



NORRTÄLJE
KOMMUN

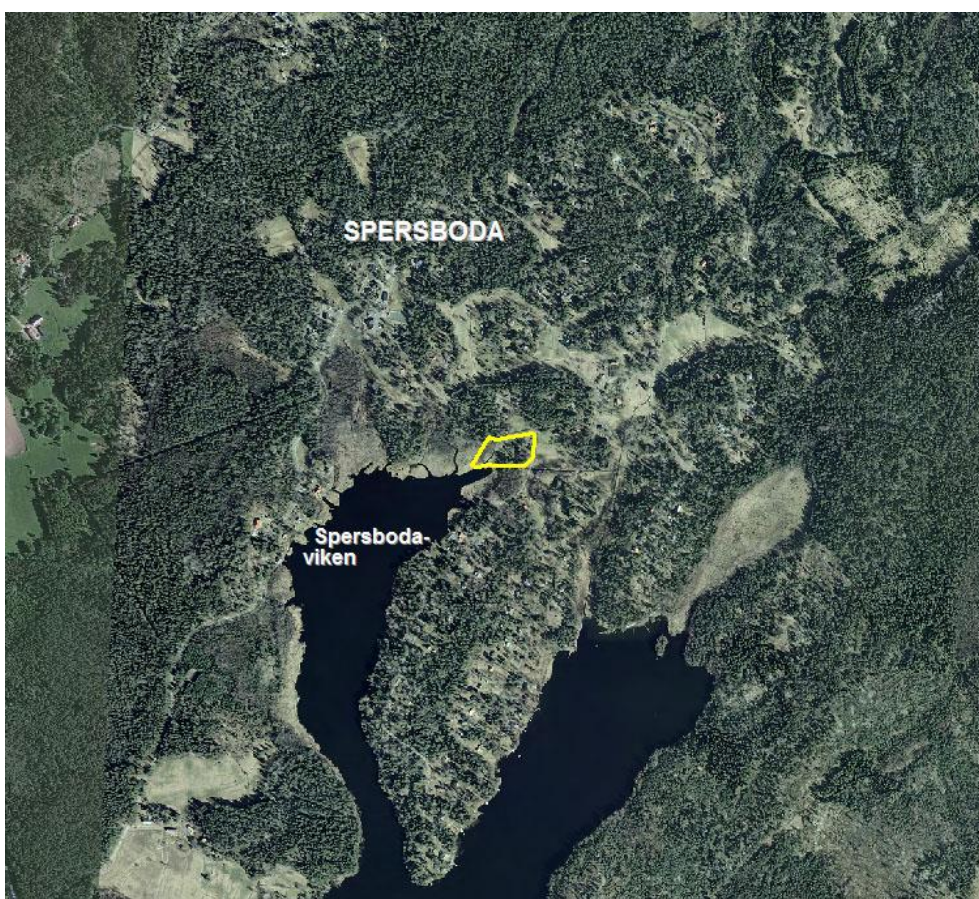
ANTAGANDEHANDLING

ENKELT PLANFÖRFARANDE enligt PBL 5:7

Ändring av byggnadsplan för Spersboda 1:2 och 1:3 m.fl.

Dnr 14-640.214

Ks 14-647.214



ÄNDRING AV 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:
Ändring av bestämmelser
Denna beskrivning
Gällande plan med bestämmelser

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplan för fastigheten Spersboda 1:18 i Riala församling ska ändras i syfte att öka byggrätten. Fastigheten är äldre än omgivande fastigheter och fastigheten var avstyckad och bebyggd redan då detaljplan upprättades för intilliggande fritidshusområde och nya tomter tillkom i området. Aktuell fastighet är större än omkringliggande fastigheter.

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

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Planområdet utgörs av fastigheten Spersboda 1:18. Plangränsen sammanfaller med fastighetsgräns. Fastigheten omfattar nästan 8000 kvm och är belägen i Spersboda i södra delen av Norrtälje kommun, vid gränsen till Österåkers kommun. Området är karakteriserat av fritidshusbebyggelse, av vilken majoriteten tillkom under 1960-talet. Fastigheten ligger intill sjön Trehörningen.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten ägs av fysisk person och är bebyggd med en byggnad för bostadsändamål om 40 kvm boyta samt en komplementbyggnad. Fastigheten tillkom 1952 genom avstyckning. Nuvarande huvudbyggnad uppfördes 1977.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Kommunens översiktsplan, Översiktsplan 2040, anger att om- och tillbyggnader av fritidshus, för att dessa ska kunna användas för året runt-boende, är positivt förutsatt att det finns godtagbara lösningar för vatten- och avlopp. För fastigheter nära strand samt inom detaljplan ställs krav på hög skyddsnivå för avlopp. Vid hög skyddsnivå för hälsoskyddet behöver åtgärder vidtas, som förbjudande av vissa utsläpp, att öka anordningens robusthet eller att lägga till extra reningssteg. I de områden där kommunen



