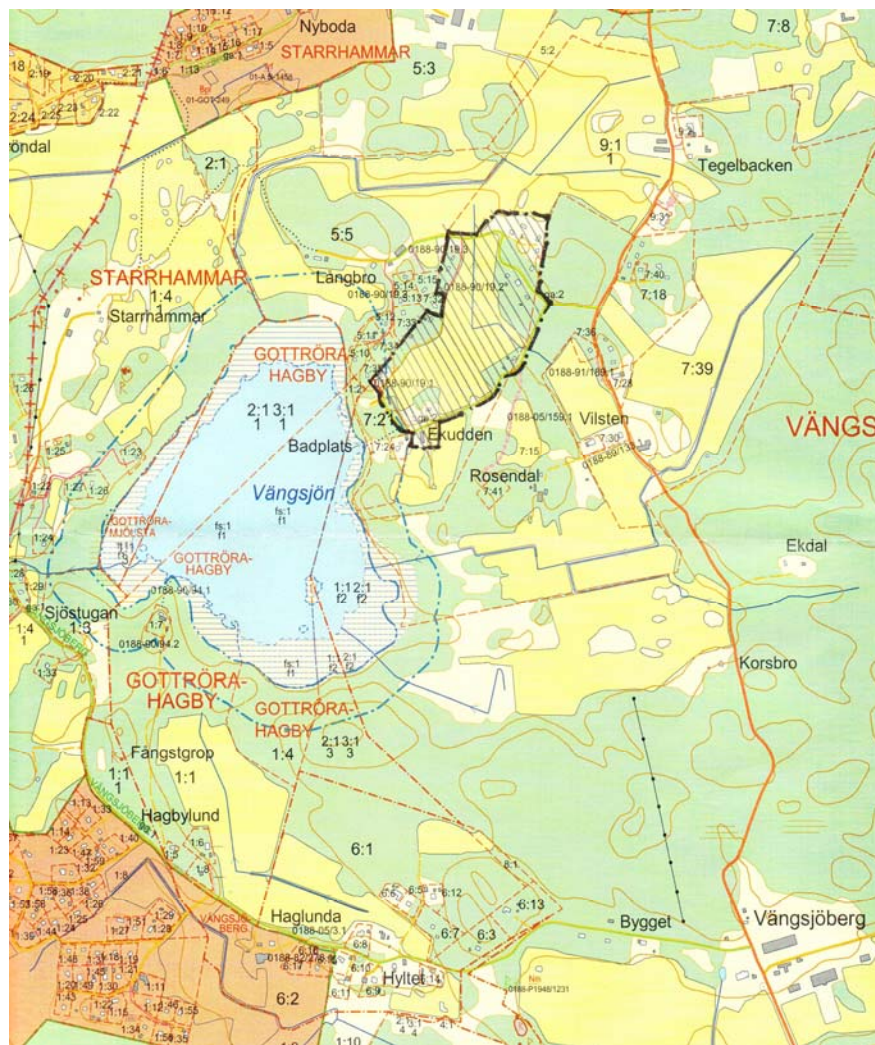




NORRTÄLJE
KOMMUN



Utdrag ur ekonomiska kartan

SAMRÅDSFÖRSLAG 2008-11-15
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2009-10-27
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av fastigheten VÄNGSJÖBERG 9:1
och del av 7:15 och 7:21 i Gottröra församling

Dnr 07-10188.214
Ks 07-1231

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
www.norrtalje.se

PLUSGIRO
3 20 65-5
BANKGIRO
451-7694



SAMRÅDSFÖRSLAG 2008-11-15
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2009-10-27
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av fastigheten VÄNGSJÖBERG 9:1
och del av 7:15 och 7:21 i Gottröra församling

Dnr 07-10188.214
Ks 07-1231

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning
Genomförandebeskrivning
VA-utredning
Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planläggningen görs som grund för fastighetsbildning till 18 befintliga fritidshus på arrendetomter samt därtill för att pröva lämpligheten av nio nya tomtplatser varav en för permanentboende.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget cirka 4,3 km norr om Gottröra kyrka och 300 meter väster om vägen mot Vängsjöberg strax intill Vängsjön. Befintlig samfärdig väg berör fastigheterna Vängsjöberg 7:15 och 7:21. En smal markremsa på 7:21 mellan befintlig väg och 9:1 föreslås ingå i planen. I väster gränsar planområdet mot en grupp på nio avstyckade och bebyggda fritidsfastigheter; Vängsjöberg 5:10-15 och 7:32-35.



