



NORRTÄLJE
KOMMUN

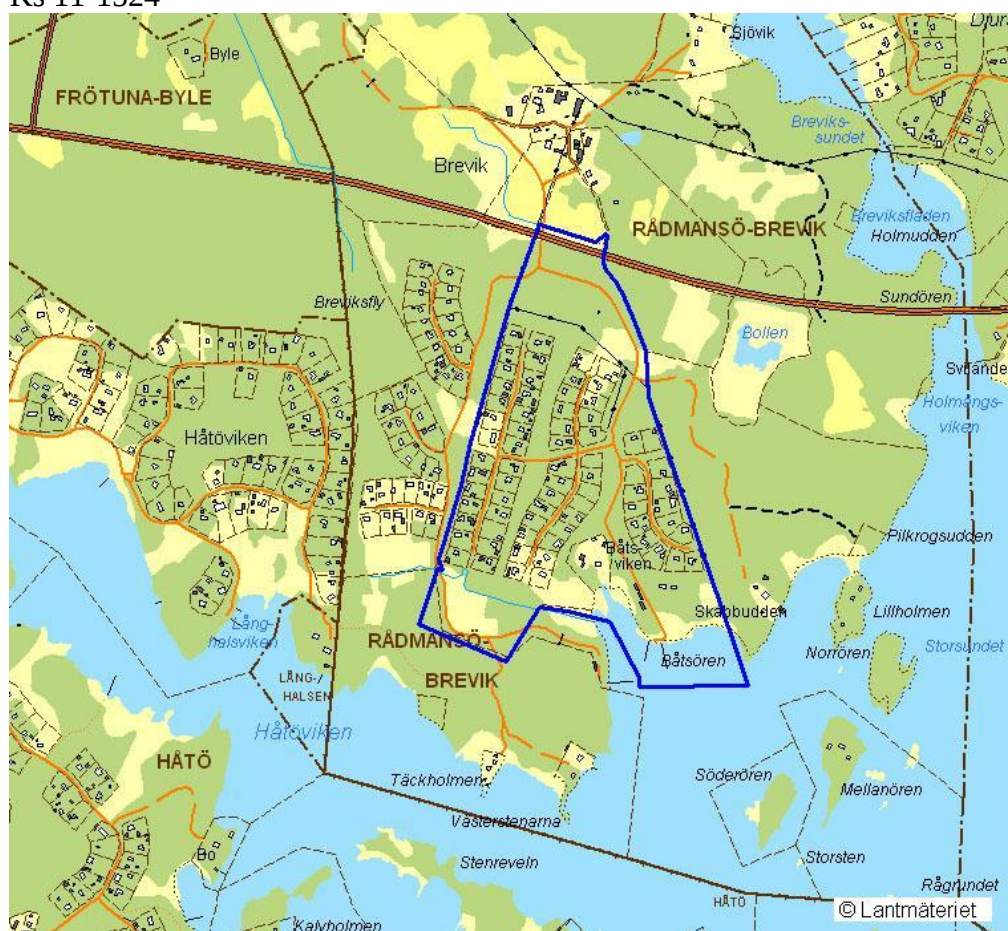
SAMRÅDSFÖRSLAG 2013-05-06
ANTAGANDEHANDLING

ENKELT PLANFÖRFARANDE enligt PBL 5:7

Tillägg till detaljplan för fastigheten Rådmansö-Brevik 1:7
med flera i Rådmansö församling

Dnr 11-1850.214

Ks 11-1524



TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:

Tillägg till plankarta med bestämmelser

Denna beskrivning

Gällande byggnadsplan med bestämmelser

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



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att, genom ett tillägg, möjliggöra utökade bygggrätter för fastigheterna inom gällande detaljplan 22-49.