har gjort bedömningen att tillräckliga skäl inte föreligger enligt Vattentjänstlagen att upprätta kommunalt verksamhetsområde har vissa områden erbjödits möjlighet att ansluta sig via gemensamhetsanläggning.

Fastigheten ligger inom ett område för regionalt friluftslivsintresse. Det innebär att området bedöms ha så stora rekreationsvärden på grund av naturkvalitéer att det är attraktivt för besökare från hela regionen. Vid bedömning av eventuella exploateringsåtgärder ska områdets värde för det rörliga friluftslivet beaktas. Det är viktigt att rekreationsvärdena inte plottas bort med oönska ingrepp i miljön.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

GÄLLANDE DETALJPLANER

Fastigheten omfattas av Byggnadsplan för Spersboda 1:2 och 1:3 m.fl. (26-06), fastställd 1964-09-16. Planen medger att fastigheten bebyggs med fristående bostadshus om högst en våning.

Huvudbyggnaden får inte uppta större yta än 80 kvm och uthus eller annan gårdsbyggnad inte större yta än 40 kvm.

Om garage, uthus eller liknande byggs samman med huvudbyggnad kan, om byggnadsnämnden godkänner det, byggnaden uppta större areal än 80 kvm, men högst 120 kvm.

Byggnaden får inte vara högre än 4,2 meter. Huvudbyggnad får endast innehålla en lägenhet. Gårdsbyggnad får inredas med boningsrum, men inte kök.

STRANDSKYDD

Strandskyddet är sedan tidigare upphävt och återinträder inte när en detaljplan ändras.

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.

Bedömning med avseende på platsen

Fastigheten är idag redan ianspråktagen som bostadsfastighet.

Bedömning med avseende på planens egenskaper och påverkan

Planens genomförande innebär inte någon risk för människors hälsa eller för miljön och tar inga naturresurser i anspråk. Planförslaget bedöms inte strida mot gällande översiktsplan inte mot andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. De miljöfrågor som har betydelse för projektet kommer att studeras under planarbetet och redovisas i planhandlingar.

STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunstyrelsekontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap. 34 § eller miljöbalken 6 kap. 11 § att en miljöbedömning behöver göras.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

