



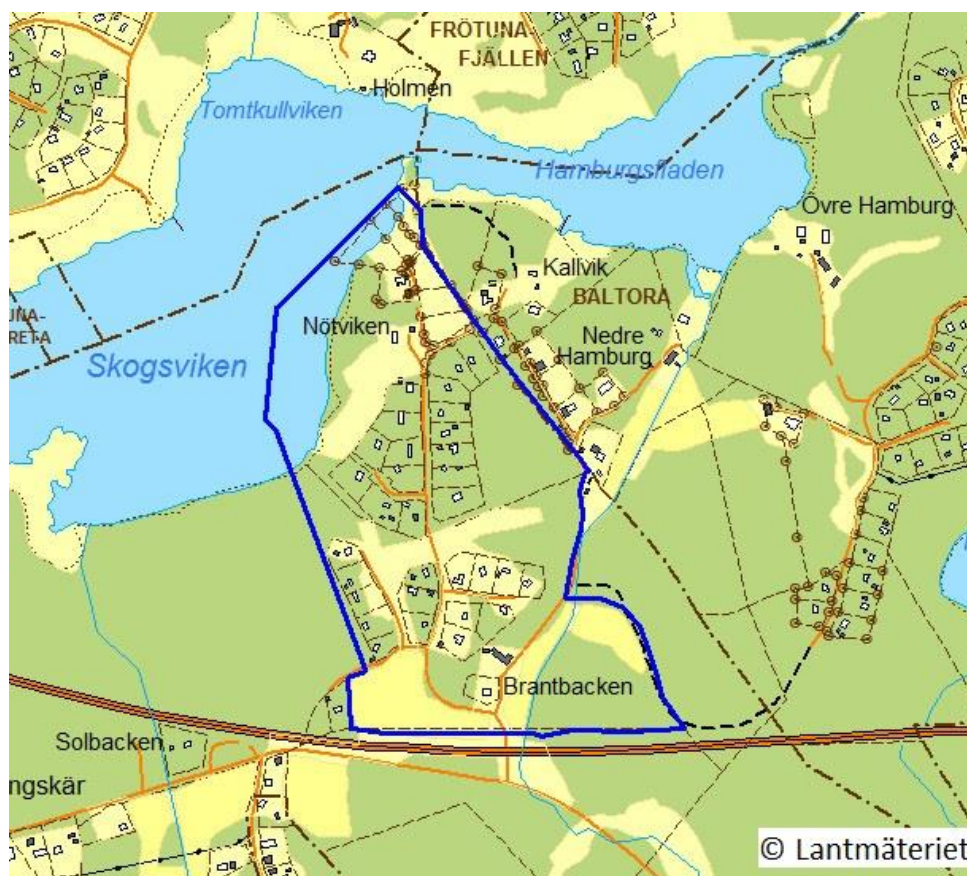
SAMRÅDSFÖRSLAG 2014-08-15

## ENKELT PLANFÖRFARANDE enligt PBL 5:7

Tillägg till byggnadsplan över alla ägorna till fastigheten Ösbyholm 1:9 och byggnadsplan för Brantbacken omfattande del av fastigheten Ösbyholm 1:44

Dnr 14-1739.214

Ks 14-1507.214



## 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 planer med bestämmelser

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Tilläggen till de båda byggnadsplanerna syftar till att utöka tillåten byggrätt till 200 m<sup>2</sup> per fastighet efter att det berörda området i Brantbacken och Nötviken fått kommunalt vatten och avlopp (VA). Byggnadsplanerna kommer inte ändras på annat sätt än att dagens byggrätt och byggnadshöjd utökas.

Denna planbeskrivning gäller som tillägg till gällande planers beskrivningar och ska läsas tillsammans med de gällande planerna.

## PLANDATA

### LÄGE OCH AREAL

Plantilläggen omfattar ett område med två gällande detaljplaner i Brantbacken och Nötviken. Området ligger drygt 4,0 km norr om Spillersboda samhälle och omkring 7,5 km öster om Norrtälje stad. Det omfattar knappt 31 ha.

### MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Alla 50 bostadsfastigheter inom planområdena är privatägda. Övriga fastigheter ägs av Nötviken-Brantbackens Vägsamfällighet eller är privatägda.



## 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 byggnadsplanerna bedöms vara i linje med översiktsplanen.

## DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

113 § BL gäller för allmän platsmark i planområdena. 110 § gäller för allmän park inom byggnadsplanen över fastigheten Ösbyholm.

### GÄLLANDE DETALJPLANER

Gällande byggnadsplan över fastigheten Ösbyholm 1:9 (Nötviken) är fastställd 1961-07-21 och reglerar bl.a. bygggrätten för fastigheterna i området till 100 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 30 m<sup>2</sup> för uthus. Byggnadshöjden regleras till 4,0 m för huvudbyggnad och 2,5 m för uthus.

Gällande byggnadsplan för Brantbacken omfattande del av fastigheten Ösbyholm 1:44 är fastställd 1968-01-16 och reglerar bl.a. bygggrätten för fastigheterna i området till 80 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 40 m<sup>2</sup> för uthus. Byggnadshöjden regleras till 3,5 m för huvudbyggnad och 2,5 m 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

Brantbacken och Nötviken ligger delvis inom riksintresse enligt MB 4:4. Förslaget till plantillägg för Brantbacken innebär en ökning av byggrätten på befintliga tomter med 80 m<sup>2</sup> per tomt. Förslaget till plantillägg för Nötviken innebär en ökning av byggrätten på befintliga tomter med 70 m<sup>2</sup> per tomt. Ingen ny exploatering tillåts utöver detta.

## STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunstyrelsekontoret bedömer preliminärt att plantilläggens 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

Planområdena består till största delen av fritidsbebyggelse men det finns inslag av annan öppen mark i samband med bebyggelsen. I sydöstra delen av Brantbacken finns även berg tillsammans med barr- och blandskog avlägset bebyggelsen.

Planområdena hyser en del åkermark vilket innebär att det kan finnas landskapselement (stenmurar, alléer, öppna diken, åkerholmar etc.) som omfattas av det generella biotopskyddet.

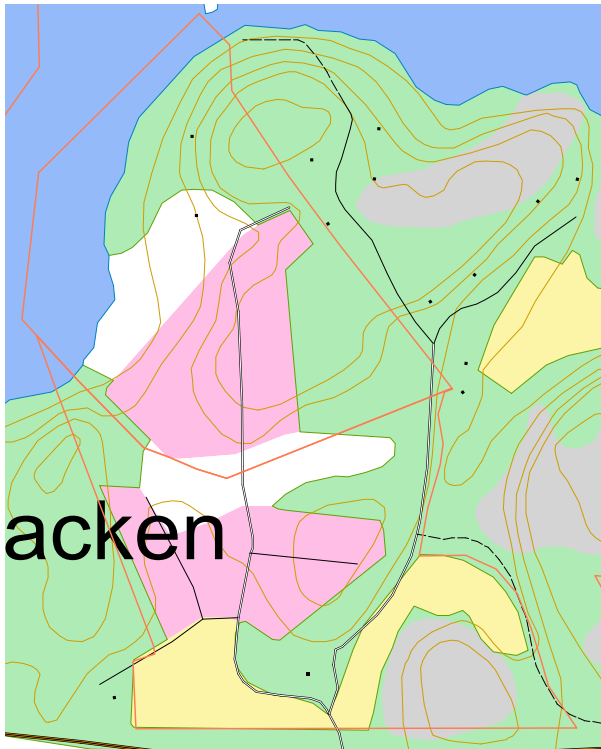
En inventeringsrapport från 2008 i sjön Skogsviken visar att det finns Uddslinke. Detta är en rödlistad alg med hotkategorin nära hotad. I dagsläget finns inga andra registrerade rödlistade arter i området.

#### GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Berörda bostadsfastigheter ligger på morän eller ytligt berg. De öppna markerna omkring ligger lägre och utgörs 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.



*Bild: Terrängkarta med höjdnivåer*

### **FORNLÄMNINGAR**

Inga kända fornlämningar finns inom planområdena enligt Riksantikvarieämbetet.

