



Beslutet att anta denna plan har vunnit laga kraft 2019-06-13
Kommunstyrelsekontoret

Enkelt planförfarande enligt PBL 5:7

Ändring av byggnadsplan för del av Rävsnäs
by, del av Rävsnäs 1:9 m.fl. fastigheter

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING
2019-04-04

Ks 14-2586.214



© Lantmäteriet

POSTADRESS
Box 800, 761 28 Norrtälje
Kommunstyrelsekontoret

BESÖKSADRESS
Estunavägen 14

KONTAKT
0176-710 00
plan@norttalje.se
www.norttalje.se



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.

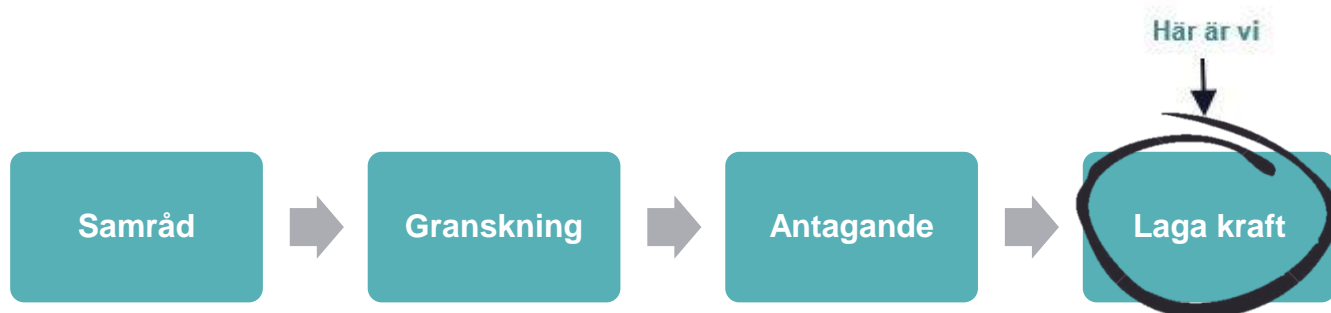
I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om i vilka situationer en detaljplan ska göras. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som tolkar de detaljplaner som finns.

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 enkelt förfarande enligt ÄPBL 1987:10.





HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Plankarta med ändring av bestämmelser
Denna beskrivning
Gällande byggnadsplan med bestämmelser

MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Anders Franzén, planarkitekt, Tesad Alam, planarkitekt, Jonathan Westerlund, planarkitekt, Erik L'Estrade, infrastrukturplanerare, Marie Amid, vattensamordnare och Josefin Sundberg, kommunekolog, Malin Olofsson, miljö- och hälsoskyddsinspektör och Gustav Elfström, översiktsplanerare.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA	5
LÄGE OCH AREAL.....	5
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
ÖVERSIKTSPLAN	5
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN	6
BEHOVSBEDÖMNING	8
PLANEN	8
BETYDANDE EGENSKAPER, PÅVERKAN OCH EFFEKTER.....	8
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB	8
STÄLLNINGSTAGANDE	8
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	9
NATUR	9
BEBYGGELSEOMRÅDE.....	10
FRIYTOR	10
VATTENOMRÅDEN.....	11
GATOR OCH TRAFIK.....	11
HÄLSA OCH SÄKERHET	11
TEKNISK FÖRSÖRJNING	13
ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR	13
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	14
MILJÖKONSEKVENSER	14
SOCIALA KONSEKVENSER.....	14
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	14
AVTALSFRÅGOR	14
EKONOMISKA KONSEKVENSER	14
KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA	15



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planändringen är att utöka tillåtna byggrätter efter att det berörda området i Rävsnäs fått kommunalt vatten och avlopp (VA). Detaljplanen kommer att utöka byggrätterna till 200 m² per bostadsfastighet. Utöver detta har tillåten byggnadshöjd ändrats något. Planen har även kompletterats med en planbestämmelse gällande lägsta grundläggningsnivå med hänsyn till den framtida, beräknade havsnivån. Den del av fastigheten Rävsnäs 1:91 som ligger i gällande plan kommer att upphävas, då större delen av fastigheten redan idag ligger utanför detaljplan. På en del av fastigheten återinträder strandskyddet.

