



Beslutet att anta denna plan har fått laga kraft 2021-10-27
Samhällsbyggnadskontoret

Detaljplan för fastigheten Spillersboda 1:20 och
del av fastigheten Spillersboda 1:26 i Frötuna
församling

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2021-05-12

Ks 17-1075



© Lantmäteriet

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
plan@norrtaelje.se
www.norrtaelje.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.

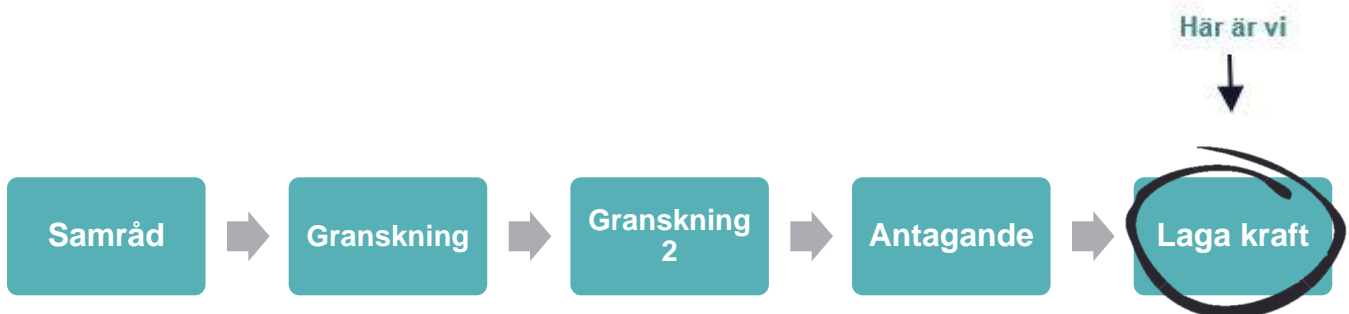
I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om i vilka situationer en detaljplan ska göras. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som tolkar de detaljplaner som finns.

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 utökat förfarande enligt PBL 2010:900.





HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning
Behovsbedömning
Granskningsutlåtande

UTREDNINGAR

- Riskutredning, Sericoda Brand och Säkerhet, 2021-04-16

MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Från Norrtälje kommun har en projektgrupp deltagit i arbetet med Christofer Rosengren som projektledare. Övriga projektdeltagare: Isabell Eberkvist, Frida Skagerberg, Göran Persson, Johan Paulström, Malin Carlsson, Malin Olofsson, Mattias Andersson, Peter Sartorius, Sofi Tillman och Svante Dagarsson.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA.....	5
LÄGE OCH AREAL.....	5
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
ÖVERSIKTSPLAN, FÖR DJUPAD ÖVERSIKTSPLAN.....	6
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN	6
BEHOVSBEDÖMNING.....	10
PLATSEN.....	10
PLANEN	11
BETYDANDE EGENSKAPER, PÅVERKAN OCH EFFEKTER.....	11
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB	12
STÄLLNINGSTAGANDE	12
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	12
NATUR	12
BEBYGGELSEOMRÅDE.....	15
FRIYTOR	17
VATTENOMRÅDEN.....	17
GATOR OCH TRAFIK	17
HÄLSA OCH SÄKERHET	17
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	18
ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	19
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	20
MILJÖKONSEKVENSER	20
SOCIALA KONSEKVENSER.....	20
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	21
AVTALSFRÅGOR	21
EKONOMISKA KONSEKVENSER	21
KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA.....	21



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Spillersboda är ett skärgårdssamhälle beläget cirka 1,5 mil sydost om Norrtälje stad. Spillersboda har utvecklats från att ha varit en semesterort med pensionat, dansbana och ångbåtsförbindelse till ett område med allt fler boende året om. Fastigheten Spillersboda 1:20 samt del av Spillersboda 1:26 är i befintlig detaljplan klassificerad som samlingslokal och på fastigheten finns det en dansbana som tidigare varit välbesökt. Fastigheten har sedan 1990-talet använts för bostadsändamål.

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget i Spillersboda, drygt 1,5 mil sydost om Norrtälje stad. I syd gränsar planområdet till Norrtälje skärgård och Östersjön. I både väst och norr angränsar planområdet mot privata fastigheter. Mot öst gränsar fastigheten mot en sjömack. Grannfastigheterna och vattnet blir en naturlig avgränsning för planområdet. Planområdet är 1 900 kvm stort.



MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Spillersboda 1:20 samt 1:26 är i privat ägo.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

Översiktsplan 2040

I gällande översiktsplan för Norrtälje kommun, antagen av kommunfullmäktige 2013-12-09, anges att replipunkten Spillersboda har prioritet 1. Det innebär att Spillersboda ses som en viktig knutpunkt i Norrtälje skärgårds utveckling. Översiktsplanen anger även att ny bebyggelse i skärgården i möjligaste mån ska anknyta till befintlig bebyggelse.

Enligt Norrtälje kommuns översiktsplan, ÖP2040, ska kommunen växa i takt med övriga Stockholms län, invånarantalet ska öka från 57 000 till 77 000. För att nå kommunens befolkningsmål krävs en nyproduktion av bostäder.

