



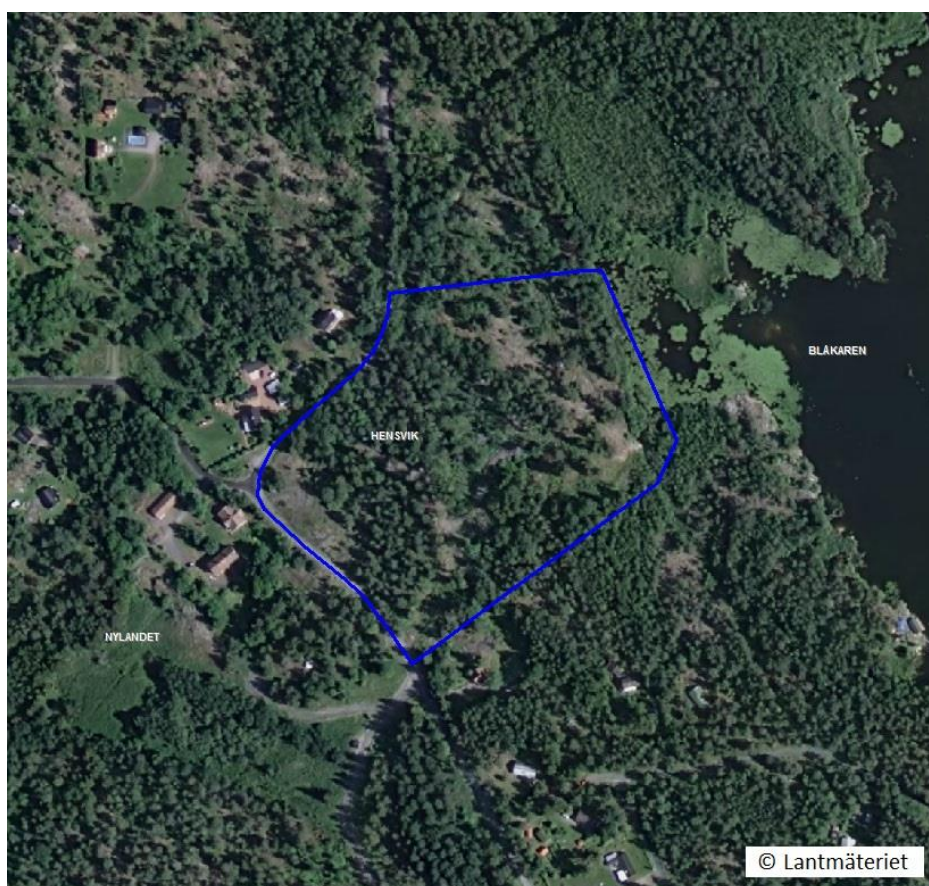
NORRTÄLJE
KOMMUN

SAMRÅDSFÖRSLAG 2009-03-12
SAMRÅDSFÖRSLAG 2009-12-19
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2012-07-05
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2 2015-03-06, rev. 2015-10-22
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av fastigheten Hensvik 2:61 i Häverö-Edebo-Singö församling - enligt ÄPBL

Dnr 07-10197.214

Ks 07-1312.214



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:
Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

BAKGRUND

För fastigheten Hensvik 2:61 upprättades ett förslag till detaljplan i mars 2009 och sändes ut på samråd under sommaren 2009. Utfallet av samrådet visade att viktiga kompletteringar krävdes innan planarbetet kunde gå vidare. Bland annat påtalade Länsstyrelsen i sitt yttrande att det i planen ska framgå en redovisning av hur det befintliga förordnandet enligt 113 § Byggnadslagen hanteras samt att det inte framgick av planhandlingarna hur planförslaget förhåller sig till gällande strandskydd.

Med hänsyn till detta beslöts att planen skulle bearbetas och att planprocessen skulle tas om med ett förnyat samråd under våren 2010 både vad avser själva planförslaget och vad gäller upphävandet av förordnandet.

