



Ändring av byggnadsplan för fastigheten Rävsnäs 1:11 samt del av fastigheterna Rävsnäs 3:11 och 4:1

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING
2019-04-04

Ks 15-301.214



© Lantmäteriet



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.

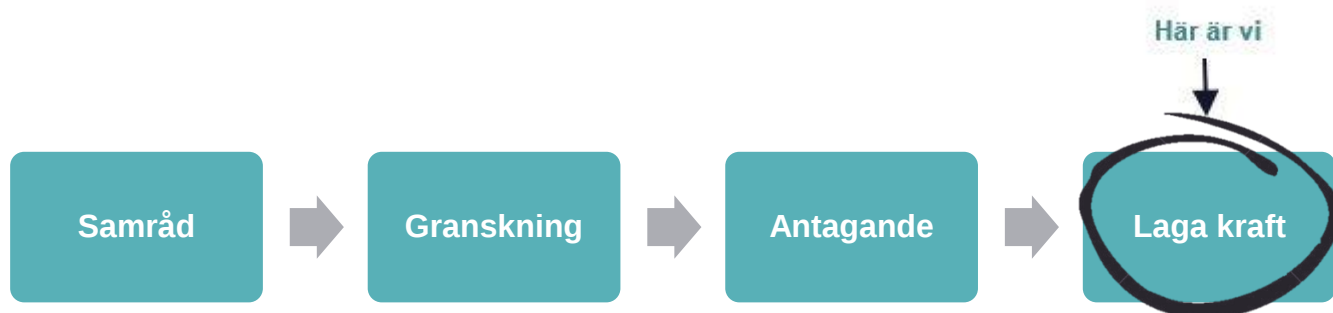
I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om i vilka situationer en detaljplan ska göras. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som tolkar de detaljplaner som finns.

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:
Plankarta med ändring av bestämmelser
Denna beskrivning
Gällande byggnadsplan med bestämmelser

MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Anders Franzén, planarkitekt, Jonathan Westerlund, planarkitekt, Erik L'Estrade, infrastrukturplanerare, Marie Amid, vattensamordnare och Josefin Sundberg, kommunekolog.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA	5
LÄGE OCH AREAL.....	5
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
ÖVERSIKTSPLAN.....	6
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN	7
BEHOVSBEDÖMNING	8
BETYDANDE EGENSKAPER, PÅVERKAN OCH EFFEKTER.....	8
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB	8
STÄLLNINGSTAGANDE	9
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	9
NATUR	9
BEBYGGELSEOMRÅDE.....	10
FRIYTOR	10
VATTENOMRÅDEN.....	10
GATOR OCH TRAFIK.....	10
HÄLSA OCH SÄKERHET	11
TEKNISK FÖRSÖRJNING	11
ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR	12
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	12
MILJÖKONSEKVENSER	12
SOCIALA KONSEKVENSER.....	12
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR.....	13
AVTALSFRÅGOR	13
EKONOMISKA KONSEKVENSER	13
KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA.....	13



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planändringen är att utöka tillåtna byggrätter efter att det berörda området i Gräddö-Rävsån fått tillgång till kommunalt vatten och avlopp (VA). Detaljplanen kommer i huvudsak utöka byggrätterna till 200 m² per bostadsfastighet. Utöver detta har tillåten byggnadshöjd ändrats något.

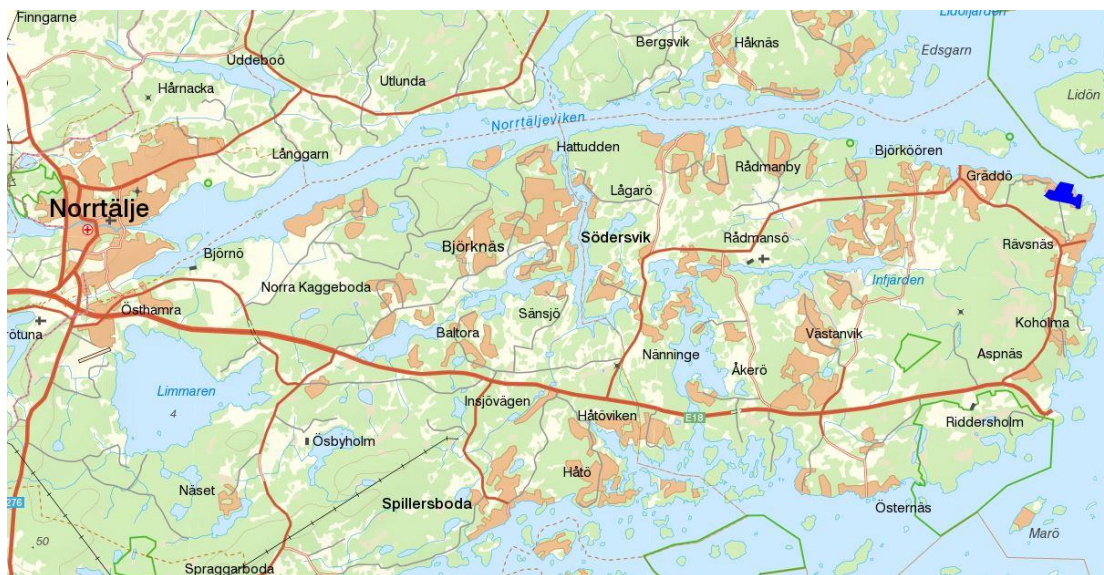
I gällande plan finns en bestämmelse om att området inte får kopplas till VA. Då planområdet sedan 2013 är anslutet till kommunalt VA så upphävs den bestämmelsen.