### **BEBYGGELSEOMRÅDE**

Planområdena är bebyggda av mestadels fritidshus.

För Brantbacken innebär tillägget till gällande detaljplan att alla tomter planlagda som bostäder får en byggrätt på 200 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Byggnadshöjd för huvudbyggnader ökas till 4,0 m, byggnadshöjd för uthus ökas till 3,0 m. Övriga planbestämmelser kvarstår.

För Nötviken innebär tillägget till gällande detaljplan att alla tomter planlagda som bostäder får en byggrätt på 200 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Byggnadshöjd för uthus ökas till 3,0 m. Tillägget innebär även att inledande bestämmelser upphävs vad gäller användning av avloppsledning. Övriga planbestämmelser kvarstår.



## **FRIYTOR**

Stora delar av planområdena är avsatt som allmän park i gällande plan.

## **VATTENOMRÅDEN**

Planområdena omfattar sjön Skogsviken som är kopplat till Hamburgsfladen, Lillfladen och Baltorafladen. Skogsviken mynnar ut till Björknäsfärden, Enligt VISS, juli 2014, har området en måttlig ekologisk status på grund av övergödning av kust- och övergångsvattnet. Området är även ett avrinningsområde för in och- utlopp av större sjöar.

## **TRAFIK**

Den norra väganslutningen från E18 in till Brantbacken och Nötviken kommer att ligga kvar, däremot är det planerat att flytta och skapa förskjutna trevägskorsningar. En rörbro kommer att anläggas på platsen för att ha en planskild passage över E18. Ramperna till denna gång- och cykelväg kommer att gå på parkmark i gällande byggnadsplan där fastigheten Ösbyholm 1:108 ligger. Idag får gång- och cykelvägar finnas på parkmark.

Busslinjerna 630, 631 och 631X passerar precis söder om planområdena i närhet till E18. Närmaste hållplatserna är Angskär Solbacken västerut och Brantbacken vägskalet österut. Till Angskär Solbacken är det mellan 350 m och 800 m i olika delar av planområdet, till Brantbacken vägskalet mellan 120 m och 800 m.

I dagsläget kommer plantilläggen över Brantbacken och Nötviken inte att påverka trafiken på något sätt.

## **PARKERING**

Parkering sker på den egna tomten.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **VATTEN OCH AVLOPP**

Ett gemensamt VA-nät för Brantbacken och Nötviken är uppfört. Huvudman för detta är Baltora VA-samfällighetsförening som bekostar utbyggnaden och förvaltar VA-nätet. Denna samfällighet är ansluten till det kommunala VA-nätet.





För att säkra vattentillgången när planområdenas bostadstomter förtätas får bygglov enligt plantilläggen inte ges innan berörd fastighet anslutits till det kommunala VA-nätet, antingen genom att ingå i en samfällighet kopplad till det kommunala VA-nätet eller att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för VA.

### **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**

Det finns ett antal ledningsägare i området. 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	4:e kvartalet 2014

### **GENOMFÖRANDETID**

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

### **HUVUDMANNASKAP**

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Allmänna vägar och platser förvaltas av Nötviken-Brantbackens Vägsamfällighet eller respektive fastighetsägare. Tillgång för allmänheten säkras genom förordnandet enligt 113 § BL, vilket fortsätter att gälla.

### **ANSVARSFÖRDELNING**

Respektive fastighetsägare ansvarar för plantilläggens genomförande på den egna tomten.





## **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

### **MILJÖKONSEKVENSER**

Förbättrade möjligheter att bosätta sig i Brantbacken och Nötviken kan leda till större slitage på området på grund av t.ex. ökad trafik.

### **SOCIALA KONSEKVENSER**

En ökad andel permanent boende i Brantbacken och Nötviken kan leda till en ökad pendling för arbete och kommersiell och samhälllig service. Det kan även innebära ett ökat behov av 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

Frida Skagerberg, Samhällsplanerare

Josefin Sundberg, Miljöstrateg

### **KOMMUNSTYRELSEKONTORET**

Tesad Alam

Planarkitekt