I dialog inför utställning av planförslaget påtalade Länsstyrelsen att man ansåg att exploatören också behövde kompensera den allmänna platsmarken som minskas till förmån för kvartersmark i minst motsvarande grad genom att ny allmän platsmark tillskapas inom eller i anslutning till planområdet.

I och med att man då inte kunde finna någon mark i direkt anslutning till planområdet kom Vaddö Tomter AB och kommunen överens om att kommunen upplåter Brännskäret, en del av fastigheten Herräng 1:72, med servitutsrätt för detta ändamål. Länsstyrelsen framförde i samband med planens utställning att de ansåg att kompensationsmarken låg på för långt avstånd från planområdet.

Vaddötomter har med anledning av detta lyckats förvärva mark i direkt närhet till planområdet (Hensvik 1:52, 1:53 och 1:58), och som man kunde erbjuda som kompensationsmark (se även under rubriken Administrativa frågor). Det är ett något större område än den mark som nu föreslås ombildas till kvartersmark. Förslaget är att denna mark i samband fastighetsbildningen efter planens fastställande ingår i den samfällighet eller gemensamhetsanläggning som bildas enligt stycket ovan och som berör naturmark inom det nya planområdet inklusive badplatsen.

Med tanke på att planen var utställt under 2010 och att nya förutsättningar har kommit fram angående bytesmark för det föreslagna upphävandet av 113 § - förordnandet, beslutar Kommunen att planförslaget ska ställas ut på nytt och att upphävandet av 113§ - förordnandet ska samrådas igen.



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är, att skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av sammanlagt sju nya bostadsfastigheter inom ett område beläget mellan väg 1106 och sjön Blåkaren.

PLANDATA

Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget vid sjön Blåkaren, cirka en kilometer sydväst om Herräng.

Området avgränsas i väster av väg 1106 och i öster av sjön Blåkaren, som till en del ingår i planområdet. I söder gränsar planområdet mot en befintlig bostadsfastighet (Hensvik 2:23), medan området norr om planområdet utgörs av obebyggd naturmark.

Området omfattar sammanlagt 3,6 ha, varav 0,2 ha utgör vattenområde.

Markägoförhållanden

Fastigheten Hensvik 2:61 ägs av Vaddötomter AB. Vattenområdet torde ägas av strandfastigheten/fastigheterna enligt reglerna i 1 kap. 5§ Jordabalken. Fisket är samfällt och "ägs" av de fastigheter som har del i fiske-samfällighet Hensvik fs:7.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I översiktsplanen för Norrtälje kommun är planområdet inte särskilt utpekad. Förslaget strider därmed inte mot översiktsplanen.

Detaljplaner

För området gäller byggnadsplan för Hensvik 2:12 m fl, fastställd 1984-06-28. Enligt denna plan utgör det nu aktuella området allmän plats - park/grönområde. Stora delar av denna byggnadsplan har ändrats genom att en ny detaljplan upprättades och fastställdes 2005 för Hensvik 2:61 – 2:94 samt 2:96 – 2:97. I denna plan har inte den nu aktuella delen av den tidigare byggnadsplanen medtagits.

BEHOVSBEDÖMNING

En bedömning av risken för betydande miljöpåverkan ska utföras för alla detaljplaner. Bedömningen ska utgå från MKB-förordningens kriterier och beakta dels pla-



nens eller programmets karaktäristiska egenskaper, så som t.ex. flexibilitet 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 de 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 gällande frågan om betydande miljöpåverkan

Den föreslagna exploateringen bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 5 kap. 18§.

