



NORRTÄLJE
KOMMUN

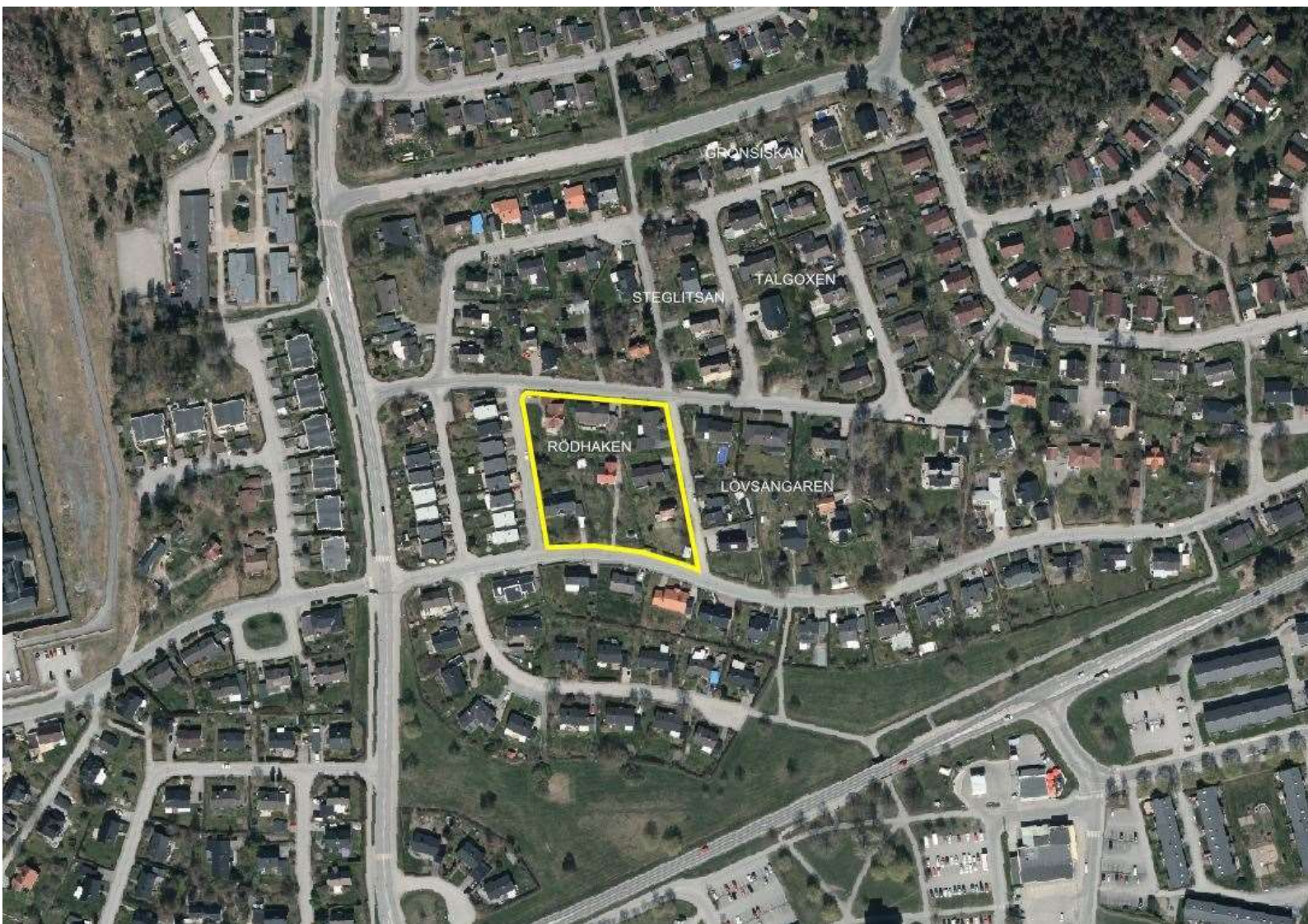
Beslutet att anta denna plan har vunnit laga kraft 2018-12-22
Kommunstyrelsekontoret

Ändring av del av stadsplan för del av kv Grönsiskan
samt kv Lövsångaren, Rödhaken, Steglitsan och
Talgoxen m.m. inom Fågelsångsområdet – enligt
PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING
2018-09-21

Ks 17-1994.214



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



VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Med en detaljplan reglerar kommunen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar därför om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet.