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

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Ändringen omfattar ett område med en gällande detaljplan i Rävsnäs by. Området ligger drygt 3 km sydost om Gräddö samhälle och omkring 25 km öster om Norrtälje stad. Planområdet omfattar ungefär 11 ha.



Planområdets lokalisering inom den röda cirkeln.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Samtliga fastigheter inom planområdet 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.

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.

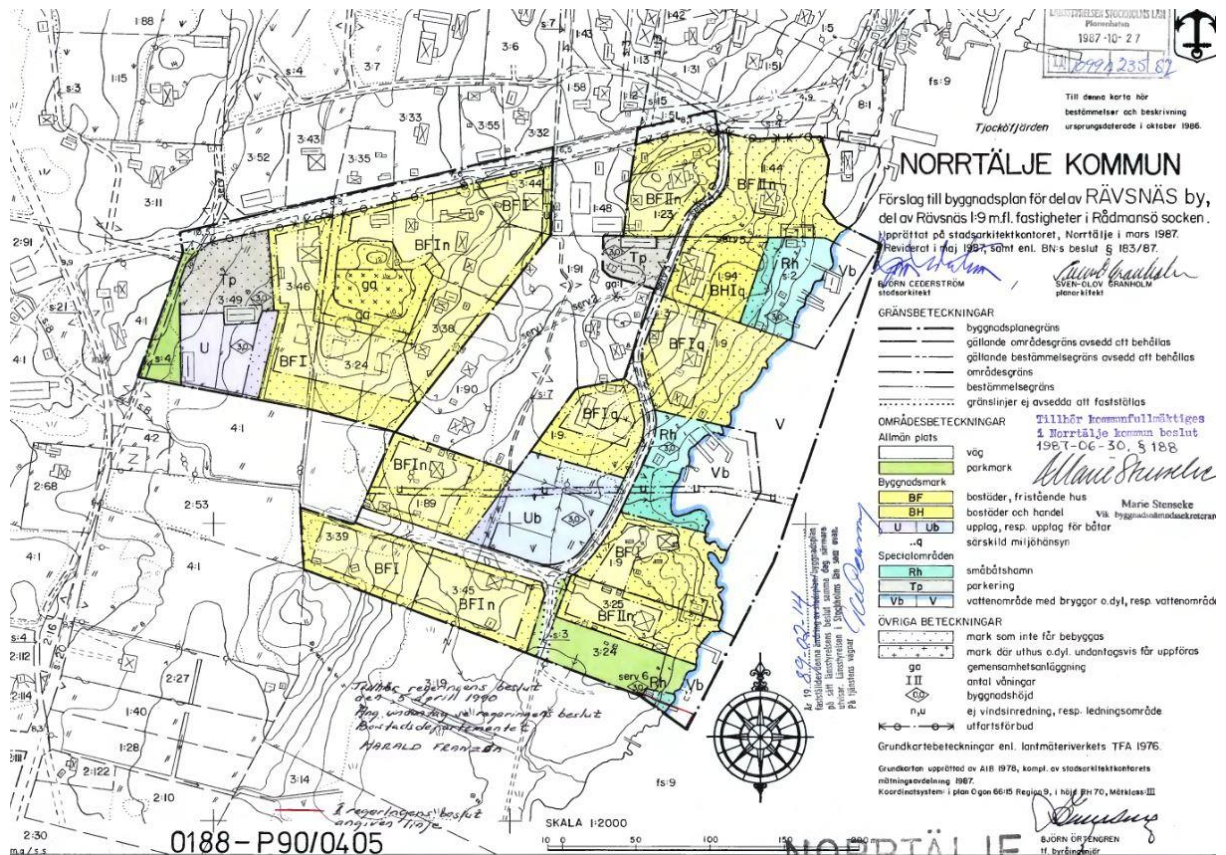
För att skapa incitament för fastighetsägaren att ansluta sig till VA-nätet och för att stimulera permanentning av fritidshus i de områden som kopplas på, startade kommunen ett projekt för att utöka byggrätterna i de detaljplaner som berörs av VA-utbyggnaden. Prioritering av planerna som skulle ändras 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 1990-04-05 och reglerar bl.a. byggrätten för bostadsfastigheterna i området till 120, 180, 230 respektive 300 m² med endast en huvudbyggnad och högst två uthus eller andra gårdsbyggnader. Byggnadshöjden regleras till 4,6, 3,5 respektive 6 m för huvudbyggnad och 2,5 m för uthus eller annan gårdsbyggnad.