Denna planbeskrivning gäller som ändring av gällande plans beskrivning och ska läsas tillsammans med den gällande byggnadsplanen.

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Planändringen omfattar ett område med en gällande detaljplan i Gräddö - Rävsån och omfattar ungefär 19 ha, varav 2 ha vatten. Planområdet ligger cirka 2 km öster om Gräddö och cirka 1,2 km norr om Rävsån by. Det geografiska läget i förhållande till Norrtälje stad är ungefär 20 km väster om planområdet.



Planområdet markerat med blått.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Samtliga berörda bostadsfastigheter inom planområdet är privatägda. Stora delar av planområdet ingår i Norrängens samfällighet som förvaltar gemensamhetsanläggningar för vägar och upplagsplats (Rävsån GA:15), vattentäkter med pumpanläggning (Rävsån GA:16), grönområden (Rävsån GA:17) och brygganläggningar (Rävsån GA:18).



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.

Kommunens cirka 24 000 fritidshus utgör en unik resurs. Undersökningar visar att ett fritidshus används genomsnittligt av 3-4 personer. De används en allt större del av året vilket medför att gränsen mellan var man bor permanent och bor i sitt fritidshus blir allt mer flytande. Det har medfört att benämningen deltidsboende har blivit vanligare istället för sommarboende.

Det har under den senaste 20-årsperioden permanentats 200-300 fritidshus årligen. Fritidshusen utgör en reell resurs i Stockholmsregionen där det finns ett mycket stort behov av nya bostäder. Norrtälje kommun är positiva till permanentning av fritidshus förutsatt att det finns godtagbara lösningar för vatten- och avlopp. Ökad permanentning i fritidshusområden stärker även på sikt underlaget för offentlig och kommersiell service i av annat slag så som kollektivtrafik och barnomsorg.

Både permanentningen och den ökande användningen av fritidshusen medför en stor belastning på miljön till följd av bristfälliga avloppslösningar och för stora uttag av grundvatten. I många områden är de naturliga förutsättningarna för att anordna lokala lösningar inte tillräckliga. Enligt översiktsplanen är förutsättningar till att ordna avloppsanläggningar varierande beroende på om området består av morän, berg eller lera. För att komma tillrätta med belastningen på miljön har Norrtälje kommun bestämt att göra en stor satsning på utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppssystemet.

I de områden där kommunen har gjort bedömningen att tillräckliga skäl inte föreligger enligt Vattentjänstlagen att upprätta kommunalt verksamhetsområde har vissa områden erbjudits möjlighet att ansluta sig via gemensamhetsanläggning.

För att skapa incitament för fastighetsägaren att ansluta sig till VA-nätet och för att stimulera permanentning av fritidshus i de områden som kopplas på, startade kommunen ett projekt för att utöka byggrätterna i de detaljplaner som berörs av VA-utbyggnaden. Prioritering av planerna som skulle ändras skedde med hänsyn till inriktningen i översiktsplanen. Det innebar t.ex. att områden med hög anslutningsgrad prioriterades tillsammans med områden som hade störst potential att utvecklas i enlighet med översiktsplanen.