Översiktsplanen pekar på vikten av att skapa attraktiva livsmiljöer kring boplatser genom bland annat arenor för kulturella verksamheter, en mångfald av samhällseliga funktioner och kulturmiljöer. Dansbanan har fyllt en tydlig funktion kopplad till dessa mål och att den rivs innebär en kulturell förlust för Spillersboda. Att fastigheten omklassas från samlingslokal till bostad innebär också förlusten av en potentiell samlingsplats för kulturella verksamheter och annat som skulle kunna rymmas i en samlingslokal. Dessa värden har ställts mot den privata fastighetsägarens intresse att fritt få disponera sin egendom samt det klimatutsatta läget som sannolikt skulle innebära kostsamma renoveringar och åtgärder för att säkerställa klimatskydd.

Fördjupad översiktsplan för skärgården

Den fördjupade översiktsplanen för skärgården bekräftar ÖP2040:s bild av Spillersboda som en viktig replipunkt. En replipunkt avser omstigningsplats med anordningar för att underlätta vardagen för öbor i områden nära replipunkterna genom anordnande av exempelvis bryggor, ramper, parkering, kollektivtrafik och offentlig service.

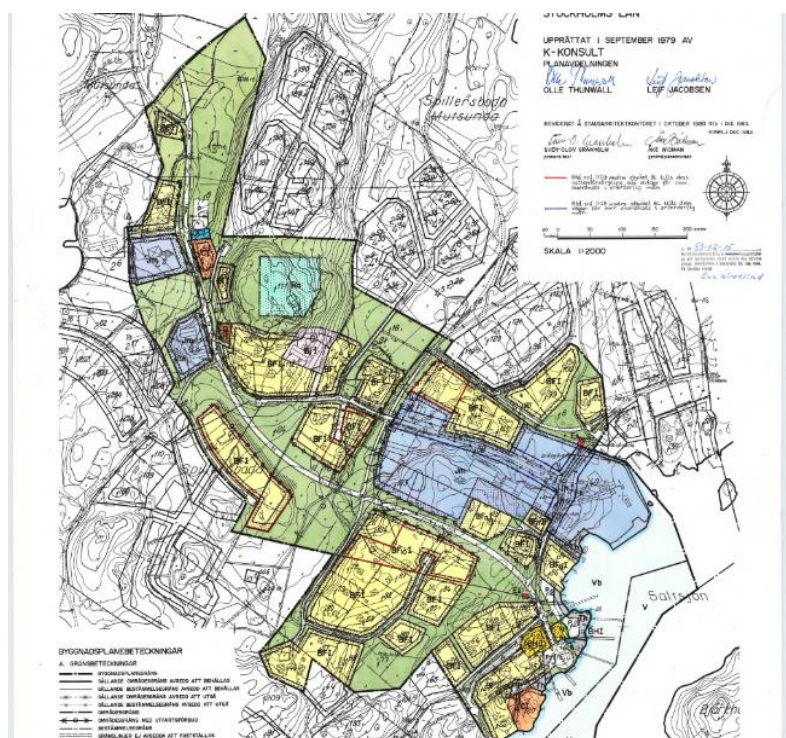
Planförslaget bedöms inte strida mot den fördjupade översiktsplanen för skärgården.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

Inkl. naturvårdsförordnanden, vattenskydd etc. Övriga gällande förordnanden, t ex 6:3 eller 4 PBL/6:19 ÄPBL/113 § BL eller 4:14 PBL/5:8 ÄPBL/110 § BL.

GÄLLANDE DETALJPLANER

För Spillersboda 1:20 samt 1:26 finns en befintlig detaljplan, Förslag till ändring och utökning av byggnadsplan för del av Spillersboda (allmänna vägen och sågen) som vann laga kraft år 1985.



Gällande detaljplan för fastigheten Spillersboda 1:20, som är markerat i rött.

STRANDSKYDD

När strandskyddet infördes 1975 gjordes undantag för gällande detaljplaner och något strandskydd finns inte inom aktuellt planområde. Efter den 1 juli 2009 återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan ändras. Norrtälje kommun bedömer att fastigheten i hög grad är ianspråktagen genom att den använts för bostadsändamål och har de senaste 30 åren använts för uthyrning i mycket begränsad omfattning. Fastigheten bedöms inte vara tillgänglig för allmänheten från landsidan eftersom den är omgärdad av privata fastigheter och går endast att nå via en skavt väg som löper genom andra privata fastigheter. På fastighetens östra sida finns en tydlig privat karaktär.

Från sjösidan bedöms dock en tillgänglighet finnas kvar för angöring. Strandskyddet bevaras då upp till byggrätten och i en rak linje från dansbanans västra fasad i nordvästlig riktning. Strandskyddslinjen har dragits in mot land jämfört med dansbanans läge då det inte anses lämpligt att bygga så nära vattnet. Vidare österut följer strandskyddslinjen den lilla trädgårdsyta som finns nordost om dansbanan. Befintlig komplementbyggnad på fastighetens västra sida har bekräftats om strandskyddet upphävs även för denna.