Motivet till ställningstagandet grundar sig huvudsakligen på detaljplanens begränsade omfattning och storlek. Detaljplanen innebär begränsade förändringar av området genom högst sju tillkommande friliggande bostadshus. I söder, väster och nordväst gränsar området mot befintliga villakvarter varför den nu föreslagna bebyggelsen kan ses som en komplettering av befintlig bostadsbebyggelse. Detaljplanen innebär att strandskyddet måste upphävas inom de delar som föreslås utgöra kvartersmark. Inom detaljplanen skapas dock ett flertal positiva konsekvenser för att trygga och förstärka förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområdet samt för att bevara och förbättra livsvillkoren för djur- och växtliv, framförallt i vatten. Allmänhetens tillgång till strandområdet tryggas och förstärks genom en gångstig samt att en badplats anläggs i ett område där det i övrigt finns begränsade möjligheter att få vattenkontakt. Vidare bedöms livsvillkoren för djur och växtliv i Blåkaren förbättras genom att planerade bostäder samt även befintlig fritidshusbebyggelse ansluts till det kommunala VA-nätet. Zonen närmast strandlinjen kommer att bibehållas som naturmark vilket innebär att djur fortfarande kan röra sig längs med strandlinjen samt från land till vatten, även om fler människor i strandzonen kan ha viss störande effekt på djur som utnyttjar den strandnära naturmiljön. Utöver ovanstående bedöms detaljplanen inte medföra att några riktvärden eller miljökvalitetsnormer (varken för luft och vatten) överskrids. Planområdet berör inte heller några riksintressen eller några fornlämningar.

Samråd om denna bedömning har skett med Länsstyrelsen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Området, som är obebyggt, är kuperat med två höjdparter mot vägen respektive mot sjön. Planområdets centrala del, mellan de båda höjdpartierna, utgörs av ett

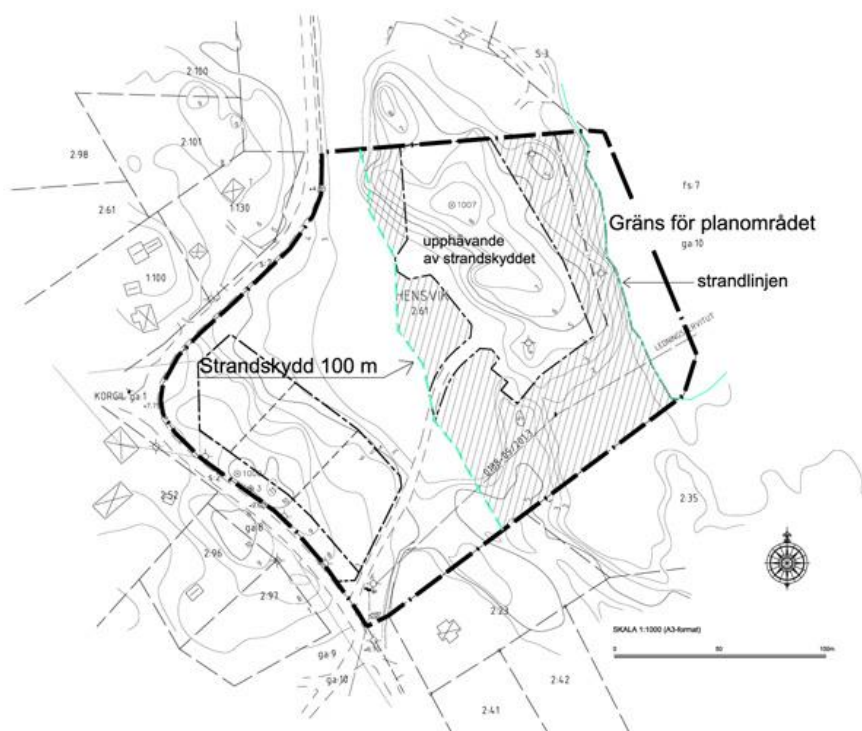


lövträdsbevuxet sankområde.

I områdets nordöstra del sluttar marken ner mot det igenvuxna och delvis svårframkomliga strandpartiet.