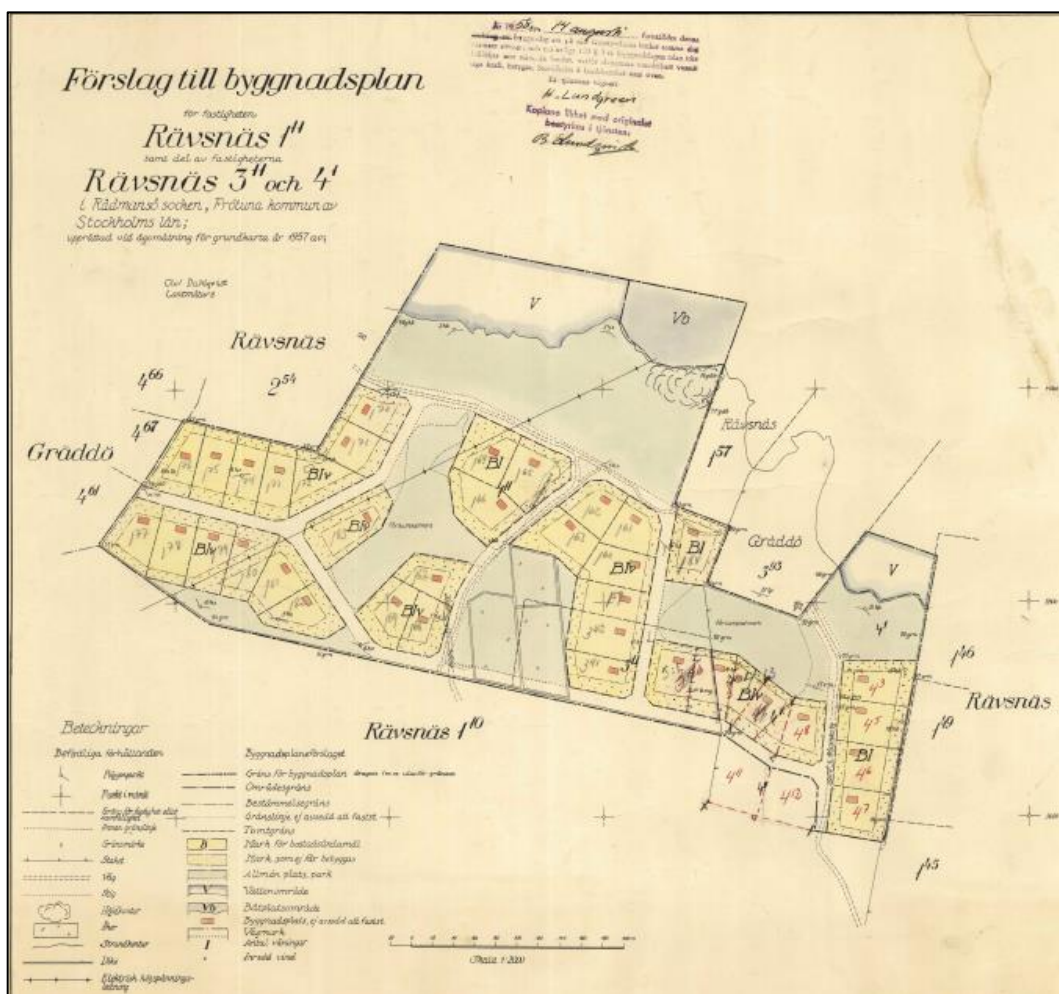
Aktuell översyn av detaljplanerna bedömdes sammantaget vara väl i linje med översiktsplanen.



DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

GÄLLANDE DETALJPLAN

Gällande byggnadsplan är fastställd 1958-08-14 och reglerar bl.a. byggrätten för bostadsfastigheter i området till 120 m² för huvudbyggnad och 60 m² för uthus. Byggnadshöjden regleras till 3,6 respektive 4,0 m, för huvudbyggnad med inredd vind och 2,5 m för uthus där yttertakets inte får överstiga denna höjd med mer än 1,0 m.



Gällande byggnadsplan.

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 ändring av gällande planer inte innebär att de ersätts med nya inträder inte strandskyddet när ändringen vinner laga kraft.

KOMMUNALA BESLUT

VA-plan för Norrtälje kommun 2018 är antagen av kommunfullmäktige 2018-02-19 och är ett verktyg för hållbar planering av VA-försörjningen i kommunen. Den innehåller en plan för den befintliga VA-anläggningen och en plan för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp under de kommande fem åren.

Kommunen initierar och bekostar planprocessen men en planavgift tas ut 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. 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.

Området är redan bebyggt och kommunen gör därför bedömningen att planens genomförande inte innebär en betydande påverkan på miljön. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. MB behöver inte upprättas.