Nedan bilder redovisar tydligare dagens situation.

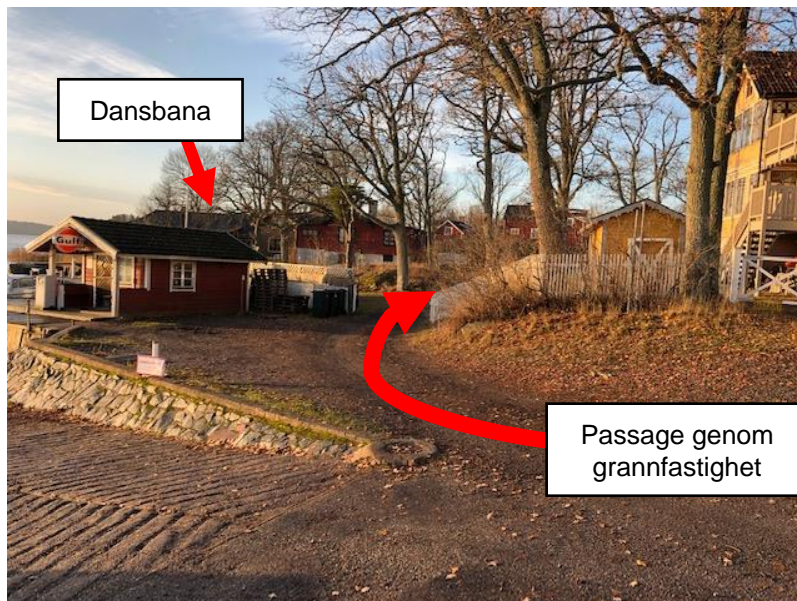


Bild 1. Tydliggörande av passageväg genom annan fastighet. Foto: Norrtälje kommun

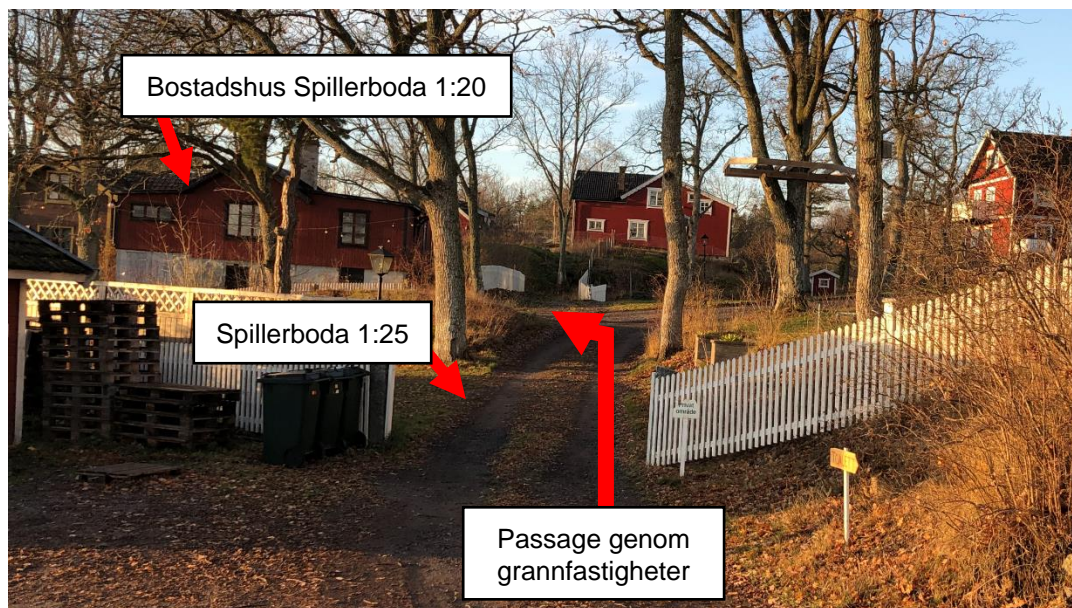


Bild 2. Tydliggörande av passageväg genom annan fastighet. Kommunen anser att det inbäddade läget mellan andra omgivande fastigheter gör att fastigheten inte är allmänt tillgänglig från landsidan. Foto: Norrtälje kommun