PLANDATA

Läge och areal

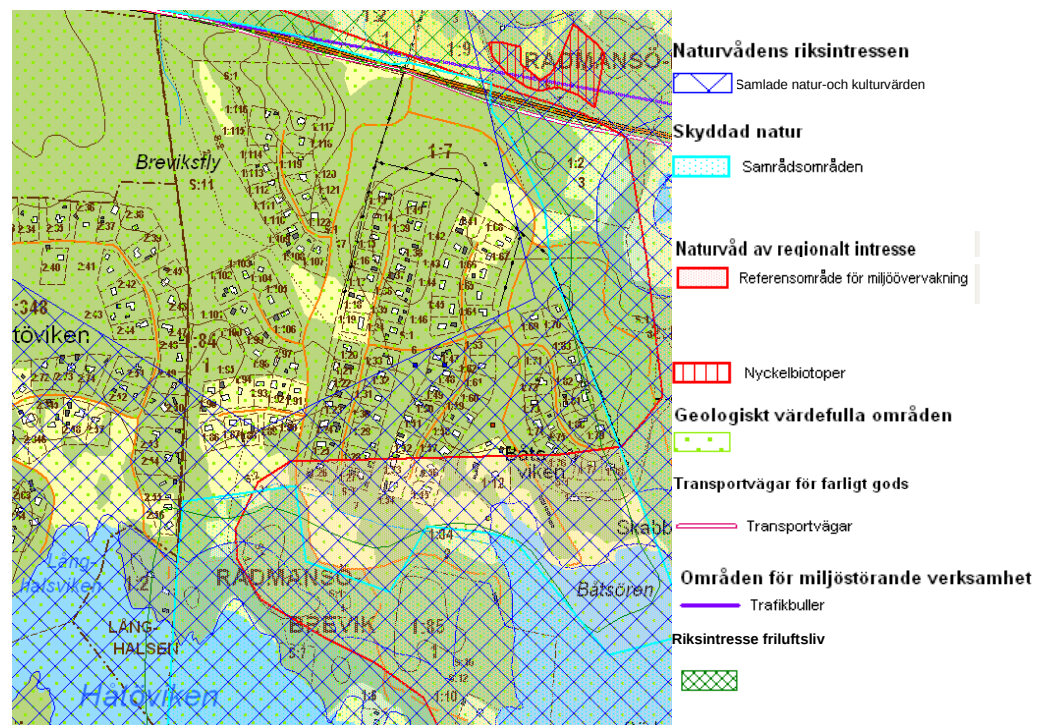
Tillägget till detaljplan gäller fastigheten Rådmansö-Brevik 1:7 med flera som ligger beläget söder om E18 i närheten av Håtövik. Planområdet har en markareal på cirka 31,5 hektar och vattenareal på drygt 2,5 hektar.

Markägförhållanden

Tillägget omfattar fastigheterna Rådmansö-Brevik 1:12 - 1:78 bestående av ett 70-tal fastigheter som är i privat ägo samt Rådmansö-Brevik 1:7 som ägs av Båtsvikens Samfällighetsförening.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan



Karta över planområdet i Norrtälje kommuns översiktsplan 2008-2014



I *Översiktsplanen* för Norrtälje kommun, antagen av kommunfullmäktige 2004-04-26, omfattas området av riksintresset för samlade natur- och kulturvärden gällande högexploaterad kust, ett samrådsområde för Brevik Håtö samt ett geologiskt värdefullt område.

En del av planområdet är ett naturvårdsområde av regionalt intresse som referensområde för miljöövervakning. Planområdet ligger i anslutning till ett nyckelbiotopsområde, E18 som är en transportväg för farligt gods samt ett område med miljöstörande verksamhet i form av trafikbuller.

Fördjupad översiktsplan

Tillägget är i linje med förslaget till fördjupad översiktsplan för Rådmansö som förordar utökade byggrätter på 200 m² för fastigheter med en byggrätt om minst 120 m².

Riksintresse

Planområdet omfattas enligt gällande översiktsplan, *Översiktsplanen för Norrtälje kommun 2015*, av samlade natur- och kulturvärden i högexploaterad kust, detta i enlighet med miljöbalkens 4 kap 1 – 2, 4 §§. Riksintresset täcker enligt översiktsplanen kommunens ostörda ytterskärgård och inner- och mellanskärgården med dess öar, skär, stränder, stora djup, grunda vikar, sund, skogar och kulturlandskap som är av utomordentligt stor betydelse för många växter och djur som är knutna till just denna miljö. Skärgårdsområdena anses ur ett internationellt perspektiv utgöra det mest unika och skyddsvärda i hela Norrtälje kommun. Man har i översiktsplanen som rekommendation att riksintresset ska skyddas. Exploateringar och andra åtgärder får komma till stånd endast om det inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden.