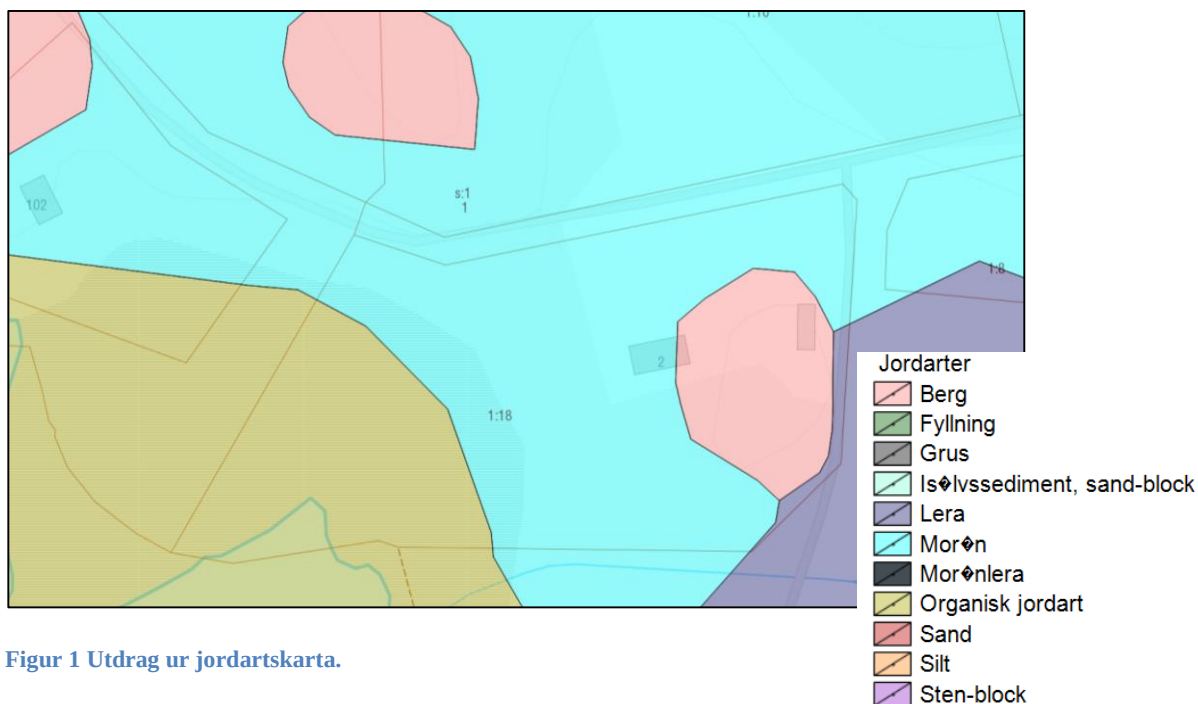
NATUR

MARK OCH VEGETATION

Naturen i området är av blandad karaktär med både lövträd och barrträd. Mestadels barrskog och moränmark. Endast befintlig tomtmark berörs av den aktuella planändringen.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet är i stora delar beläget på morän. Det förekommer en liten del berg och organisk jordart.



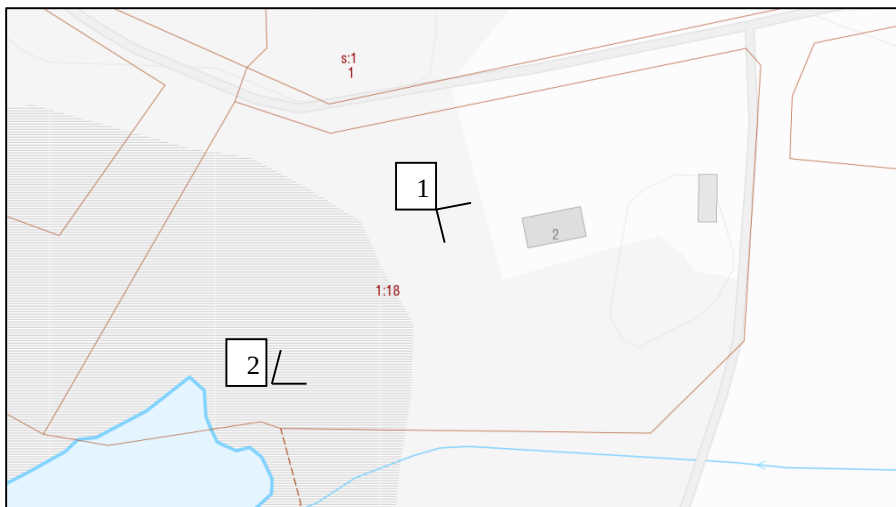
Figur 1 Utdrag ur jordartskarta.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Området består idag av cirka 150 fastigheter med varierande storlek, mestadels mindre fritidshusfastigheter. Aktuell fastighet är av större karaktär med strandtomt. Befintligt hus har placerats i en mindre svacka och fastighetsägaren önskar ändra placeringen något västerut för att få till en bättre grundläggning. Enligt föreslagna nya planbestämmelser ökas byggrätten till 250 kvm och höjden från en våning till två. Eftersom fastigheten idag ligger väl skymd från grannar bedöms detta inte påverka omgivande fastigheter.