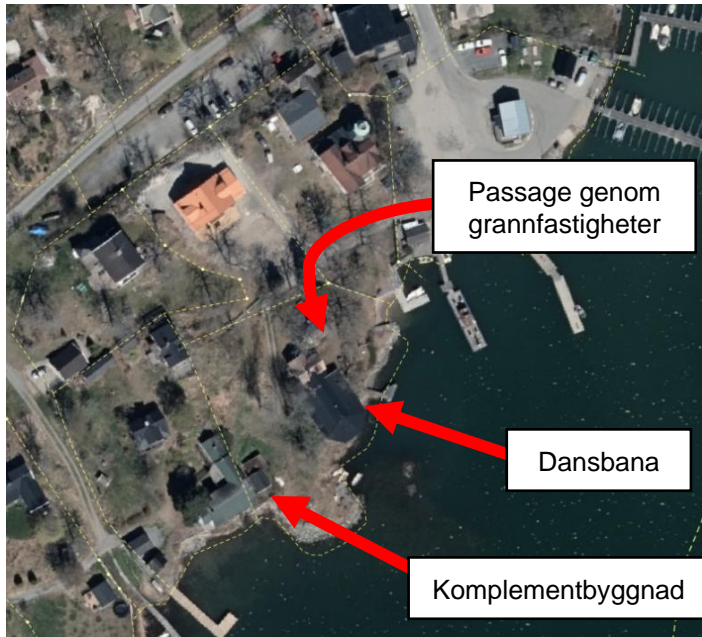


Bild 3. Tydliggörande av passageväg genom annan fastighet. Foto: Norrtälje kommun



Bild 4. Tydliggörande av trädgård som av kommunen bedöms ha en sådan privat karaktär att strandskyddet kan upphävas samt illustration av ungefärlig föreslagen strandskyddslinje. Notera även upphävt strandskydd vid befintlig komplementbyggnad. Foto: Privat



KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsen fick 2015-05-20 in en ansökan om planbesked för fastigheten Spillersboda 1:20. Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2018-01-17 att sökande på egen bekostnad och i samråd med Kommunstyrelsekontoret får pröva en ny detaljplan för Spillersboda 1:20.

BEHOVSBEDÖMNING

En bedömning av risken för betydande miljöpåverkan ska utföras för alla detaljplaner. Bedömningen ska utgå från MKB-förordningens kriterier och beakta dels planens karaktäristiska egenskaper, 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), enligt 6 kap Miljöbalken, ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

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

PLATSEN

Fastigheten är i befintlig plan planlagd som samlingslokal, men används idag för bostadsändamål. På fastigheten finns en huvudbyggnad och två komplementbyggnader. Tillsammans upptar de befintliga byggnaderna en byggnadsarea på cirka 480 kvm. Den större komplementbyggnaden har fram till 1990-talet varit en dansbana. Dansbanan har på grund av sin närhet till vattnet drabbats av omfattande erosionsskador på den bärande konstruktionen som vid högt vattenstånd och höga vågor hamnar under vattenytan.



Erosionsskador på bärande konstruktion. Foto: Norrtälje kommun



Kulturella förändringar har gjort att den tidigare flitiga användningen av dansbanan har minskat kraftigt och lokalen har använts för öppna ändamål, så som exempelvis konstupställningar, endast vid några fåtal tillfällen de senaste åren samt för några enskilda festarrangemang.

PLANEN

Planförslaget innebär att den befintliga huvudbyggnaden och en av komplementbyggnaderna rivs och ersätts med nya. Byggnadsarean minskar totalt sett med cirka 280 kvm. Den andra befintliga komplementbyggnaden bekräftas i planen. Fastigheten omklassificeras från samlingslokal till bostadsändamål. Byggrätten läggs ovanpå den illustrerade infartsvägen, som inte används, till fastigheten Spillersboda 1:22 som kan ses i grundkartan, detta då infartsväg sker på annan plats på fastigheten. Parkering för boende och besökare ordnas inom fastigheten.

BETYDANDE EGENSKAPER, PÅVERKAN OCH EFFEKTER

Marken inom hela planområdet består av morän, som bedöms utgöra en stabil grund och har god infiltration av dagvatten.

Miljö kvalitetsnormerna är lagbundna normer enligt 5 kap. MB. En miljö kvalitetsnorm anger ett kvalitetskrav som ofta används som ett mått på högsta tillåtna halt av ett förorenande ämne eller högsta tillåtna nivå av en störning och finns för närvarande för olika föroreningar i utomhusluften, olika parametrar i vattenförekomster, omgivningsbuller och miljö påverkande ämnen i fiskevatten.

Planområdet berör vattenförekomsten Ålandsfjärden (SE 594100-185690): Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) uppnår vattenförekomsten god ekologisk status (klassad 2017-02-23). Recipienten har klassats med miljö kvalitetsnormen (MKN) God ekologisk status 2027. God ekologisk status har bedömts inte kunna uppnås till 2021 på grund av att över 60 procent av den totala tillförseln av näringsämnen kommer från utsjön. Övergödning på grund av belastningen av näringsämnen (kväve och fosfor) behöver minska från omgivande vatten för att god status ska kunna uppnås. Åtgärder för att minska övergödning behöver emellertid genomföras till 2021 för att god ekologisk status ska kunna nås till 2027.

I Ålandsfjärden uppnås God kemisk ytvattenstatus, om man inte räknar med de överallt överskridande ämnena Kvicksilver och PBDE. Planförslaget bedöms inte medföra en försämring av MKN för vatten.

Bedömningen är att ett genomförande av planen inte medför att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids. Ett genomförande av planen beräknas inte innebära att gällande riktvärden för buller överskrids.

