



NORRTÄLJE
KOMMUN

SAMRÅDSHANDLING 2014-08-29, rev. 2014-10-21

ENKELT PLANFÖRFARANDE enligt PBL 5:7

Tillägg till byggnadsplan för Lågarö 4:7, 11:6

Dnr 14-1862.214

Ks 14-1643.214



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
Fastighetsförteckning
Gällande plan med bestämmelser

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Tillägget till detaljplanen syftar till att utöka tillåten byggrätt till 200 m² per tomt då Riksviken fått kommunalt vatten och avlopp (VA). Detaljplanen kommer inte ändras på annat sätt än att byggrätten utökas.

Denna planbeskrivning gäller som tillägg till gällande plans beskrivning och ska läsas tillsammans med den gällande planen.

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Tillägget omfattar ett område med en gällande detaljplan i Riksviken på Lågarö. Planområdet ligger sydväst om Södersvik, drygt 12 km från Norrtälje stad och omfattar cirka 20 ha.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Alla 24 fastigheter inom planområdet är privatägda.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Den nya översiktsplanen för Norrtälje kommun antogs av kommunfullmäktige 2013-12-09. En utav de främsta utmaningarna som kommunen står inför är utvecklingen av infrastruktur för kommunalt VA. En viktig faktor 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 fastigheten ligger på område med morän, berg eller lera.

ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLAN

Aktuell översyn av detaljplanen bedöms vara i linje med översiktsplanen.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

113 § BL gäller för all planlagd allmän platsmark i området. 110 § BL gäller för all planlagd parkmark.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Byggnadsplan för delar av Lågarö 4:7 och 11:6, fastställd 1967-04-20, omfattar hela området. Byggnadsplanen reglerar byggrätten för fastigheterna i området till 120 m² för huvudbyggnad och ett uthus.

STRANDSKYDD

Sedan 1 juli 2009 gäller nya lagar, vilket innebär att 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 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. Dagens bygggrätt utökas till 200 m².

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

Riksviken ligger delvis inom riksintresse enligt MB 4:4. Förslaget till plantillägg innebär en ökning av bygggrätten på befintliga tomter med 80 m² 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

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Planområdet omfattas av fritidsbebyggelser med mycket skog och öppen mark. Inom detaljplaneområdet och speciellt på fastigheten 11:11 har flera hundra insekter inventerats och registrerats i Artportalen, varav tre är



rödlistade; *Margarinotus brunneus* och *Nitidula rufipes*, bägge med hotkategori: nära hotad. Eventuellt *Longitarsus ferrugineus*, med hotkategori: sårbar.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN/FÖRORENAD MARK

Riksviken består till största delen av sandig morän men det finns även urberg samt områden med gyttjelera.

RISK FÖR HÖGA VATTENSTÅND

Alla berörda bostadsfastigheter ligger helt över 2,9 meter över havet (höjdsystemet RH2000) vilket är den nivå som rekommenderas för nybyggnationer om de ska klara av framtida havsnivåer.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet enligt Riksantikvarieämbetet.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Planområdet är bebyggt av mestadels fritidshus. I dagsläget finns det 4 permanent bosatta fastighetsägare.

FRIYTOR

Stora delar av planområdet är avsatt som allmän park i gällande planer.

VATTENOMRÅDEN

Det finns stora biologiska värden kopplade till de vatten som planområdet angränsar till, både i väst med havsviken Hattsundet och i ost med sjön Bollen och de vattendrag som rinner uppströms och nedströms sjön.

Hattsundet är en liten smal havsvik som mynnar i Norrtäljeviken. Det är ett marint estuarie (grund havsvik) med stor betydelse för många arter fisk som både lek- och uppväxtområde. I Hattsundet finns också ett permanent utterrevir. Både uttern och laken är rödlistade. Uttern är rödlistad som VU (sårbar) och är dessutom fridlyst. Laken är rödlistad som NT (Nära hotad).

I öster gränsar planområdet till sjön Bollen och den bäck som rinner från Djupsjön i norr ner till Bollen. Både sjön och de två bäckar som rinner till och från denna är viktiga leklokaler för ett flertal stigande vårlekande fiskar, bland annat gädda, abborre, mört och id.



Recipient för dagvattnet är framförallt Hattsundet som är en del av Norrtäljeviken, men också sjön Bollen och de vattendrag som rinner från och till denna sjö. Enligt VISS, augusti 2014, har Norrtäljeviken måttlig ekologisk status på grund av övergödning.