BETYDANDE EGENSKAPER, PÅVERKAN OCH EFFEKTER

Alla bostäder inom planområdet ligger på morän. Det förekommer dock berg i anslutning till strandlinjen.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Gräddö ligger inom riksintresse enligt MB 4 kap 1, 2 och 4 § för samlade natur och kulturvärden samt kust och skärgård.

Kustområdet i planområdet ingår inom riksintresse enligt MB 3 kap 6 § för friluftsliv.

Förslaget till planändringen innebär en mindre ökning av byggrätten på befintliga tomter. Ingen ny exploatering tillåts utöver detta.



STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunstyrelsekontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i 4 kap. 34 § PBL eller 6 kap. 11, 12 och 16 § MB att en miljöbedömning behöver göras. De miljöfrågor som är att ta hänsyn till kommer att redovisas i planbeskrivningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

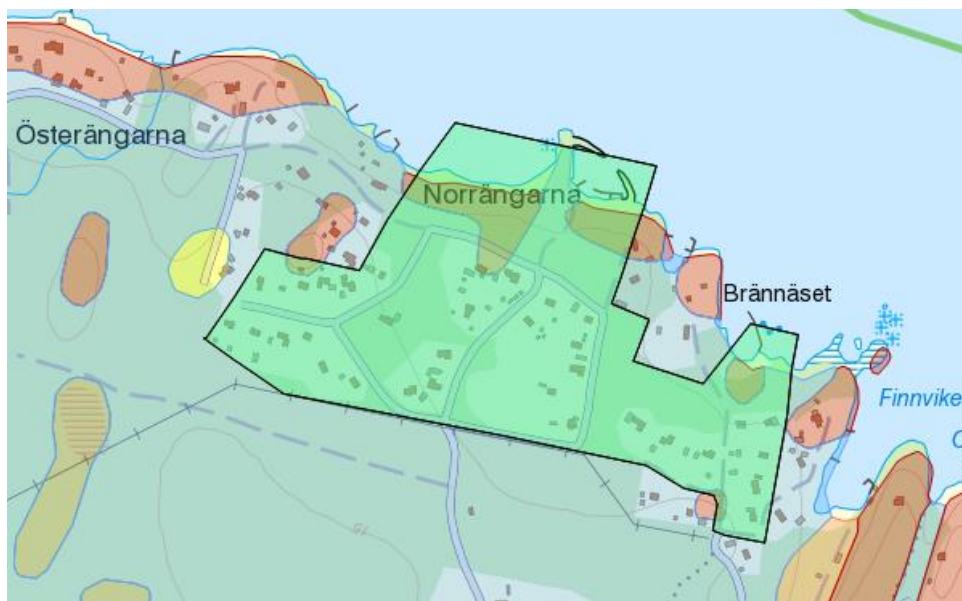
NATUR

MARK OCH VEGETATION

Planområdet omfattas av småhusbebyggelse som främst används som fritidshus. Områdets sydvästra del gränsar till en sumpskog. Naturtypen har variation och erbjuder livsmiljöer för växter och djur.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Den största delen av planområdet, bl.a. alla bostadsfastigheter, är beläget på morän. Det förekommer dock berg i anslutning till strandlinjen.



SGU:s jordartskarta. Blått motsvarar morän, gult motsvarar lera och rött motsvarar berg i dagen.

FÖRORENAD MARK

Kommunen har inga uppgifter om eventuella föroreningar eller förorenade verksamheter på fastigheten eller i närområdet. Däremot finns alltid en risk att fyllnadsmassor är förorenade vilket bör uppmärksammas vid grävarbete inom planområdet. Skulle misstanke om föroreningar uppstå ska detta undersökas och vid behov åtgärdas.



FORNLÄMNINGAR

Planområdet berörs inte av några fornlämningar.

BEBYGGELSEOMRÅDE

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet är bebyggt av mestadels fritidshus. Tre av bostadsfastigheterna är permanent bebodda.

Det finns även ett Vb-område inom planområdet avsatt endast för båtplatsändamål och får inte överbyggas med annat ändamål.

PLANFÖRSLAGET

Ändring av gällande detaljplan innebär att alla tomter planlagda som bostäder får en byggrätt på 200 m² byggnadsarea. Byggnadshöjd för huvudbyggnader ökas till 4,0 respektive 5,0 m och byggnadshöjd för komplementbyggnad ökas till 3,5 m. Ny bebyggelse ska placeras minst 4 m från fastighetsgräns för att öka brandsäkerheten. Bestämmelsen avseende att vind får inredas upphävs.

Övriga planbestämmelser kvarstår.