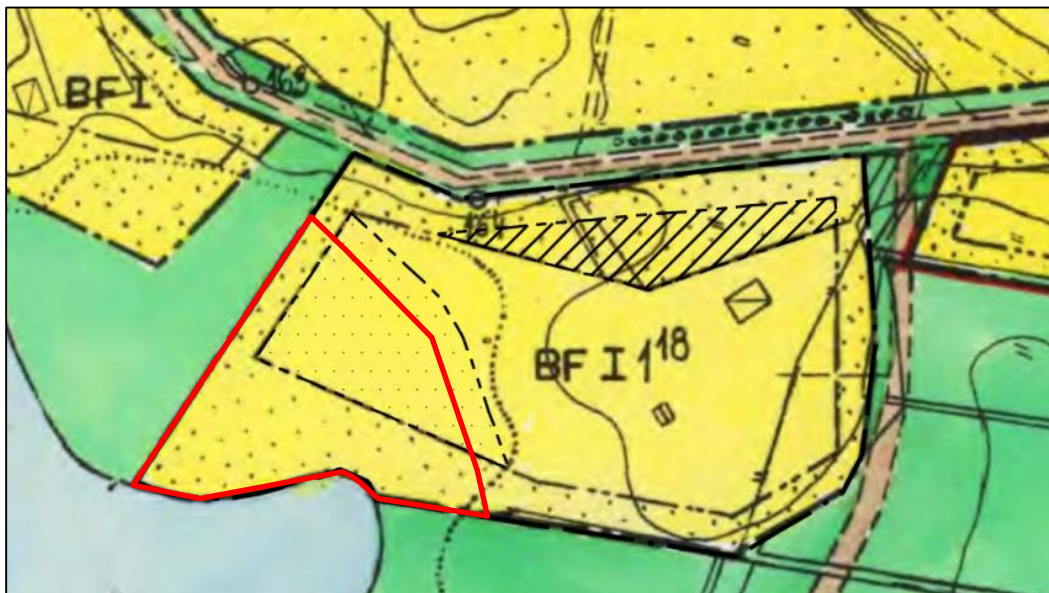
Figur 2 Bilden visar var de olika fotona är tagna.



Figur 3 Foto 1



Figur 4 Foto 2



Figur 5 Utdrag ur plankartan. Röd heldragen linje visar ungefärlig gräns för sankmarken på fastigheten. Gränsen överensstämmer med gränsen för organisk jordart i jordartskartan, figur 1.

Prickmarken har utökats i detta förslag till planändring. Den nya prickmarken är lagd några meter utanför gränsen för den sankmark som finns i planområdets södra del, figur 5. Sankmarken är olämplig att bebygga och därför har den ytan prickats.

Planen förses med en ny planbestämmelse som reglerar fastighets storlek till minst 5000 kvadratmeter. Detta är för att förhindra eventuella styckningar i framtiden. Fastigheten är inte lämplig att stycka av till fler än en bostadsfastighet.

FRIYTOR

Utöver egen tomtmark finns stora ytor avsatta som natur i gällande plan.

VATTENOMRÅDEN

Fastigheten gränsar till Spersbodaviken som är en del av Trehörningen. Trehörningen är en artfattig, måttligt näringsrik sjö med ringa siktdjup (1,25 meter). Spersbodaviken i nordvästra delen av sjön som endast har ett djup på cirka två meter är relativt igenväxt, *Inventering av vattenväxter 2008 i tio sjöar, Länsstyrelsen i Stockholms län*.

TRAFIK

Trafikstrukturen i området påverkas inte av denna planändring.

PARKERING

Parkering sker på den egna tomten.



TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Fastigheten har idag en egen lösning bestående av en tvåkammerbrunn för BDT. Vid ansökan om bygglov behöver denna lösning uppdateras i samråd med kommunen.

Efter samrådet har en VA-utredning utförts som har samråtts med kommunens miljöavdelning. Sammanfattning av utredningen:

En ny vattentäkt ska borrar då befintlig vattentäkt innehåller humus och järn. Ingen vattentäkt ligger i avrinningsriktning från planerad utsläppspunkt.

Marken består av tät lera som överlagras med ett sandlager. Sanden har hög infiltrationskapacitet men lagret är dock för tunt. Därför kommer bädden att anläggas som en markbädd. Teknisk beskrivning återfinns i VA-utredningen.



Figur 6 Utdrag ur VA-utredning, Mark & Vattenprojekt, 2015-08-21

DAGVATTEN

Dagvattenhantering handlar om lokalt engagemang och ska skötas av samfälligheten. Inom aktuell fastighet finns stora naturtytor för lokalt omhändertagande.



EL OCH TELELEDNINGAR

Planförslaget bedöms inte medföra någon förändring eller flytt av el- och teleledningar.

AVFALL

Sophämtning sker vid respektive bostadsfastighet.

ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd 2:a kvartalet 2015

Underrättelse 4:e kvartalet 2015

Antagande 1:a kvartalet 2016

GENOMFÖRANDETID

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

ANSVARSFÖRDELNING

Fastighetsägaren ansvarar för planändringens genomförande på den egna tomt.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Inga fastighetsåtgärder är aktuella.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Linda Frostklinga
Planarkitekt