



NORRTÄLJE
KOMMUN

SAMRÅDSFÖRSLAG 2013-03-25
ANTAGANDEHANDLING

ENKELT PLANFÖRFARANDE enligt PBL 5:7

Detaljplan för del av Stårbsnäs 1:28 i Björkö-Arholma församling

Dnr 12-418.214

Ks 12-412



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Denna beskrivning
Plankarta

POSTADRESS
Box 800, 761 28 Norrtälje
ORGANISATIONSNUMMER
212000-0217

BESÖKSADRESS
Estunavägen 14

TELEFON
0176-710 00
TELEFAX
0176-710 25

E-POST
kommunstyrelsen@norrtalje.se
WEBB
norrtalje.se

PLUSGIRO
3 20 65-5
BANKGIRO
451-7694



PLANENS SYFTE

Fastighetsägarna till Stårbsnäs 1:28 har tidigare kommit in med begäran om att få upphäva detaljplanen för att avsikten är att driva fastigheten som jordbruksfastighet. Kommunen valde då att ge beskedet att endast en del av planen kunde upphävas och det som i den gällande detaljplanen var kvartersmark för bostäder, skulle i stället ändras. Det är nu avsikten med aktuell planändring.

Detta för att skapa bättre möjlighet för boende med koppling till småskaligt jordbruk, som sökande har för avsikt att driva. Fastigheten är taxerad som jordbruksfastighet.

PLANDATA

Planområdet är beläget längst söder ut på Björkö. Bilavståndet till Norrtälje är ca 5 mil och till Stockholm ca 13 mil.

Fastigheten ligger i anslutning till en mindre bebyggelsegrupp med varierande bebyggelse. I anslutning till befintlig fastighet finns flertalet ekonomibygnader uppförda.

Ändringen av detaljplanen omfattar inte hela fastigheten Stårbsnäs 1:28, utan endast ca 9500 kvm av den totala ytan på 120250 kvm (inkl. vattenområde).

Ändringen berör den del som nu ligger kvar i en detaljplan och som i den ursprungliga planen var utpekad som mark för bostäder.



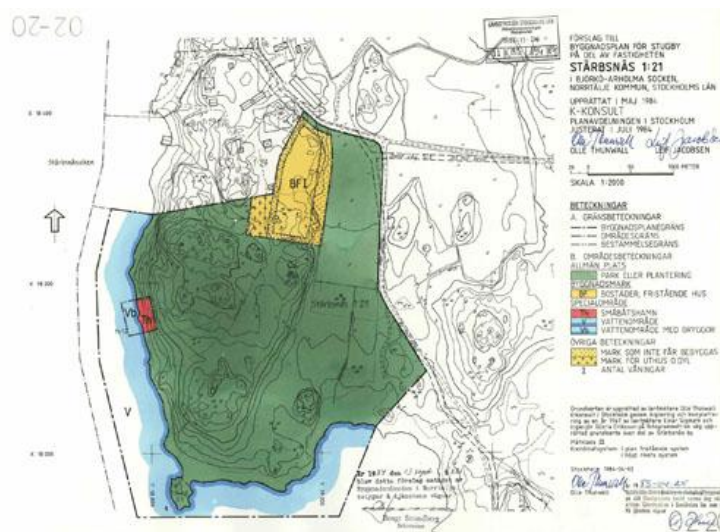
Befintlig byggnad på fastigheten. I bakgrunden syns huset på den angränsande fastigheten i väster



Berörd fastighet är i privatägo och ägs av sökanden.

Planområdet ligger inom kust- och skärgårdsområdet som i sin helhet, med hänsyn till de samlade natur- och kulturvärdena samt turismen och friluftslivet, omfattas av särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten enligt 4 kap 1,2,4 §§ miljöbalken (MB). Området omfattas även av riksintresse för totalförsvaret.

Detaljplan



Gult område är idag den del där detaljplanen gäller. För övrig mark har planen upphävts under 2012.

Det aktuella området ingick ursprungligen i en detaljplan som upprättades i syftet att skapa en mindre stugby. Byggrätten för bostadshusen begränsades till 60 kvm per byggnad och den sammanlagda byggrätten för uthus, fastlades till 65 kvm. En minsta tomtstorlek på 7000 kvm infördes även som en planbestämmelse för att förhindra en framtida delning av fastigheten, med i så fall fem tomter.

