpassad för att medge envåningshus mot vattnet och envåningshus med vind i något mindre attraktiva lägen.

Ändringen av gällande byggnadsplaner innebär att alla tomter planlagda som bostäder får en byggrätt på 200 m² byggnadsarea. Byggnadshöjden utökas till 4,6 respektive 4,2 meter för huvudbyggnader och 3,0 m för komplementbyggnader. Detta för att kunna tillgodose moderna krav på energianvändning, komfort och byggteknik. Utöver angiven byggnadshöjd får takkupor och frontespiser anordnas till 30 % av takets längd. På fastigheten Håto 2:215, där bygglov beviljats i strid mot plan, ändras markanvändningen från handelsändamål till bostadsändamål.



Bilder från området.



FRIYTOR

Utöver egen tomtmark finns stora ytor avsatta som allmän park eller plantering i planområdet.

VATTENOMRÅDEN

Kustområdet i anslutning till Håtö är enligt BALANCE-modellen ett potentiellt lekområde för gädda, abborre och gös. Flera av dessa arter påverkas negativt av förändringar i miljön, exempelvis vattengrumling som skapar sämre vattensikt. BALANCE-områden är viktiga för långsiktigt hållbart utnyttjande och förvaltning av fiskbestånd samt fiskrekrytering.

Berörd del av Östersjön, Långfjärden, har i VISS (Vatteninformationssystem Sverige) klassats som måttlig ekologisk status, främst med anledning av övergödning. Målet är att nå god status till år 2027. Den kemiska statusen är god, med undantag för kvicksilver som är ett generellt problem i svenska vattenförekomster.

TRAFIK

Det finns för tillfället ingen kollektivtrafik inom planområdet. Dock trafikerar busslinjerna 631 och 631x i anslutning till Spillersboda och E18. Närmaste busshållplats, Håtö vägska, ligger mellan 1,5 km och 3,3 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 utsträckningen 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 bostadsort 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