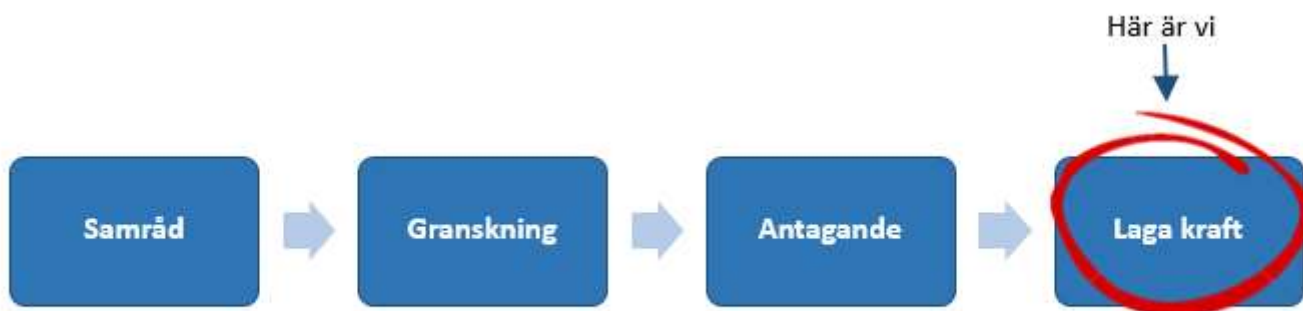
I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om i vilka situationer en detaljplan ska göras. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som tolkar de detaljplaner som finns.

En detaljplan visas som ett bestämt område på en plankarta. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning, som förklarar planens syfte och innehåll. Ibland ingår även andra handlingar, till exempel en illustrationskarta eller en miljökonsekvensbeskrivning.

Detaljplanen gäller tills den antingen upphävs, ändras eller ersätts av en ny detaljplan.

PROCESSEN

Denna detaljplan följer ett standardförfarande enligt PBL 2010:900.





HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Ändring av bestämmelser
Denna beskrivning
Gällande stadsplan med bestämmelser

MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Medverkande tjänstemän i upprättandet av tillägget har varit:
Elisabeth Frostklinga, planarkitekt.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA	5
LÄGE OCH AREAL	5
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN	5
RIKSINTRESSEN	6
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN	6
BEHOVSBEDÖMNING	6
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB	7
STÄLLNINGSTAGANDE	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	7
NATUR	7
BEBYGGELSEOMRÅDE	7
FRIYTOR	8
GATOR OCH TRAFIK	8
HÄLSA OCH SÄKERHET	8
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	8
ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR	8
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	9
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	9
AVTALSFRÅGOR	9
EKONOMISKA KONSEKVENSER	9
KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA.....	9



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planändringen är att upphäva gällande tomtindelning för kv. Rödhaken för att möjliggöra en avstyckning av fastigheten Rödhaken 6 och uppföra ytterligare ett enbostadshus. Infart till den övre fastigheten kommer löpa i höger kant av den nedre. Syftet är också att ändra planbestämmelsen för tomtens storlek.

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Planområdet utgörs av kvarteret Rödhaken som ligger i Fågelsången. Kvarteret omfattar cirka 7000 kvm.



MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Kvarteret består av fastigheterna Rödhaken 1-7, alla fastigheterna är privatägda. En liten del av fastigheten Tälje 3:1 ingår också.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

Enligt kommunens översiktsplan, ÖP 2040, ska en nyproduktion av bostäder öka i attraktiva miljöer med goda pendlingsmöjligheter, samtidigt som de



attraktiva och småskaliga värdena ska bevaras. Översiktsplanen är även positiv till förtätning.