En behovsbedömning har upprättats och bifogas planhandlingarna. Behovsbedömningen slår fast att ett genomförande av planen inte kommer påverka boendes eller övrigas hälsa genom en försumbar ökning av trafik och därigenom luftkvalitet och trafikbuller.



FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Enligt 3 kap. 1 § MB. ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Eftersom planförslaget innebär en omklassificering, från samlingslokal till bostadsändamål samt en minskning av byggnadsarean på en redan ianspråktagen fastighet bedöms planförslaget vara i enlighet med MB.

Ett genomförande av planen beräknas inte medföra att miljö kvalitetsnormen för luft överskrids. Bedömningen är att ett genomförande av planen inte heller kommer att bidra på ett negativt sätt till att någon miljö kvalitetsnorm överskrids i närområdets vatten då dagvatten från planområdet till stor del fördröjs inom fastigheten.

Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med 3, 4 och 5 kap. MB.

STÄLLNINGSTAGANDE

Då planförslaget innebär en ändring från samlingslokal till bostadsändamål, där byggnadsarean minskar och grönyta ökar bedöms planen inte innebära en risk för betydande miljöpåverkan.

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

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planförslaget innebär att huvudbyggnaden och en komplementbyggnad på fastigheten båda rivs och ersätts med ett bostadshus samt ett mindre komplementhus. Byggrätten anpassas till omgivande detaljplaner och bostadsområde. Byggrätten placeras i ett centralt-nordostligt läge på fastigheten.. Parkering för boende och besökare sker inom fastigheten. Förslaget innebär även att fastigheten omklassificeras från samlingslokal till bostadsändamål.

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Marken inom Spillersboda 1:20 består av morän. Topografin inom planområdet varierar mellan + 0 m RH2000 och + 6 meter RH2000.

NATURVÄRDEN

På tomten, som i sin helhet befinner sig strandnära, står flera skyddsvärda rikbarksträd som alla bör bevaras på grund av sina höga naturvärden, bland annat den utrotningshotade asken. Platsbesök gjordes den 9 maj 2018.

Platsen ligger i det kust- och skärgårdsområde som enligt miljöbalkens 4 kap. § 4 är av riksintresse på grund av sina samlade natur- och kulturvärden. Enligt Norrtälje kommuns gällande Översiktsplan ska åtgärder i eller utanför riksintresset



för samlade natur- och kulturvärden som kan riskera att medföra betydande negativa konsekvenser för riksintressets värden eller karaktär inte tillåtas.

Enligt 3 kap 3 § MB. skall mark - och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan påverka naturmiljön. Norrtälje kommun klassar bland annat områden som inrymmer växt- och djurarter som är utrotningshotade som ekologiskt särskilt känsliga. I tillståndsgivning, planer och projekt i ett ekologiskt särskilt känsligt område ska det enligt Norrtälje kommuns översiktsplan göras en konsekvensbedömning med avseende på hur det ekologiskt särskilt känsliga området påverkas.

Ask (*Fraxinus excelsior*) (rödlistad EN)

Sydväst om huvudbyggnaden står gamla askar, ask är en utrotningshotad art som i den svenska rödlistan är klassad som EN, starkt hotad. I Sverige är asken kraftigt drabbad av askskottsjuka som angriper asken i hela dess utbredningsområde. Det medför en risk för en mycket snabb utslagning av större delen av det svenska askbeståndet. Asken är mycket viktig för den biologiska mångfalden som helhet. Askarna kan omfattas av samrådspåikt, se <http://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Vagledning/Samhallsplanering/Samrad-vid-andring-av-naturmiljon/sarskilt-skyddsvarda-trad/>. Vid inventeringstillfället kunde det inte avgöras om träden var drabbade av askskottssjuka eller ej. Askarna finns inom strandskyddsområdet.



Askar på tomtens västra del. Foto: Norrtälje kommun



Ekar på tomtens östra del. Foto: Norrtälje kommun

Ek (*Quercus robur*)

Öster om dansbanan står ekar. Ekar har stor betydelse för den svenska biologiska mångfalden, speciellt om de står relativt fritt och soligt som på fastigheten Spillersboda 1:20.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