FRIYTOR

LEK OCH REKREATION

Utöver egen tomtmark finns stora ytor avsatta som allmän plats eller park i gällande plan.

VATTENOMRÅDEN

För vattnet utanför planområdet anger gällande plan vattenområde och båtplatsområde.

GATOR OCH TRAFIK

GATUSTRUKTUR

Gatustrukturen i området påverkas inte av denna planändring.

TRAFIK

Det finns för tillfället ingen kollektivtrafik inom planområdet. Dock trafikerar busslinjen 631 och 631X längs med väg 1032 (Rådmansövägen) som passerar i närhet till planområdet. Mellan 1,3 – 1,6 km från planområdet finns två hållplatser (Räfsnäs norra och Fagervik). Det saknas vindskydd och säkra gång- och cykelvägar till och från busshållplatserna.

Norrtälje har som mål att stärka kollektivtrafiken, Rådmansö är ett av de områden som prioriteras. I samband med permanentade fritidshus och nytt bostadsbyggnande kan kollektivtrafiken succesivt utvecklas.

Inom ramen för E18-ombyggnaden som Trafikverket planerar har kommunen, SLL Trafikförvaltningen och Trafikverket diskuterat det framtida behovet av



busshållplatser och trafiksäkra anslutningar för oskyddade trafikanter samt pendlarparkeringar längs med E18. Hänsyn måste tas till att folk bor på landsbygden och fortsättningsvis kommer att göra så. Bilen är i stor utsträckning en förutsättning. För att uppmuntra till hållbart resande har kommunen under flera år aktivt arbetat med strategiska pendlarparkeringar. Under våren 2015 kommer en gemensam infartsparkeringsstrategi för alla Nordostkommuner att tas fram. Syftet med denna är att på sikt minska bilinnehavet i kommunen och öka andelen resande med gång, cykel och kollektivtrafik.

Trafikstrukturen i området påverkas inte av denna planändring.

PARKERING

Parkering sker på den egna tomten.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Planändringen innebär inga risker för människors hälsa och säkerhet.

TRAFIKBULLER

Planens genomförande bedöms inte medföra störningar för omgivningen

MARKFÖRORENINGAR

Kommunen har inga uppgifter om eventuella föroreningar på fastigheterna.

HÖGA VATTENSTÅND

Ny bebyggelse bör ligga minst 2,7 meter över nollplanet (höjdsystemet RH2000) vilket är den nivå som rekommenderas för nybyggnationer om de ska klara förväntade framtida havsnivåer. Ingen av bostadsfastigheterna inom planområdet är beläget under rekommendation.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp.

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 UPPVÄRMNING

Planförslaget bedöms inte medföra någon förändring eller flytt av elledningar. Om så ändå sker ska det bekostas av den som initierar det.

TELEFONI OCH BREDBAND

Planförslaget bedöms inte medföra någon förändring eller flytt av teleledningar.



Om så ändå sker ska det bekostas av den som initierar det.

AVFALL

Avfallshantering sker vid respektive bostadsfastighet.

ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd	2 kv 2015
Granskning	1 kv 2019
Antagande	2 kv 2019

GENOMFÖRANDETID

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

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Kommunen är huvudman för VA-nätet inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

ANSVARSFÖRDELNING

Respektive fastighetsägare ansvarar för planändringens genomförande på den egna tomten.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

GRÖNSTRUKTUR OCH NATURMILJÖ

Utöver egen tomtmark finns ytor avsatta som natur i gällande plan. Endast befintlig tomtmark berörs av den aktuella planändringen.

TRAFIK OCH BULLER

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

SOCIALA KONSEKVENSER

En ökad andel permanent boende i Rävsnäs kan leda till en ökad pendling för arbete och kommersiell och samhällelig service. Det kan även innebära ett ökat



behov och en ökad kostnad för service såsom förskola, skola, vård, hemtjänst, renhållning och räddningstjänst etc.

Området tillhör upptagningsområdet för Rådmansö skola. Avståndet därifrån till planområdet överstiger avståndsgränsen för skolskjuts. Tillgången på skolplatser är för närvarande god. I Södersvik finns Rådmansö förskola, en kommunal förskola med totalt 30 platser.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Inga fastighetsåtgärder är aktuella.

AVTALSFRÅGOR

Det finns inga avtal tecknade som berör genomförandet av planen.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Kommunen initierar och bekostar planprocessen.

KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

Respektive fastighetsägare ansvarar för planändringens genomförande på den egna tomten. Planavgift tas ut i samband med bygglovsansökan.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Lotta Lagergren
Plankoordinator