



SAMRÅDSFÖRSLAG 2007-03-15
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2008-09-10
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av fastigheten Upplunda 2:1 i
Roslagsbro församling.

Dnr 05-101 82.214
KS 07- 698

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Naturinventering 2008-08-21

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen upprättas för att pröva lämpligheten av att uppföra 15 enbostadshus med tillhörande uthus på del av fastigheten Upplunda 2:1

PLANDATA

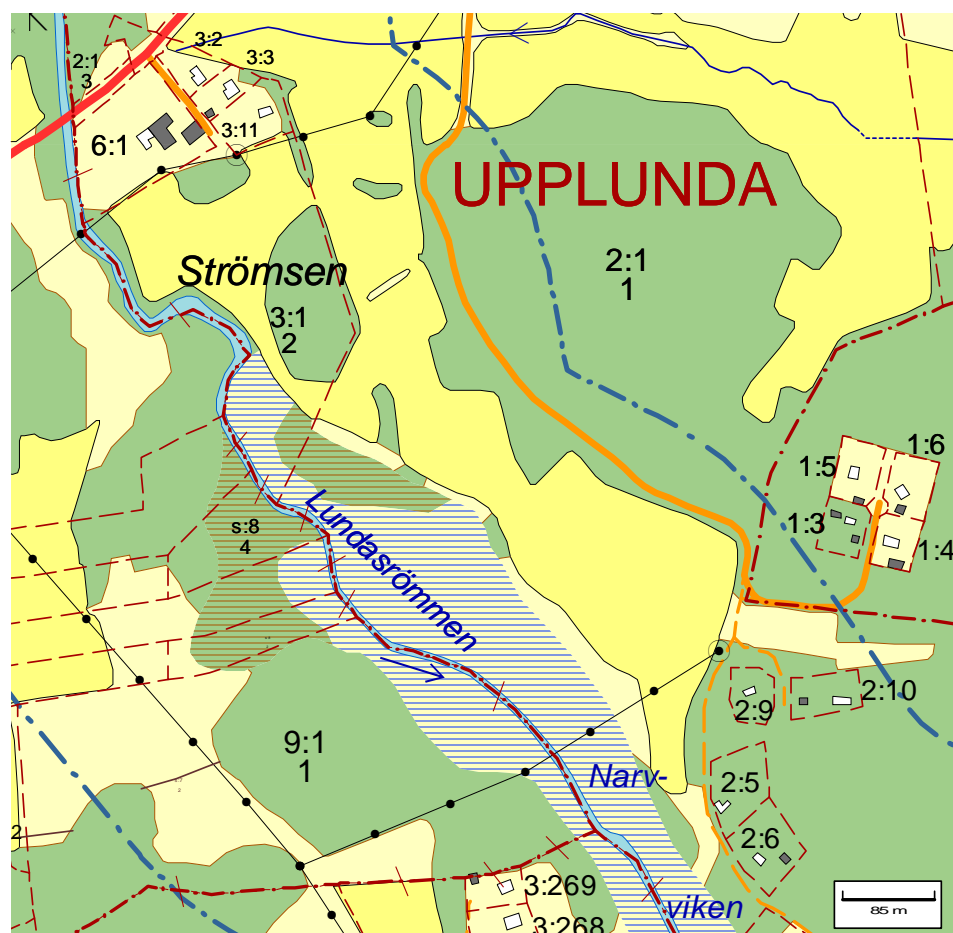
Planområdet är beläget på norra sidan av Norrtäljeviken invid Lundaströmmen ca 5 km från Norrtälje tätort. Området omfattar ca 2,5 ha och gränsar i norr mot obebyggd skogsmark, i öster mot gles skog och ängsmark. Ca 100 meter öster om planområdet ligger fyra befintliga enbostadshus. I söder och väster skymtar vägen mot Narven och längre bort Lundaströmmen. Fastigheten är i privat ägo.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I den gällande **översiktsplanen** för Norrtälje kommun, antagen av fullmäktige 2004, ligger fastigheten inom område med fördjupning av översiktsplanen. Enligt **utvecklingsplanen** för Norrtälje stad, antagen av fullmäktige i mars 2004, ligger fastigheten inom det så kallade randområdet där föreslagen bebyggelse inte får försvåra en långsiktig lämplig utveckling för staden och randområdet som helhet.

Byggnadsnämnden har godkänt att en detaljplan med det aktuella syftet får upprättas. Nämnden har därvidlag bedömt att uppförandet av 15 enbostadshus med tillhörande uthus bör kunna vara godtagbart inom området.



Planområdet ligger nordost om Lundaströmmen. Plangränsen går norr om den blå markeringen, den som markerar strandskydd till Lundaströmmen.



BEHOVSBEDÖMNING

Nya regler om miljöbedömningar av planer och program trädde i kraft den 21 Juli 2004 och har införts i miljöbalken och i plan- och bygglagen. 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. flexibiliteten 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 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.

Platsen

Området är beläget norr om Lundaströmmen i ett landskap som växlar mellan åkermark och skogsöar. Planområdet ligger i en skogssluttning med Norrtäljeviken synlig i söder. Området är en del av jordbruksfastigheten Upplunda 2:1 och är obebyggd.

Egenskaper

Planens genomförande innebär ett nyttjande av området för bostadsbyggande. I det föreliggande förslaget redovisas 15 enbostadshus med tillhörande uthus samt infiltrationsbäddar i öster och väster.