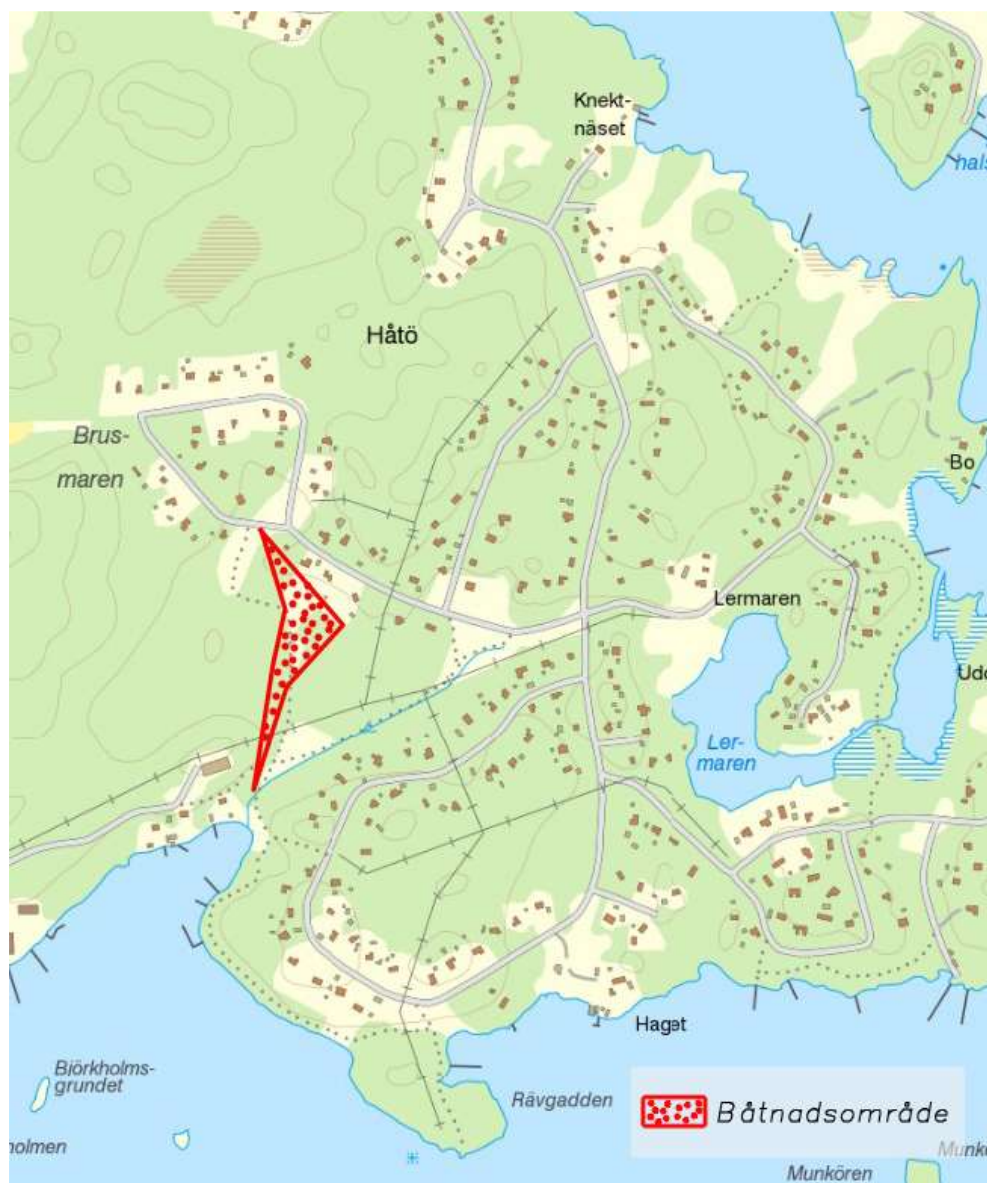
Samtliga byggbara fastigheter i planområdet ingår numer i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Fastigheten Håtö 2:6 som enbart består av naturmark omfattas inte av det kommunala verksamhetsområdet.

I gällande plan finns en bestämmelse om att ny bebyggelse inte får kopplas till vatten och avlopp. För att möjliggöra att bostadsfastigheterna kan kopplas på framöver behöver bestämmelsen upphävas.

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.

Sydvästra delen av planområdet inrymmer markavvattningsföretag och båtnadsområde, det vill säga den mark som gynnas ekonomiskt av att markavvattningsföretag tillkom. Alla som äger båtnadsmark ansvarar för att vattenanläggningen sköts.



Fastigheterna Håtö 2:6, och 2:336 – 2:339 ligger inom det avgränsade båtadsområdet. Så länge markavvattningsföretagets funktion bibehålls är båtadsområdet lämpligt att bebygga, varför ingen inskränkning i byggrätten sätts för de berörda fastigheterna.

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	2:a kvartalet 2015
Granskning	2:a kvartalet 2017
Antagande	3: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.

Utsläppen av mängden orenat spillvatten bedöms minska kraftigt i och med områdets anslutning till kommunal avloppsanläggning, vilket ger en minskad belastning på recipienten Långfjärden. Just utsläpp från enskilda avlopp har bedömts vara en betydande faktor avseende Långfjärdens ekologiska status.

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 6 km nordöst om planområdets norra gräns och Frötuna förskola och skola ligger cirka 7 km väster om planområdet. I dagsläget finns ingen skolskjutshållplatser inom planområdet. Närmaste hållplats är Skållöpet och ligger cirka 2,0 - 3,8 km från olika delar inom området.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Inga fastighetsåtgärder är aktuella.

MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Medverkande avdelningar i upprättandet av planändring har varit:

Planavdelningen

Bygg- och miljökontoret

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Elisabeth Frostklinga
Planarkitekt