TRAFIK

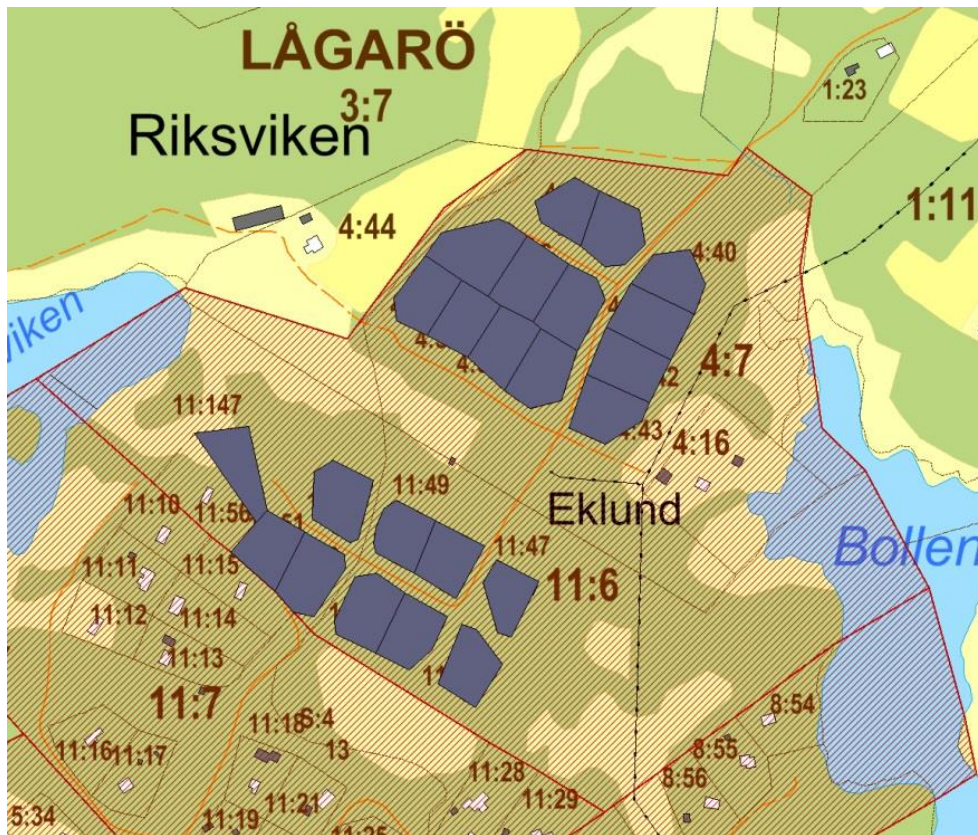
Busslinjerna 631 och 631X passerar precis öster om planområdet. Närmaste hållplatserna är Södersvik affär och Södersvik södra. Avståndet till bägge hållplatserna är mellan 600 m och 1 km från olika delar av planområdet.

Nordöst om planområdet finns Rådmansö förskola, avståndet är ca 1,7 km. Öster om planområdet finns även Rådmansö skola, avståndet är ca 3,5 km. Det finns tillgängliga skolskjutshållplatser, avståndet från olika delar av planområdet till närmsta hållplatsen ligger mellan 900 m och 1,7 km.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Ett gemensamt VA-nät för Riksviken är uppfört och kopplat till det kommunala VA-nätet. Huvudman för detta är Riksvikens VA-samfällighet som bekostat utbyggnaden och förvaltar VA-nätet.



De gråmarkerade områdena visar fastigheter som i dagsläget är med i VA-samfälligheten, som är kopplad på det kommunala VA-nätet. Det finns 2 fastigheter som ännu inte anslutits till VA-nätet.

EL OCH TELELEDNINGAR

Det finns i dagsläget flera ledningsägare som har ledningar i det aktuella området.



FÖRÄNDRINGAR

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Endast den befintliga tomtmarken berörs av det aktuella plantilläggen. Naturmiljöns kategorier av marker tillsammans med rödlistade arter och odlingslandskap bedöms inte bli påverkade.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Tilläggen till gällande detaljplan innebär att alla tomter planlagda som bostäder får en byggrätt på 200 m² byggnadsarea. Övriga planbestämmelser som exempelvis våningsantal och byggnadshöjd kvarstår oförändrade.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

För att säkra vattentillgången efter att planområdets bostadstomter förtätas får bygglov enligt plantilläggen inte ges innan berörd fastighet anslutits till det samfällda VA-nätet.

DAGVATTEN

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

Planförslaget bedöms inte medföra några större förändringar och/eller flytt av el- och teleledning.



ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd 3:e kvartalet 2014
Antagande 1:a kvartalet 2015

GENOMFÖRANDETID

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

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Allmänna vägar i området förvaltas av Riksviken-Södersviks vägsamfällighet. Allmänna vägar och platser i övrigt förvaltas av respektive fastighetsägare.

ANSVARSFÖRDELNING

Respektive fastighetsägare ansvarar för plantilläggens genomförande på den egna tomten.



KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

Förbättrade möjligheter till att bosätta sig i Riksviken kan leda till större slitage på området på grund av t.ex. ökad trafik. Detta kan få konsekvenser för rödlistade växter och deras habitat.

SOCIALA KONSEKVENSER

En ökad andel permanent boende på Riksviken kan leda till en ökad pendling för arbete och kommersiell och samhällelig service. Detta kan även innebära en ökad kostnad för service såsom hemtjänst, renhållning och räddningstjänst etc.

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.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Inga fastighetsåtgärder är aktuella.

MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Anders Franzén, planarkitekt
Frida Skagerberg, samhällsplanerare
Josefin Sundberg, miljöstrateg
Gustav Elfström, översiktsplanerare

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Tesad Alam
Planarkitekt