Planen

Området som ligger strax norr om befintlig väg mot Narven föreslås bebyggas med enbostadshus som nås via en lokalgata från denna väg. Byggnaderna är grupperade på varsin sida om lokalgatan och avloppsinfiltrationen ligger öster och väster om bebyggelsen

Ställningstagande gällande frågan om betydande miljöpåverkan

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

Dels görs bedömningens utifrån PBL 5 kap 18§ stycke 3 och 4, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning skall upprättas om genomförandet av



detaljplanen 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

Den föreslagna exploateringen av planområdet innebär att marken bebyggs med 15 enbostadshus och 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§.

Vid behovsbedömningen har beaktats att den totala effekten av planen är relativt liten genom att projektets storlek och fysiska omfattning är relativt liten. Den nya bebyggelsen kan anses som en komplettering till den redan befintliga bebyggelsen i området.

En översiktlig **naturinventering** om hur eventuella naturvärden kan komma att påverkas av den föreslagna detaljplanen är utförd. I denna konstateras att det inom planområdet förekommer ett glesfältskikt med en trivial flora med mycket blåsippa, kruståtel och blåbär. Andra vanligt förekommande arter som växer i området är gökärt, harsyra, vårbrodd, liten blåklocka, ärenpris, vårfryle, lingon och hallon. Vad gäller arter av en något mer värdefull kärlväxtflora hittades ängsvädd i området. Vid inventeringen hittades inga rödlistade arter vad gäller flora och fauna men ängsvädd är värdväxt för några ovanligare insektsarter och de biotoper där ängsvädd förekommer kan därför vara värdefulla. Inga värdefulla biotoper, rödlistade arter eller lokalt värdefulla arter hittades i området. Kärlväxten ängsvädd är värdväxt för några ovanliga insekter. Ängsvädd är dock relativt vanligt förekommande i kommunen och inga värdefulla insektsarter har påträffats i området. En bebyggelse i planområdet anses därför inte påverka någon flora eller fauna.

Planen 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 miljökvalitetsnorm överskrids. Planen berör inga riksintressen.

Länsstyrelsen har gjort samma bedömning med programmet som underlag.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Naturförutsättningarna är ett obebyggt skogsområde som sluttar svagt ned mot ängarna nordost om Lundaströmmen.



Enligt **utvecklingsplanen** för Norrtälje så är det främst marken väster om Lundaströmmen som tillhör område med högt kulturvärde medan marken öster om ån är odlingsmark.

Några **grundtekniska problem** för uppförandet av enbostadshusen bedöms inte föreligga. Om risk för radon föreligger skall byggnaderna utföras med radonsäker grundläggning

Inga kända **fornlämningar** finns inom planområdet

Strandskydd gäller upp till 300 meter från Lundaströmmen men berör inte planområdet

BEBYGGELSEOMRÅDE

Planområdet föreslås bebyggas med 15 enbostadshus med tillhörande uthus. Bostadshusen uppförs i ett plan med en tillåten byggnadsarea på 150 kvm för huvudbyggnad och 50 kvm för uthus. Byggnaderna grupperas på vardera sida om en lokalgata som förbinder bebyggelsen med den nya vägsträckningen mot Vätövägen. Tomterna norr om lokalgatan, som är åtta till antalet, är något högre belägna än de sju på södra sidan. De två nordostligaste tomterna ligger i en sluttning ned mot ängarna i öster.

FRIYTOR

Området ligger mycket vackert med en glimt av Norrtäljeviken i söder. Rekreatjonsområde finns i närområdet med strövområden längs Lundaströmmen. Flera allmänna badplatser finns inom ca 3 km avstånd

GATOR OCH TRAFIK

Området nås med bil från Vätövägen/väg 1146 och via en nyanlagd väg till och förbi planområdets lokalgata.

Parkering sker på tomtmark.

Vägen mellan området och hållplatsen vid Vätövägen där bl a skolbussarna stannar är mycket lite trafikerad. Hållplatsen ligger mitt för utfarten till Vätövägen och bussturtätheten är hög då hållplatsen passeras av bussarna som trafikerar Vätö, Harö och Roslagsbro.

Trafiken söderut mot Norrtäljeviken och Narven är ringa då den endast tjänar ett fåtal fastigheter. Trafiken från Vätövägen stör ej då planområdet ligger i sydvästsluttning som delvis vetter från vägen och i norr ligger en tät skogsbacke.

SERVICE

Planområdet ligger endast 5 km från Norrtälje tätort med goda bussförbindelser till skolor, daghem sjukhus och dagligvaruhandel mm.



TEKNISK FÖRSÖRJNING

Planområdet ansluts till kommunens vattenledning enligt avtal.

Enskilt avlopp anordnas i två separata infiltrationsområden.

Dagvatten omhändertas lokalt.

Ny elinstallation görs för hela planområdet.

Uppvärmning sker med enskilda elpannor med vattenburen värme och med komplettering av solfångare och luftvärmväxlare.

Kommunal sophantering med möjlighet till källsortering.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudman för projektet är Thomas Englund som kommer att ombesörja planens genomförande.

Bostäderna avstyckas och försäljs som egna fastigheter eller uthyres. En samfällighetsförening bildas som har hand om drift och skötsel av den gemensamhetsanläggning som enligt anläggningslagen inrättas för all övrig mark förutom de enskilt ägda tomterna.

Separat genomförandebeskrivning har upprättats.

Planen föreslås få en genomförandetid på fem år från den dag antagandebeslutet vinner laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

LEDNINGSKONTORET

VÄTÖ

Olivera Boljanovic
1:e planarkitekt

Olle Burman
Arkitekt SAR/MSA