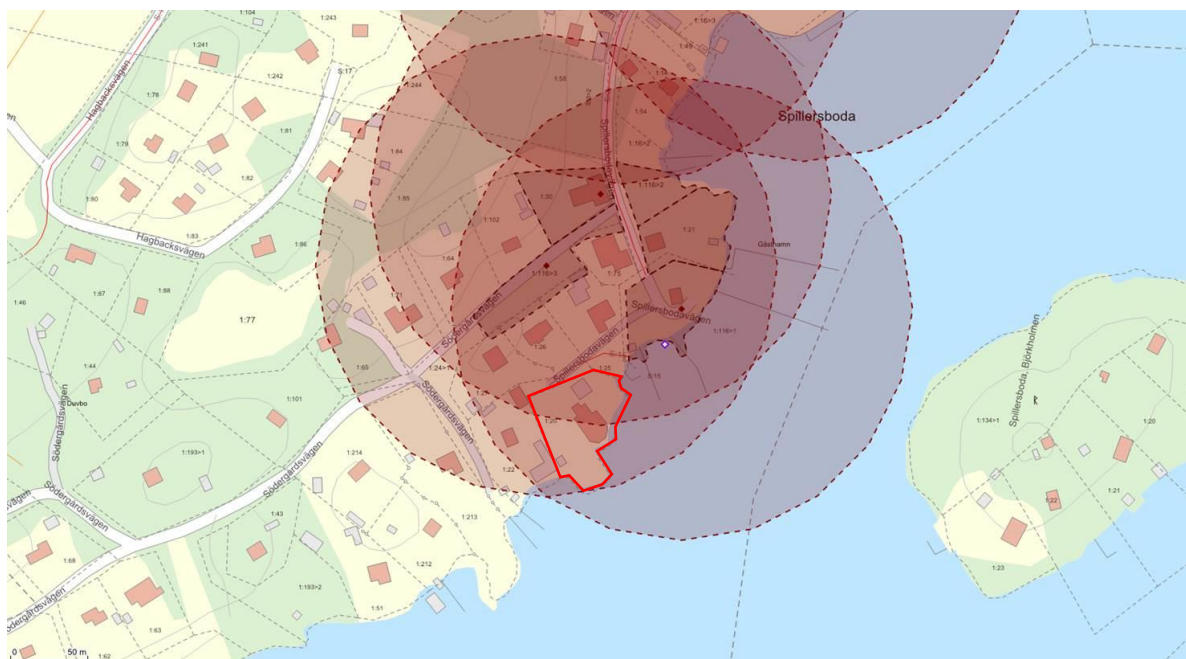
Marken inom planområdet består av morän.

FÖRORENAD MARK

Fastigheten ligger inom MIFO-influerat område på grund av närheten till en sjö- och bensinmack samt ett hamnområde på fastigheten Spillersboda 1:116. Verksamheterna bedöms inte ha påverkat planområdet och kommunen har inga uppgifter om eventuella föroreningar eller tidigare förorenade verksamheter på



fastigheten Spillersboda 1:20. 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. I nuläget bedöms dock inget behov finnas av att utföra markundersökningar inom Spillersboda 1:20.



Ringarna visar radie på MIFO-influensområden. Spillersboda 1:20 är markerat i rött.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Fastigheten är idag hårdgjord där befintlig huvudbyggnad och komplementbyggnader står, i övrigt består fastigheten av genomträngligt material. Planförslagets minskning av byggnadsarean medför ett minskat dagvattenflöde från takytor. Det innebär minskade dagvattenmängder att hantera inom fastigheten och därmed ökar förutsättningarna för att kunna omhänderta dagvatten lokalt inom den egna fastigheten.

FORNLÄMNINGAR

Planområdet berörs inte av några fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa avbrytas i enlighet med 2 kap. 10§ Kulturminneslagen och Länsstyrelsen ska underrättas.

BEBYGGELSEOMRÅDE

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet är beläget i Spillersboda där bebyggelsen i huvudsak består av villor och fritidshus. Spillersboda 1:20 ligger i anslutning till Spillersbodavägen, en sjömack, hamn samt en mindre affär. Vid Spillersbodavägen, precis utanför planområdet, finns busshållplats med turer in till Norrtälje stad.



Fastigheten idag, vy mot nordväst. Foto: Norrtälje kommun

KULTURMILJÖ

På fastigheten finns en dansbana som från efterkrigstiden fram till slutet av 80-talet hade regelbunden dans som lockade långväga besökare. På platsen har många par funnit kärleken och upplevt många positiva minnen. Spillersboda som ort har varit starkt förknippat med dansen som erbjöds på fastigheten och vars läge vid vattnet varit gynnsamt för besökare som kommit vattenvägen samt för platsens upplevelsemiljö. Sedan slutet av 80-talet har antalet tillfällen det erbjudits dans stagnerat för att idag helt ha upphört. På senare tid har vissa öppna och privata evenemang erbjudits på fastigheten, men det har nu helt upphört på grund av byggnadens eftersatta underhåll.

Byggnaden har ett inte obetydligt kulturhistoriskt värde. Under samrådet har Stockholms läns museum yttrat sig och förordar i första hand ett bevarande av byggnaden ur kulturmiljöhänseende, men belyser också att det eftersatta underhållet är en försvårande omständighet. Kommunen har vägt det allmänna intresset för fastigheten mot fastighetsägarens intressen om rätten att få disponera sin egendom och anser att det är rimligt att ändra planen med hänsyn till den stora kostnad det skulle innebära att rusta byggnaden till brukbart skick.

PLANFÖRSLAGET

Planförslaget innebär att nuvarande byggnad ersätts med en ny huvudbyggnad och en mindre komplementbyggnad. Byggrätten anpassas till befintlig detaljplan och närområde. Parkering för boende och besökare sker inom fastigheten. Syftet med detaljplanen är även att omklassificera fastigheten, från samlingslokal till bostadsändamål.