Strandskydd

Strandskydd råder inom 100 meter från sjön Blåkaren. För att detaljplanen skall kunna genomföras, måste strandskyddet upphävas inom de delar som föreslås utgöra kvartersmark (se även under rubriken Administrativa frågor).



Blåkaren har under de senaste 20-30 åren varit föremål för övergödning och sjön har vuxit igen. Skälet har varit undermåliga VA-anläggningar på fastigheterna runt sjön. På initiativ från Vaddö Tomter har nu en utbyggnad av VA-ledningar som anslutits till det kommunala ledningsnätet skett. Såväl befintliga som planerade tomter har anslutits till detta ledningsnät. Belastningen på Blåkaren har därmed minskat. Någon allmänt tillgänglig badplats finns inte heller runt sjön.

Förutom utbyggnaden som skett av vatten- och avloppsledningar ska som en kompensatorisk åtgärd uppröjning ske utmed strandlinjen och en ny allmän badplats anläggas. Att förhindra igenväxning och att röja vass och vegetation för att erhålla en öppnare vattenyta är positivt för natur och friluftslivet runt sjön Blåkaren. Iordningställande av en gångstig utmed stranden och anläggande av en badplats innebär också att allmänheten säkras tillgång till denna del av planområdet.

Ytterligare en ny gångväg kan anläggas med anslutning från norr till naturmarken i



planområdets mellersta del. Denna gångväg (illustrerad på plankartan) ansluter till lokalgatan och skapar också en sammanhängande gångförbindelse mellan strandområdet i norr och badplatsen i söder.



Strandzonen är igenvuxen och svårtillgänglig

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

Befintlig bebyggelse

Planområdet är obebyggt. I söder, väster och nordväst gränsar området mot befintlig villa kvarter. Den nu föreslagna bebyggelsen om högst sju villatomter kan ses som en komplettering av befintlig bostadsbebyggelse.

Ny bebyggelse

Ett nytt bostadskvarter i planområdets västra del kan delas upp i maximalt fyra villatomter, medan höjdpartiet i öster rymmer högst tre tomter. Bebyggelsen i den östra delen är belägen 5 - 6 meter ovanför sjön och på ett avstånd av 40 - 60 meter från strandlinjen.

Husen får byggas i högst en våning. För att erhålla en god anpassning till den kupeade terrängen medges dock även souterrängvåning.



Trafikförsörjning, parkering

Områdets trafikförsörjning sker från väg 1106, via en ny lokalgata med anslutning till de föreslagna nya tomterna och till badplatsen i områdets nordöstra del.

Bilparkering för bostädernas behov sker på tomtmark. Utrymme för besöksparkering finns inom gatumarken vid badplatsen.

Natur

Ett 20 - 40 meter brett naturområde bevaras mellan strandlinjen och det östra bostadskvarteret. Även naturområdet öster om den föreslagna lokalgatan, bevaras som naturmark med anslutning till badplatsen. En ny gångstig anläggs utmed stranden. På en sträcka av ca 8 meter sluttar berget lodrätt ner i vattnet och passage är inte möjlig. För att säkra framkomligheten utmed hela stranden, föreslås därför att en spång, klamrad i berget, anläggs på detta avsnitt.

Det sankade partiet i områdets centrala del dikas ut och kan användas för gemensamma aktiviteter, såsom bollspel, midsommarfirande etc.

Vattenområde

En del av Blåkaren ingår i planområdet. Inom den östra delen av vattenområdet anläggs en allmän badplats.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala ledningsnätet via en nyanlagd sjöledning i sjön Blåkaren.

Dagvatten

Det finns bra förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten genom infiltration eftersom tomterna är stora, det finns mycket grönytor och exploateringsgraden är låg.

Tomtmarken består i områdets östra del av berg i dagen, delvis överlagrat av ett tunt lager morän. I områdets västra del utgörs tomtmarken i huvudsak av moränmark. Merparten av dagvattnet från tomterna och gatumarken i området kommer att rinna av mot befintlig natur- och sankmark i områdets centrala del. Från detta finns ett öppet dike som rinner ut i Blåkaren. Någon större förändring av flödena bedöms inte uppstå.