Gällande byggnadsplan.

STRANDSKYDD

Strandskyddet inträder automatiskt inom ett detaljplanlagt 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.

På en del av fastigheten Rävsnäs 1:91 som upphävs kommer strandskyddet dock att återinträda, se bild nedan.





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.

PLANEN

BETYDANDE EGENSKAPER, PÅVERKAN OCH EFFEKTER

Planområdet består till största delen av morän med delar av sand. Det finns även inslag av svallsediment samt mellan- och grovsand.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Rävsnäs by ligger inom riksintresse enligt MB 4 kap 1, 2 och 4 § för samlade natur och kulturvården samt kust och skärgård.

Förslaget till planändringen innebär en varierad ökning av byggrätten på befintliga tomter. Gällande plan ger möjlighet att stycka av ytterligare en tomt i västra delen av planområdet. Ingen ny exploatering tillåts utöver detta.

STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunstyrelsekontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsytas 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

Rävsnäs består till största delen av bostadstomter men det finns också inslag av skogsområden väster om planområdet. Endast tomtmark berörs av den aktuella planändringen.

Planområdet har enligt SLU:s databaser följande registrerade rödlistade fåglar; tobisgrissla, rosenflink, bivråk, lundsångare och ejder.

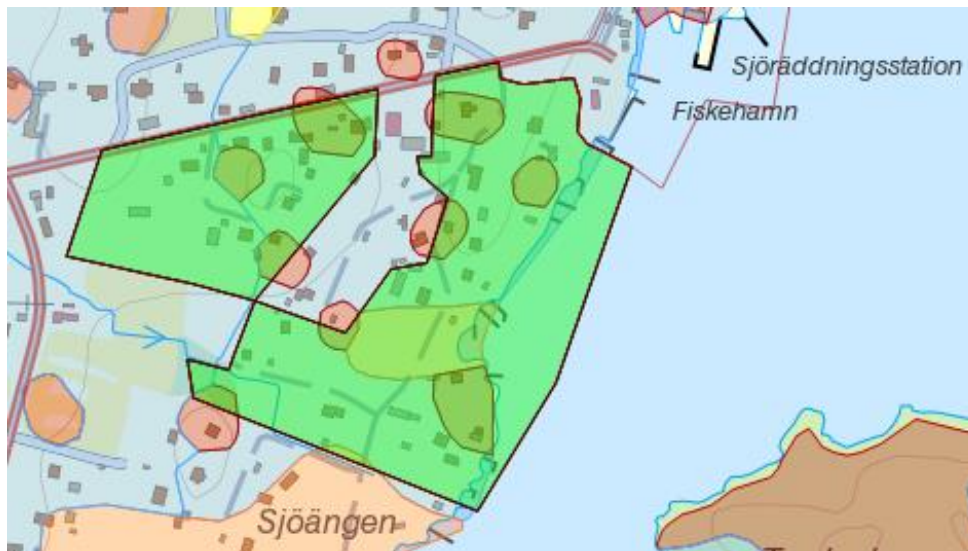
NATURVÄRDEN

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

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet består till största delen av morän med delar av sand, men det finns även inslag av svallsediment samt mellan- och grovsand.

Fastigheterna Rävsnäs 1:23, 1:44, 1,48, 1:89, 1:9, 1:90, 1:91, 1:94, 3:24, 3:25, 3:38, 3:44 och 3:46 angränsar till eller ligger på en yta bestående av urberg.



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

FÖRORENAD MARK

Rävsnäs 1:9 är indelad i flera skiften, inom skifte 2 finns eventuell förorenad mark. Dock är denna plats bara identifierad på karta och det finns ingen utförd undersökning eller riskklassificering. Orsaken till identifieringen är att den varit en skjutbana inom fastigheten och med den anledningen kan det finnas kvar



ammunitionsrester (bly etc.) där. Det är endast Rävsnäs 1:9 skifte 1 som ligger inom planområdet, skifte 2 påverkas därmed inte av planändringen.