Detaljplan

Gällande detaljplan för området är byggnadsplan för fastigheten Brevik 1:7 med flera antagen av Byggnadsnämnden den 14 september 1972. Detaljplanen anger en minsta tomtstorlek på 1500 m² för samtliga fastigheter. Endast fristående hus får uppföras. Gällande byggrätt per fastighet inom planområdet är 80 m² för huvudbyggnad och 40 m² för uthus. Byggnadshöjden är begränsad till 4 meter för huvudbyggnad och 2,8 meter för uthus. Huvudbyggnad får enligt gällande plan inte placeras närmare än 6 meter från tomtgräns medan uthus inte får placeras närmare än 4,5 meter. Inom planområdet finns ett område för allmänt ändamål avsett för lek och rekreation där bollplan och tennisbana får anordnas. Byggnader inom området ska inrymma två mindre lägenheter. En byggnad ska innehålla samlingslokal och en sjöbod ska utföras med bastu. Det finns två vattenområden; ett som inte får fyllas eller överbyggas och ett där bryggor eller liknande får anläggas.



Strandskydd

Sedan 1 juli 2009 gäller nya regler för strandskydd enligt miljöbalken, vilket innebär att strandskyddet inträder automatiskt inom detaljplaneområdet när gällande detaljplan ersätts med en ny. Kommunen ska då uppmärksamma om någon del av strandområdena fortfarande är av betydelse för strandskyddet och om strandskyddet behöver upphävas för någon del av strandområdet.

För områden detaljplanerade innan 1975 gäller inget strandskydd. Tillägget innebär inte att strandskydd införs.

Övriga kommunala beslut

Området ingår enligt kommunens *Program för utveckling av kommunalt vatten och avlopp 2010-2030* i ett verksamhetsområde med anslutning till kommunalt vatten och avlopp som samfällighet.

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 programmens karaktäristiska egenskaper, 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.

Platsen

Området är bebyggt med fritidsbostäder i form av småhus med komplementbyggnader.

Tillägg

Planändringen innebär utökade byggrätter för fastigheter inom planområdet. Den totala tillåtna byggnadsarean utökas med 80 m². Tillåtet antal byggnader per fastighet utökas med en byggnad.

Tillåten byggnadshöjd höjs med en meter för huvudbyggnader och 2 decimeter för uthus, mätt ifrån markens medelnivå.

För Rådmansö-Brevik 1:12, utökas byggrätten med 280 m² och antalet tillåtna byggnader med tre.



Ställningstagande gällande frågan om betydande miljöpåverkan

Planförslaget bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken. Detta då planändringen inte innebär en väsentlig förändring av befintliga förhållanden. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 4 kap. 34 §.