Vattnet från tak och de sju tomterna bedöms ha ringa föroreningar. Gator och den mindre parkeringsytan grusas. Trafiken inom området är av så liten omfattning att eventuella föroreningar från denna är försumbar. Den rening som uppstår genom sankmarken och det öppna diket kommer att binda partiklar och eventuella förore-



ningar. Dikesfunktionen bör beaktas så att inte områdets avvattning försämrats. Någon påverkan på sjön Blåkaren bedöms inte uppstå.

Elförsörjning

Områdets elförsörjning sker via en ny nätstation vid badanläggningen.

I det föreslagna östra bostadskvarteret finns en 12 kV luftledning, tillhörande Vattenfall. Denna luftledning rivs och ersätts med jordkabel som ansluts till den nya nätstationen. Jordkabeln förläggs i naturmark.

Värmeförsörjning

Husens uppvärmning sker med vattenburen elvärme, kompletterad med solfångare och luftvärmeväxlare.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Upphävande av förordnande enligt 113 § Byggnadslagen

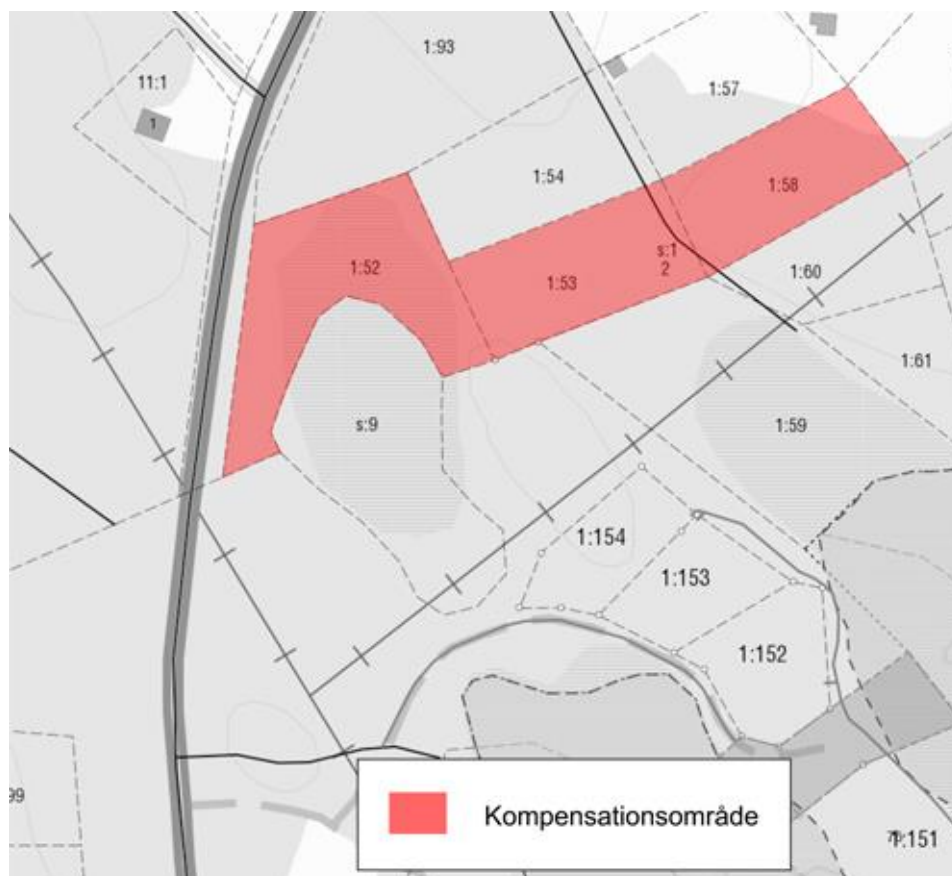
Marken inom planområdet omfattas av förordnande enligt 113 § Byggnadslagen, innebärande att ägaren av fastigheten Hensvik 2:61 utan ersättning skall upplåta all mark inom samma fastighet som i gällande byggnadsplan (*byggnadsplan för Hensvik 2:12 m fl*) anges som väg eller annan allmän plats. Mark som omfattas av detta förordnande kan inte ombildas till kvartersmark med enskilt ägande.