I *Utvecklingsplanen för Norrtälje stad*, antagen av kommunfullmäktige 2004-03-29, ligger det aktuella planområdet inom ett område betecknat som bebyggelseområde huvudsakligen bostäder. För området ska komplettering och förnyelse göras med hänsyn till de kvaliteter som är specifika för respektive område.

RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas inte av något riksintresse och bedöms heller inte påverka något riksintresse.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

GÄLLANDE DETALJPLAN

Kvarteret omfattas av *Ändring av stadsplanen för del av kv Grönsiskan samt kv Lövsångaren, Rödhaken, Steglitsan och Talgoxen m.m. inom Fågelsångsområdet i Norrtälje församling, 01-146*. Planen medger en minsta tomtstorlek på 700 kvm, vilket inte möjliggör en delning av fastigheten Rödhaken 6.

GÄLLANDE TOMTINDELNING

För planområdet gäller en tomtindelning, RÖDHAKEN 0188-C373 från 1970-01-27.

STRANDSKYDD

Aktuellt planområde är inte berört av strandskydd.

KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsekontoret fick 2017-06-22 in en ansökan om upprättande av ny detaljplan. Ändringen avser fastigheten Rödhaken 6 i Norrtälje stad. Beslut om positivt planbesked fattades 2017-10-09.

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. 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.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med 3,4 och 5 kap MB.

STÄLLNINGSTAGANDE

Ändringen av stadsplanen genom tillägg innebär endast upphävande av gällande fastighetsindelningsbestämmelse i form av tomtindelning. 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.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planändringen avser att upphäva gällande tomtindelning, RÖDHAKEN 0188-C373 från 1970-01-27, för att möjliggöra avstyckning av fastigheten Rödhaken 6 och uppföra ytterligare ett enbostadshus. Användningen av marken och byggrätten påverkas inte av upphävandet. Gällande detaljplan från 1974-06-25 fortsätter i övrigt att gälla.

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Marken vid fastigheten består av både morän och lera. Lermarken finns på den södra delen av Rödhaken 6.

NATURVÄRDEN

I området finns idag bostadstomter med trädgårdar, planändringen bedöms inte påverka detta nämnvärt.

FÖRORENAD MARK

Inga kända föroreningar finns.

FORNLÄMNINGAR

Planområdet berörs inte av några fornlämningar.

BEBYGGELSEOMRÅDE

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

På fastigheten Rödhaken 6 finns idag en enfamiljsvilla. Ny bebyggelse, i form av ytterligare en enfamiljsvilla, är föreslagen i den södra delen av fastigheten som ligger i ett villa- och radhuskvarter.



FRIYTOR

LEK OCH REKREATION

Bostadsområdet Fågelsången ligger i randen av Norrtälje stad med närhet till omgivande natur och elljusspår. Inga speciella åtgärder utförs inom planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

TRAFIK

Fastigheten ligger i nära anslutning till en busshållplats på Utvägen. Busslinjen har en hög turtäthet mot Norrtälje busstation.

PARKERING

Parkering sker på den egna tomten.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Planändringen innebär inga risker för människors hälsa och säkerhet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp.

EL OCH UPPVÄRMNING

Planförslaget bedöms inte medföra någon förändring eller flytt av elledningar.

TELEFONI OCH BREDBAND

Planförslaget bedöms inte medföra någon förändring eller flytt av teleledningar.

AVFALL

Avfallshantering sker vid respektive bostadsfastighet.

ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd 2 kv 2018

Granskning 3 kv 2018

Antagande 4 kv 2018

GENOMFÖRANDETID

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



HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän platsmark enligt gällande plan.

FÖRORDNANDEN

Planområdet berörs inte av några tidigare förordnanden och inga nya förordnanden föreslås.

ANSVARSFÖRDELNING

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar alla åtgärder inom detaljplanen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägaren ansöker om erforderlig fastighetsbildning.

AVTALSFRÅGOR

Ett plankostnadsavtal finns upprättat mellan kommunen och sökande.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

Fastighetsägaren bekostar planarbete samt lantmäterikostnader.

KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

Fastigheterna Rödhaken 5 och 7 kommer att få en ny bostad bredvid sina fastigheter.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Lotta Lagergren
Plankoordinator