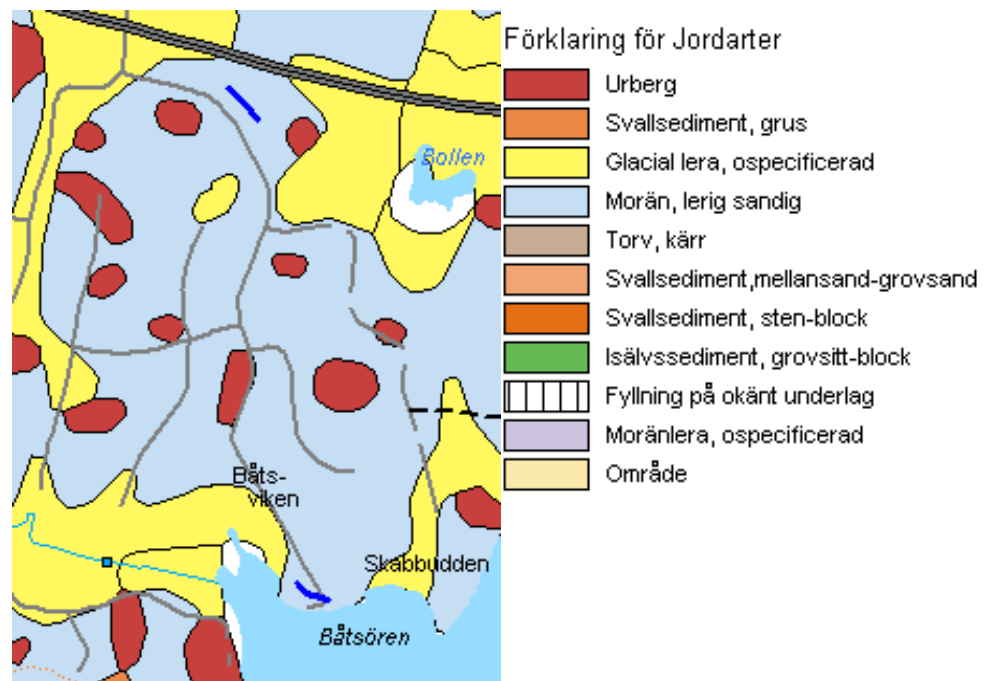
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Berörda fastigheter består av tomtmark för fritidsbebyggelse med huvudbyggnad och en till två komplementbyggnader för varje tomt. Ett område med tennis- och bollplan, bastu, sjöbodar, bad, båthamn m.m. finns som gemensamhetsanläggning. Resten av planområdet består av parkmark.

Geotekniska förhållanden och markbeskaffenhet



Jordartskarta med planområdet

Större delen av planområdet består av ospecificerad lerig/sandig morän. Delar av området består av urberg och ospecificerad glacial lera. Marken bedöms klara den tillkommande belastningen som planändringen innebär.



Fornlämning



Riksantikvarieämbetets markering av fornlämningen

Inom planområdet finns en fornlämning. Denna består enligt Riksantikvarieämbetet av cirka 20 röjningsrösen om 2-5 meter i diameter och 0,2-0,5 meter höga. Marken verkar inte ha varit odlad, men de lägre delarna utefter nuvarande väg är väl röjda.

Radon

Planen förutsätter att husen byggs på ett radonsäkert sätt. Detta hanteras i samband med bygglov.

Vatten (Miljökvalitetsnormer)

Området ingår i en samfällighet för VA. Denna är ansluten till det kommunala VA-nätet sedan 2011. Krav på godtagbar VA-lösning sker vid bygglovsprövning.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Området är bebyggt med 71 fristående hus med komplementbyggnader, i första hand för fritidsboende. Ett tiotal hushåll bor här permanent.

Tillägg

Byggrätterna i området utökas till 200 m² per fastighet, inklusive uthus. Tre byggnader per fastighet får uppföras. Byggnadshöjden blir 5 meter för



huvudbyggnader samt 3 meter för uthus och komplementbyggnader. I övrigt behålls bestämmelserna från den gällande byggandsplanen i området.

Det finns en fastighet, Rådmansö-Brevik 1:12, intill Håtöviken vars storlek uppgår till 8000 m² och där det i dagsläget står fem byggnader. Största byggnadsarea begränsas till 400 m². Fastighetsgränsen justeras i planen för att följa idag gällande gräns.

I och med tillägget görs ytterligare justeringar i plankartan:

- Vägdragningarna enligt planen ändras för att stämma med dagens vägar
- Strandlinjen har justerats till att följa dagens strand då föreslagna ändringar av den uteblivit
- Prickmarken (mark som inte får bebyggas) tas bort runt de hus som under åren byggts på sådan mark
- Områdena för vattentäkter tas bort då dessa är outnyttjade och inte längre behövs
- För de fastigheter som ligger närmast vattnet införs en bestämmelse om lägsta grundläggningsnivå på 2,9 m.ö.h.

FRIYTOR

Lek och rekreation

I sydöstra delen av planområdet finns ett område för rekreation med plats för olika aktiviteter så som tennis, boule, bad m.m. Tillägget till detaljplanen ändrar inte på markens användning.