För att kunna genomföra detaljplanen måste därför förordnandet enligt 113 § BL upphävas i berörda delar. Kommunen har ansökt om ett upphävande av förordnandet för berörd del. En förutsättning för upphävande är att kompensation sker genom att den mark som skall avstås byts ut mot annan lämplig mark om detta kan ske utan olägenhet för ägaren.

Området som föreslås som kompensationsmark ligger i direkt närhet till planområdet och omfattar fastigheterna Hensvik 1:52, 1:53 och 1:58. Det är ett något större område än den mark som nu föreslås ombildas till kvartersmark.

Förslaget är att denna mark i samband med kommande fastighetsbildning skall ingå i den samfällighet eller gemensamhetsanläggning som bildas och som berör naturmark inom det nya planområdet inklusive badplatsen.

Mark som enligt planen utgör allmän plats, dvs gatu- och naturmark, skall även fortsättningsvis utgöra samfällad mark och överföras till en samfällighetsförening med ansvar för drift och underhåll av den samfällda marken. Även badplatsen bör ingå i samfälligheten.



Norrtälje kommun ansökte hos Länsstyrelsen om upphävande av del av förordnande enligt 113 § byggnadslagen för del av fastigheten Hensvik 2:61. Länsstyrelsen beslutade 2015-09-07 bevilja kommunens begäran om upphävande av del av förordnande enligt 113 § byggnadslagen. Beslutet gäller under förutsättning att detaljplanen antas och vinner laga kraft, och om den antagna detaljplanen i allt väsentligt har samma syfte och omfattning som det förslag som nu ligger till grund för upphävandebeslutet.

Upphävande av strandskydd

Inom planområdet gäller strandskydd enligt 7 kap 13 § Miljöbalken. Strandskyddet avser ett 100 meter brett område, räknat från strandlinjen. För att göra det möjligt att genomföra detaljplanen, måste strandskyddet upphävas inom berörd del.

Norrtälje kommun ansökte hos Länsstyrelsen om upphävande av strandskydd inom område som avses ingå i detaljplan för del av Hensvik 2:61. Länsstyrelsen beslutade 2013-01-09 att avslå ansökan. Kommunen överklagade Länsstyrelsens beslut till Regeringen. Regeringen beslutade 2013-10-10 att kvartersmark för bostäder (B) och teknisk anläggning, transformatorstation (E) samt allmän plats för lokaltrafik



inom område som avses ingå i detaljplan för Hensvik 2:61, enligt den plankarta som bilagts beslutet, inte längre ska omfattas av strandskydd. Beslutet gäller under förutsättning att detaljplanen antas och vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Fastighetsbildning

I samband med bildandet av de nya tomterna, skall även en samfällighet bildas och andelstal fastställas rörande ovan nämnda allmän platsmark.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år från den dag antagandebeslutet vinner laga kraft.

Frågor som berör plangenomförandet redovisas närmare i en särskild genomförandebeskrivning som tillhör planen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetats av Structor i samråd med Norrtälje kommun.

Medverkande tjänstemän från kommunen har varit Olivera Boljanovic.

Planer och underlagsskisser har inom Structor utarbetats av en konsultgrupp under ledning av Per Fladvad.

Ansvarig för planhandlingarna har varit Kent Edström.

Ansvarig för miljöfrågor har varit Elisabeth Mörner.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Olivera Boljanovic
1:e planarkitekt

Kent Edström
Planarkitekt/Structor