Rävsnäs 1:91 har tidigare haft handel och en bensinstation. Platsen för bensinstationen visade sig vara förorenad både vad gäller mark och grundvatten. Den är dock sanerad via SPIMFAB och en slutrapport på saneringen har lämnats in till Bygg- och miljökontoret. Syftet med SPIMFAB har varit att undersöka, och vid behov sanera, föroreningar i jord och grundvatten på fastigheter där det legat bensinstationer. År 2009 bedömdes att saneringsmålet, det vill säga kraven på att uppfylla riktvärden för känslig markanvändning, var uppfyllt. Endast en del av Rävsnäs 1:91 ligger inom planområdet, och den delen kommer att upphävas i och med planändringen.

FORNLÄMNINGAR

På fastigheten Rävsnäs 1:9, området för upplag för båtar (beteckningen Ub), finns kända fornlämningar enligt Riksantikvarieämbetet. Det är enstaka begravningsplatser av kategorin soldatgravar från 1800-talet. Dock är dessa gravar inte synliga på platsen. Området påverkas inte av denna planändring.

BEBYGGELSEOMRÅDE

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet är bebyggt av mestadels fritidshus. I dagsläget är fem av bostadsfastigheterna permanent bebodda.

PLANFÖRSLAGET

Ändringen av gällande detaljplan innebär att alla tomter planlagda som bostäder med beteckningarna BFI och BFIn får en byggrätt på 200 m² byggnadsarea. Byggnadshöjd för huvudbyggnader utökas till 5 m respektive 4 m och byggnadshöjd för uthus eller annan gårdsbyggnad ökas till 3,5 m. Detta för att kunna tillgodose moderna krav på komfort och byggteknik. Bestämmelsen avseende att vind ej får inredas upphävs.

Ny bebyggelse ska placeras minst 4 m från fastighetsgräns.

Övriga planbestämmelser kvarstår.

Den del av fastigheten Rävsnäs 1:91 som ligger i gällande plan kommer att upphävas.

För områden med beteckningarna BFIn eller BH kvarstår gällande planbestämmelser oförändrade.

FRIYTOR

LEK OCH REKREATION

Mindre ytor med allmän parkmark finns i västra och södra delarna av planområdet. Boende hänvisas annars till icke planlagda naturområden utanför planområdet.



VATTENOMRÅDEN

Kustområdet invid Rävsnäs är enligt BALANCE-modellen ett lekområde för både strömming och abborre samt uppväxtområde för gädda och abborre. Kustområdet ingår i Rävsnäs fiskevårdsområdesförening. BALANCE-områden är viktiga för långsiktigt hållbart nyttjande och förvaltning av fiskbestånd samt fiskrekrytering.

GATOR OCH TRAFIK

GATUSTRUKTUR

Gatustrukturen i området påverkas inte av denna planändring.

TRAFIK

Busslinjerna 631 och 631X passerar nordväst om planområdet genom Rävsnäs Bryggväg och väg 1032. Närmaste hållplatserna är Rävsnäs garage och Rävsnäs vägskäl. Till Rävsnäs garage är det mellan 150 m – 500 m från olika delar av planområdet, och till Rävsnäs vägskäl är det 100 m – 450 m. Nordost om planområdet finns ytterligare Rävsnäs busshållplats som är nära ansluten till Rävsnäs brygga. Busslinjen 631 och 631X passerar även där. Avståndet till både Rävsnäs busshållplats och Rävsnäs brygga är 90 m – 400 m från olika delar av planområdet. Det finns möjlighet att ta färjor till och från Rävsnäs brygga, som trafikeras av linje 31. Det går att åka till Rovholmen brygga, Fejan brygga samt Tjockö Ångbåtsbrygga.

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

Det finns en samfällid väg för att ta sig till planområdet från Sjöängen upp mot Solviksvägen och vidare norrut. Kommunen är inte huvudman för vägen utan det är Rävsnäs samfällighetsförening som driftar och underhåller den.