Naturmiljö

Området är en del i Norrtäljes skärgård med vattennära boende med möjlighet till båtplats och närheten till bad. Intill planområdet ligger även ett kuperat skogsparti som är ett samrådsområde.

GATOR OCH TRAFIK

Gatustruktur

Området angörs via lokalgata med anslutning till E18 som korsar planområdets norr del.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats till området ligger drygt 2 kilometer bort vid Håtö vägskaï eller Nänninge-Brevik där buss 631 stannar. I Trafikverkets vägplan för utbyggnad av E18 ingår en ny hållplats med pendlarparkering i Nänninge.

Parkering

Parkering sker på den egna fastigheten. Inom området för rekreation finns besöksparkering.



STÖRNINGAR OCH RISKER

Buller

Området kring E18 är enligt gällande översiktplan ett område för miljöstörande verksamhet i form av trafikbuller. De flesta fastigheterna inom planområdet ligger långt ifrån bullerstört område men för de som ligger jämförelsevis nära läggs en bestämmelse till att gällande riktvärden för buller inte får överskridas.

Översvämning

En del bostadsfastigheter ligger lägre än de rekommenderade nivån på 2,9 meter över havet för att minimera översvänningsrisken. Som tillägg till planen läggs det därför in att ny bebyggelse måste ha en grundläggningsnivå på minst +2,9 m.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Alla fastigheter inom planområdet ingår en samfällighet för vatten- och avlopp. Denna samfällighet är i sin tur ansluten till det kommunala Vatten- och avloppsnätet.

Dagvatten

Dagvatten hanteras på den egna tomten.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR/ ORGANISATORISKA FRÅGOR

Då planändringen inte strider mot några övergripande intressen och inte är av betydelse för en större allmänhet provas förslaget med enkelt planförfarande enligt PBL 5:7.

Preliminär tidplan

Samråd	2:a till 3:e kvartalet 2013
Godkännande och antagande	4:e kvartalet 2013

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Den allmänna platsmarken omfattar parkmark och lokalgator som förvaltas av Båtsvikens Samfällighetsförening. Genomfartsleden, E18, förvaltas av Trafikverket.

Genomförandetid

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

Markägförhållanden

Rådmansö-Brevik 1:7 ägs av Båtsvikens Samfällighetsförening. De övriga fastigheterna inom planområdet är privatägda.

Ansvarsfördelning

Respektive fastighetsägare ansvarar för planens genomförande på den egna fastigheten.



KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Inga fastighetsbildningsåtgärder är aktuella.

AVTALSFRÅGOR

Det finns ett avtal, angående vatten och avlopp, undertecknat 2011-02-25 mellan Norrtälje kommun såsom huvudman för den allmänna VA-anläggningen och Båtsvikens Samfällighetsförening såsom ägare av fastigheten Rådmansö-Brevik 1:7. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningen Rådmansö-Brevik ga:7 med de 108 deläggande fastigheterna Rådmansö-Brevik 1:6, 1:12 - 1:59, 1:62 - 1:83 och 1:86 - 1:122. Enligt 8 § i detta avtal ska föreningen vid eventuell framtida utökning av bostadslägenhetsantal, i förekommande fall ökad bruttoarea, erlägga tilläggsavgifter enligt huvudmannens vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

För genomförandet ska inga avtal tecknas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Detaljplaneändringen medför inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. Gator och ledningar är utbyggda och inga tillkommande anslutningsavgifter uppstår med anledning av detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser för övriga

Båtsvikens Samfällighetsförening bekostar plantillägget.

KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

Ökningen av byggrätten kan innebära dagvattenkonsekvenser om mer mark kommer att tätas genom större bebyggelse.

Tillägget till detaljplanen innebär att trädfällningsförbudet upphör att gälla i området. Om det skulle leda till en ökad grad av trädfällning, kan detta påverka den ekologiska miljön och dess invånare.

MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Kerstin Diel, exploateringsingenjör.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Anders Franzén
Planarkitekt