GESTALTNINGSPRINCIPER

Huvud- och komplementbyggnaden anpassas båda till befintlig detaljplan för området. Höjden på byggnaderna begränsas därför till 9.6 meter över angivet nollplan för huvudbyggnad och till 5,2 meter nockhöjd för komplementbyggnaden. Även byggnadsarean begränsas till en maximal area om 200 kvm för både huvud- och komplementbyggnad. Styckning av tomt mindre än 1 500 kvm tillåts inte i planen.

FRIYTOR

LEK OCH REKREATION

I Spillersboda finns inga kommunala lekplatser. Det finns inte heller några parker, naturområden eller naturreservat i anslutning till fastigheten. Badplats och bandyplan finns cirka 1 kilometer bort från planområdet.

VATTENOMRÅDEN

Fiskeriverkets modelleringar visar att det finns potentiella lekområden för abborre och potentiella uppväxtområden för gös, abborre och gädda i direkt anslutning till planområdet. Kommunen har inte utfört några inventeringar i det aktuella vattenområdet.

GATOR OCH TRAFIK

GATUSTRUKTUR

Inga kommunala gång- och cykelvägar finns i anslutning till planområdet eller i Spillersboda.

GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

Inga kommunala gång- och cykelvägar finns i anslutning till planområdet eller i Spillersboda.

TRAFIK

En busshållplats finns i direkt anslutning öster om fastigheten på Spillersbodavägen. Storstockholms lokaltrafik kör idag 5 - 9 turer per dygn till Norrtälje stad och restiden är cirka 30 minuter. Under byggskedet kan en ökad trafik ske till planområdet men när huvudbyggnaden och komplementbyggnaden är byggda förväntas ingen ökning av trafik.

PARKERING

Parkering för boende och besökare sker inom fastigheten.

HÄLSA OCH SÄKERHET

TRAFIKBULLER

Planförslaget ligger i anslutning till Spillersbodavägen som utanför planförslaget är en vändplan vilket medför att bullernivån idag är låg vid fastigheten. Förslaget bedöms inte medföra någon ökning av trafik i området och därmed inte överstiga gällande riktlinjer för buller och luftkvalitet. Planen anses därmed inte påverka de boendes och övrigas hälsa vid Spillersboda 1:20.



MARKFÖRORENINGAR

Fastigheten ligger inom MIFO-influerat område på grund närheten till en sjö- och bensinmack samt ett hamnområde på fastigheten Spillersboda 1:116. Verksamheterna bedöms inte ha påverkat planområdet och kommunen har inga uppgifter om eventuella föroreningar eller tidigare förorenade verksamheter på fastigheten Spillersboda 1:20. 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. I nuläget bedöms dock inget behov finnas av att utföra markundersökningar inom Spillersboda 1:20.

FARLIGT GODS

Vid fastigheten Spillersboda 1:116 finns en sjömack. För verksamheten och transporter till och från sjömacken finns en godkänd riskutredning och klassningsplan. I tillägg till detta har en ny riskutredning genomförts inför granskningen som påvisar att det skyddsavstånd som tillämpats i tidigare handlingar kan minskas från 50 meter till 25 meter från sjömacken. Detta har inneburit att riskområdets utsträckning nu inte har påverkan på planområdet. Inför antagandet har riskutredningen kompletterats med en kvantitativ riskanalys för att tydligare påvisa varför ett avsteg från länsstyrelsens riktlinjer för bebyggelse intill drivmedelsanläggningar (Rikshänsyn vid ny bebyggelse (2000:01)), då verksamheten vid anläggningen är liten och förutsättningarna på platsen medger begränsad påverkan i händelse av olycka.

MARKSTABILITET

Då marken inom planområdet består av morän avser exploatören att nyttja befintlig grund och förstärka den vid behov. Det bedöms inte föreligga risk för ras eller skred.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp.

DAGVATTEN

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att omhändertagande av dagvatten kommer kunna ske inom den egna fastigheten i och med att den totala byggnadsarean minskar med cirka 280 kvm, att marken består av morän med bra infiltrationsförmåga samt då det historiskt sett inte funnits några kända problem gällande dagvatten på fastigheten.

Fastighetens lutning innebär att vatten inte kommer att ansamlas på fastigheten i händelse av skyfall. Däremot finns det ett stråk för avrinning som löper genom fastigheten. Vid en exploatering skall ett avskärmande dike anläggas som skydd mot att bebyggelse tar skada.



EL OCH UPPVÄRMNING

Ej fastställt ännu.

TELEFONI OCH BREDBAND

Ej fastställt ännu.

AVFALL

Avfallshantering sker inom fastigheten Spillersboda 1:20, max 10 meter från Spillersbodavägen enligt Avfall Sveriges riktlinjer. Närmsta återvinningscentral finns i Görla, cirka 1,3 mil från Spillersboda.

ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd	3 kv 2018
Granskning	4 kv 2019
Granskning 2	4 kv 2020
Antagande	2 kv 2021

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

HUVUDMANNASKAP

För detaljplanen finns ingen allmän platsmark.

ANSVARSFÖRDELNING

Fastighetsägaren till Spillersboda 1:20 ansvarar för alla åtgärder.



KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE MILJÖKONSEKVENSER

KULTURMILJÖ OCH STADSILD

En rivning av dansbanan att innebära en försämring av områdets kulturmiljö i och med dansbanans historia och hur Spillersboda har förknippats med den. Byggnaden har dock ett mycket eftersatt underhåll och att återställa skicket, tillsammans med åtgärder för skydd mot klimatförändringar bedöms vara mycket kostsamt och anses inte motiverat utifrån den låga besöksfrekvensen de senaste decennierna.

Detaljplanen anpassas till omgivande detaljplaner och bebyggelse. Byggrätten möjliggör för en större familj att bosätta sig på fastigheten vilket bidrar till ett ökat underlag för samhällsservice.

GRÖNSTRUKTUR OCH NATURMILJÖ

Grönstrukturen i Spillersboda blir oförändrad i och med den nya bebyggelsen i området. Fastigheten får ett mindre tillskott av grönyta, vilket främst har en viktig betydelse för de boende på fastigheten. Byggnadsarean minskar med cirka 280 kvm vilket innebär en förbättrad möjlighet att fördröja dagvatten som uppkommer inom den egna fastigheten.

TRAFIK OCH BULLER

Trafiken till fastigheten ökar under byggskedet men förväntas sedan minska till nuvarande nivåer. Då huvudbyggnaden ersätts med en annan sker ingen ökning av trafik och därmed förväntas inte bullernivån öka. Tack vare närhet till kollektivtrafik finns det möjligheter för att minska biltrafik till fastigheten.

SOCIALA KONSEKVENSER

Den närmsta busshållplatsen med turer in till Norrtälje stad ligger i anslutning till fastigheten vilket är positivt ur ett socialt- och jämställdhetsperspektiv. Det möjliggör att människor från olika samhällsgrupper, olika åldrar och med olika rörelseförmågor kan ta sig in till Norrtälje stad och vidare mot Stockholm. I anslutning till fastigheten ligger även en lanthandel vilket även det är positivt ur ett socialt- och jämställdhetsperspektiv då det liksom busshållplatsen möjliggör för fler olika människor att bosätta sig på platsen.

För boende inom fastigheten finns närhet till både orörd natur och skärgård vilket är positivt för folkhälsan.

NEGATIVA KONSEKVENSER

För boende i närområdet innebär omklassificeringen av fastigheten att fastighetsägaren inte längre kan bedriva den typ av verksamhet som tidigare förekommit i form av dans, utställningar, etc. Det finns en annan samlingslokal,



missionskyrkan, i området, men denna ligger inte samlad med övriga funktioner. Detta kommer att försämra möjligheterna till social samvaro i hamnnära läge, där andra verksamheter (närlivs, sjömack, gästhamn) finns. Dansbanan har haft en betydande inverkan på samhällsbilden i området som nu förändras. Det har skett en avvägning mellan den sociala nyttan och den ekonomiska konsekvensen det skulle innebära att införa bevarandekrav på byggnaden och samtidigt skydda den mot klimatförändringar kontra den sociala nyttan av en gemensamhetslokal. Denna avvägning har resulterat i en bedömning av att den låga besöksfrekvensen i kombination med den ekonomiska konsekvensen för den enskilde fastighetsägaren inte motiverar ett bevarande.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen medför inte behov av någon ändring av fastighetsindelningen.

I samband med en avsöndring uppläts en rätt för lägenheterna väster om Spillersboda 1:20 att för all framtid ha rätt till fri utfartsväg över fastigheten Spillersboda 1:20. Rättigheten är att betrakta som ett olokaliserat avtalservitut. I samband med en gränsbestämning finns en väg över Spillersboda 1:20 inritad i en karta, vilket är att tolka som att servitutet är lokaliserat. Avtalservitutet är ej inskrivet i fastighetsregistret. Därför kan man i nuläget inte ta ställning till om rättigheten fortfarande gäller.

AVTALSFRÅGOR

Inga avtal finns mellan berörda fastighetsägare och kommunen förutom plankostnadsavtal.

I befintlig plan finns det ett u-område i den nordvästra delen av fastigheten, där det sedan tidigare ligger en VA-ledning. Ledningen är idag ej kommunal utan ägs av fastighetsägaren. U-området är därför inte längre nödvändig att bekräftas i detaljplanen.

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och ägaren av fastigheten Spillersboda 1:20. Avtalet reglerar ansvars- och kostnadsfördelningen avseende detaljplanearbetet.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Detaljplanen medför inga intäkter eller kostnader för kommunen.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

Detaljplanen medför inga intäkter eller kostnader för övriga.

KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

Detaljplanen föranleder ingen förändring av fastighetsindelningen.



NORRTÄLJE
KOMMUN

Spillersboda 1:20 får ett ökat värde i samband med planläggning som bostadsändamål.

Bolagen Vattenfall Eldistribution AB och Skanova har ledningar inom fastigheten Spillersboda 1:20 som kan komma att påverkas av detaljplanen i form av en eventuell ledningsflytt.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Christofer Rosengren
Planarkitekt

Sofi Tillman
Exploateringsingenjör