



Detaljplan för fastigheterna Rö-Väsby 1:35, 1:36 samt del av 1:19 och 1:34 i Rö församling

**SAMRÅDSFÖRSLAG 2008-04-01.** Enkelt planförfarande. Antagande handling

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  
www.norrtalje.se

PLUSGIRO  
3 20 65-5  
BANKGIRO  
451-7694



SAMRÅDSFÖRSLAG 2008-04-01

## Detaljplan för fastigheterna Rö-Väsby 1:35, 1:36 samt del av 1:19 och 1:34 i Rö församling

---

Dnr 08-100 09

Ks 08- 80

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Till planförslaget hör:  
Plankarta med bestämmelser  
Denna beskrivning  
Genomförandebeskrivning

### PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att ändra detaljplanen för fastigheterna Rö-Väsby 1:35-1:36. Avsikten är att justera gränsdragningen så att byggnader som idag ligger på 1:36 ska hamna på varsin sida om tomtgränsen, dvs på 1:35 och 1:36. Fastigheten 1:19 justeras i tomtgräns mot 1:35 då denna "hörna" ska bli en del av den nya lokalgatan.

### PLANDATA

Planområdet ligger i Rö-Väsby. Gällande detaljplan fastställdes av länsstyrelsen 92-01-24. Planförslaget omfattar fastigheten Rö-Väsby 1:35-1:37 som är planlagt för bostadsändamål. Tomtstorlek i planen är satt till minst 1100 m<sup>2</sup>. Strandskyddet ligger kvar.

Fastigheterna ägs av Brf Hästhagen.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Översiktsplan

I Översiktsplanen ingår Rö- Väsby i utpekade omvandlingsområden samt områden där fördjupning av Översiktsplanen ska göras.

Rörsjön ligger intill det berörda området och är utpekad som ett område med någon miljöstörning.



För sjön gäller att inga exploateringsåtgärder eller nya utsläpp får ske som försvårar ett långsiktigt tillfrisknande av dessa vattenområden.

### **Detaljplan**

Gällande detaljplan fastställdes av länsstyrelsen den 24 januari 1992. Planen medger bostadsändamål i ett plan med vindsinredning. Genomförandetiden för denna plan har gått ut.

Marken mot Rör sjön är i planen utlagd som allmän platsmark- natur. Strandskydd gäller 300 meter från Rör sjöns strandlinje, vilket berör den nordligaste delen av planen.

### **BEHOVSBEDÖMNING**

Enligt de nya regler om miljöbedömningar av planer och program som trädde i kraft den 21 Juli 2004 och har införts i Miljöbalken och i Plan- och bygglagen skall kommunen göra en bedömning av risken för betydande miljöpåverkan för alla detaljplaner. Bedömningen skall utgå från MKB-förordningens kriterier och beakta dels planens karaktäristiska egenskaper och dels typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

För detaljplaner som anses medföra betydande miljöpåverkan skall en miljöbedömning utföras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljö-påverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Bedömningen görs *dels utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 till MKB-förordningen*. Kriterierna handlar bland annat om riskerna för människors hälsa och för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av bland annat överskridna miljö kvalitetsnormer och om kulturarvet och påverkan på skyddad natur.

*Dels görs bedömningen utifrån PBL 5 kap 18 §, stycke 3 och 4*, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet får tas i anspråk för vissa utpekade ändamål. Om så är fallet skall vissa krav i Miljöbalkens 6 kap. 6-8 §§ tillämpas.

### ***Ställningstagande om betydande miljöpåverkan***

Den föreslagna exploateringen bedöms inte ge en sådan betydande



miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § Miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i Plan- och bygglagen 5 kap 18 §.

Planen bedöms inte ge påverkan på några speciella värden i naturen eller på kulturarvet. Friluftslivets intressen påverkas inte. Planens genomförande innebär ingen risk för människors hälsa eller för miljön, eller för att någon miljökvalitetsnorm överskrids. Planen berör inga riksintressen.

### **Planförslag**

Avstyckningen sker mellan husen utefter befintligt staket. Den nya tomten 1:36 blir ca 632 m<sup>2</sup>. En naturlig avgränsning mot berg och höjdkurvor i väster för tomt 1:35 ger en tomtstorlek på ca 1100 m<sup>2</sup>.

Motivet till att göra denna avstyckning är att Brf Hästängen står inför likvidation (friköp) av sina 10 fastigheter. Byggnaderna som enligt planen skulle byggas på 1:35 och 1:36 uppfördes av SIAB år 1993 på 1:36. (Detta för att inte spränga i berget på tomt 1:35.) Tomtindelning har gjort sporadiskt efter att husen var satta. De tecknas som en enda fastighet tillsammans i form av Bostadsrättsförening och någon justering har inte gjorts hos lantmäteriet. Att justera denna gräns är nu nödvändigt.

Fastigheterna nås via lokalgator. Fastigheten 1:19 justeras i tomtgräns mot 1:35 då denna ”hörna” blir en del av den nya lokalgatan.

Området ligger inom inre vattenskyddszon. Bestämmelser för vattenskydd finns med på plankartan.

### **Teknisk försörjning**

Gemensamhetsanläggning finns för föreningen. Infiltration sker på fastigheten 1:34. Det finns pumphus och brunnar.

Uppvärmning sker via värmepump och vattenburna element.

### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Då planen inte strider mot några övergripande intressen och inte är av betydelse för en större allmänhet prövas förslaget med ett enkelt planförfarande enligt PBL 5:28, dvs endast med ett samrådsförfarande före antagande.

Planens genomförande innebär inget ekonomiskt åtagande från kommunens sida.



Separat genomförandebeskrivning upprättas. Genomförandetiden är fem år från den dag antagandebeslutet vinner laga kraft.

#### LEDNINGSKONTORET

Olivera Boljanovic  
1:e Planarkitekt

Kristina Nitsch  
Planarkitekt