PARKERING

Parkering sker på den egna tomten.

HÄLSA OCH SÄKERHET

På fastigheten Rävsnäs 1:9, området för upplag av båtar, kan man anta att marken är förorenad. Ingen ändrad markanvändning är aktuell i dagsläget.

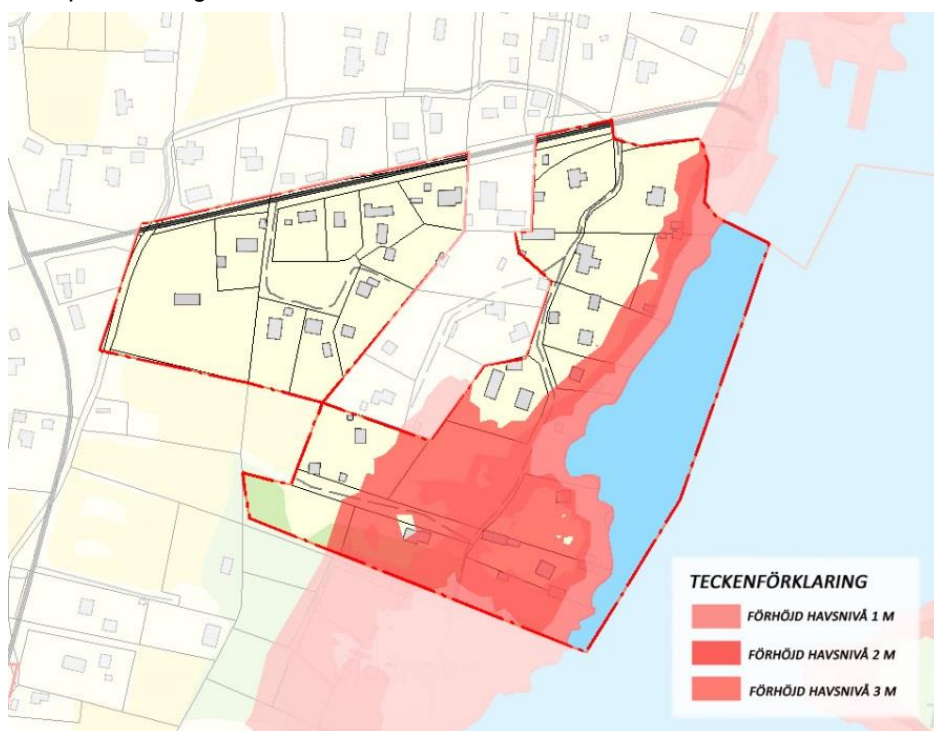


TRAFIKBULLER

Planens genomförande bedöms inte medföra störningar för omgivningen

MARKFÖRORENINGAR

Rävsnäs 1:91 har tidigare haft handel och en bensinstation. Platsen för bensinstationen visade sig vara förorenad både vad gäller mark och grundvatten. Den är dock sanerad via SPIMFAB och en slutrapport på saneringen har lämnats in till Bygg- och miljökontoret. Syftet med SPIMFAB har varit att undersöka, och vid behov sanera, föroreningar i jord och grundvatten på fastigheter där det legat bensinstationer. År 2009 bedömdes att saneringsmålet, det vill säga kraven på att uppfylla riktvärden för känslig markanvändning, var uppfyllt. Endast en del av Rävsnäs 1:91 ligger inom planområdet, och den delen kommer att upphävas i och med planändringen.



Illustrationen visar ett efterliknat scenario av en förhöjd havsnivå från 1-3 meter.

HÖGA VATTENSTÅND

Alla nya huvudbyggnader ska grundläggas på en nivå minst 2,7 meter över havet (höjdsystemet RH2000), vilket är den nivå som rekommenderas för nybyggnationer om de ska klara av förväntade framtida havsnivåer. Vissa, än så länge outnyttjade byggrätter ligger lägre än 2,7 meter över havet.



TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger i sin helhet inom verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp i Gräddö samhälle.

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	1 kv 2015
Underrättelse	3 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.

FASTIGHETSÄTTSLIGA 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.



NORRTÄLJE
KOMMUN

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