Den gällande detaljplanen har till viss del upphävts i ett tidigare beslut av kommunen 2012-12-03. I samband med det upphävandet ansökte även kommunen om ett upphävande av förordnande enligt 113§ BL, vilket Länsstyrelsen godkände. Upphävande av planen innebar även att trädfällningsförbudet upphävdes i samband med upphävandets antagande. Fastigheten Stårbsnäs 1:28 hette ursprungligen Stårbsnäs 1:21. I och med att fastigheten såldes vidare försvann det ursprungliga syftet med planen, då de befintliga stugorna var tänkta att fungera som semesterstugor åt de då sparbanksanställda.



Fastigheten är idag taxerad som jordbruksfastighet. Fastigheten är så kallad mifo- klassad. Kontakt har tagits med kommunens bygg- och miljökontor, som gjort bedömningen att klassad förening ligger utanför planområdet och anses inte utgöra något hinder för planändringen. Klassningen av fastigheten beror på ett gammalt varv, som ska ha legat längre söderut ut mot vattnet.

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt de nya regler om miljöbedömningar av detaljplaner som trädde i kraft den 21 juli 2004 och som 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 miljöbedömning utföras, vilket bl.a. innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) skall utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Ställningstagande gällande frågan om betydande miljöpåverkan

Planförslaget innebär en ändring av detaljplanen för den del som idag är planlagd som kvartersmark för bostäder. Avsikten är att kunna bedriva ett småskaligt jordbruk på angränsande grönområde och möjligheten till att uppföra några mindre uthusbyggnader i anslutning till befintliga bostadshus måste säkerställas. Sökanden vill även möjliggöra en utbyggnad av bostadshuset, för att kunna få en bättre standard på boendet. Effekterna på omgivningen bedöms vara begränsade. Planområdet ligger inom kust- och skärgårdsområdet som i sin helhet, med hänsyn till de samlade natur- och kulturvärdena samt turismen och friluftslivet, omfattas av särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten enligt 4 kap 1,2,4 §§ miljöbalken (MB) och bedöms inte få påverkan på några speciella särdrag i naturen eller på kulturarvet. Friluftslivets intressen påverkas inte. Planens genomförande innebär ingen risk för människors hälsa eller för miljön ej heller till att någon miljö kvalitetsnorm överskrids. Fastighetsägaren har redan låtit få beta på ägorna, men har inte haft möjlighet att bedriva sin verksamhet året runt, på grund av avsaknad av byggrätt för den typ av byggnader som behövs. Att kunna hålla betesmarken öppen, borde bedömas positivt.

Mot bakgrund av ovanstående bedöms planens genomförande 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 4 kap. 34§.

FÖRÄNDRING

Den kvartersmark som omfattar nuvarande bostadshus ska ändras för att skapa bättre förutsättningar för boende med koppling till det småskaliga jordbruket som sökande har för avsikt att bedriva. Sökanden har redan idag en del får på betesmarken som finns söder och öster om bostadshusen, men har inte haft möjlighet att övervintra djuren, på grund av begränsningarna i den gällande byggrätten.

I nu föreslagen planändring ges möjligheten att bygga ut bostadshusen i en våning till 105 kvm, eller 65 kvm i två våningar med förhöjt vägg liv. Samtidigt ges en maximal byggrätt för förrådsbyggnader på 175 kvm. Vad avser förrådsbyggnaderna, ska byggrätten fördelas mellan flera byggnader för att undvika en stor byggnad.



Befintliga byggnader på fastigheten



Del av betesmarken öster om aktuellt planområde

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Kommunen har gjort bedömningen att detta går att förena med riksintresset enligt 4 kap 1,2,4 §§ miljöbalken (MB) då fastighetsägarens intresse av att driva ett småskaligt jordbruk stödjer det lokala näringslivet. Fastigheten är redan idag taxerad som jordbruksfastighet.

Några negativa konsekvenser för de omkringliggande fastigheterna bedöms i nuläget inte finnas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Då ändringen av detaljplanen bedöms vara utan intresse för allmänheten prövas planändringen med enkelt planförfarande enligt plan och bygglagen 5 kap 7 § d.v.s. endast med ett samrådsförfarande före antagandet.

Tidplan för detaljplanen

Samråd 2:a kvartalet 2013

Antagande 2:a kvartalet 2013

Genomförandetid

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

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Helena Purmonen
Planarkitekt