Areal

Planarealen uppgår till cirka 12,1 ha av vilka 5,8 ha är åkermark som skall bli kvar som sådan.

Markägförhållanden

Vängsjöberg 9:1 är i exploatörens ägo. Vängsjöberg 7:15 är i enskild ägo medan Vängsjöberg 7:21 ägs av Norrtälje kommun. På Vängsjöberg 7:15 ingår endast den samfällda vägen i planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Enligt den gällande **översiktsplanen** för Norrtälje kommun antagen av fullmäktige 2004 berörs inte planområdet av något exploateringsintresse. Kommunal service saknas.

Området berörs inte av **riksintressen** eller andra utpekade intressen för natur- eller kulturmiljön eller för det rörliga friluftslivet. Vängsjön är i översiktsplanen klassad som ett regionalt intresse för naturvården (Klass III).

Detaljplaner

Området omfattas inte av någon detaljplan.

Förordnanden

Planområdet berörs inte av några förordnanden

Strandskydd

Det sydvästra hörnet av planen berörs av strandskydd.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden har godkänt att detaljplan får prövas på sökandens bekostnad och i samråd med dåvarande stadsarkitektkontoret. Program till planförslaget har varit utsänt för samråd. En samrådsredogörelse har upprättats 2007-12-19, vari inkomna synpunkter redovisas med ledningskontorets förslag till ändringar i planen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation



Centralt i planområdet ligger en plan, öppen åkermark, hävdad som vall. I en krans runt denna ligger arrendetomterna på skogbeklädd mark.



Åkermarken med arrendestugorna i skogskanten

Markbeskaffenhets

Några grundtekniska problem bedöms inte föreligga. Vid behov får separata undersökningar göras vid byggnadsprojekteringen.

Radon

Kontroll av radonhalt får göras vid nyuppförande av bostadshus.

Fornlämningar och kulturmiljö

Inga fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

BEBYGGELSE

De 18 befintliga arrendetomterna är bebyggda med små fritidshus i ett plan med ganska flacka taklutningar. Arrendetomterna har formats efter topografin med byggnaderna insmugna i den i huvudsak bevarade skogsvegetationen. (I den västra husraden – men utanför planförslaget - ligger även fastigheten Vängsjöberg 7:32).



Fem nya fritidshusfastigheter föreslås i anslutning till den befintliga gruppen i det nordöstra hörnet med åtta arrendetomter. En ny fritidstomt föreslås i luckan i den västra raden öster om Vängsjöberg 7:33 och en i åkergräppen vid de två arrendetomterna längst i söder. Söder om dessa intill en lada som skall rivas föreslås en tomtplats för ett permanentbostadshus i 1½ - plan med en byggrätt på 150 kvm med komplementbyggnad på 50 kvm. Vid den östra vägslingan söder om befintlig stuga i skogsudden föreslås ytterligare en fritidshustomt. Alltså sammanlagt åtta nya tomtplatser för fritidshus och en för ett enbostadshus. Byggrätten för fritidshustomterna föreslås begränsad till 80 + 40 kvm med byggnader i ett plan med rätt till inredning av loft. Detta motsvarar byggrätten i merparten av kommunens fritidshusplaner och får anses vara rimlig för ett fritidsboende för en barnfamilj. För ett 1-2-personers-hushåll medger byggrätten ett permanentboende, men med hänsyn till områdets belägenhet i förhållande till service bedöms attraktiviteten för permanentboende vara måttlig.

Arean på de nya tomterna ligger mellan 1100 – 1600 kvm, utom för den i åkergräppen i söder som uppgår till cirka 2800 kvm.

Ytterligare nya fritidshustomter utöver de nu föreslagna är inte aktuellt.

FRIYTOR

Den centrala åkermarken avses även fortsättningsvis hävdas som vall av fastighetsägaren och ges beteckningen "L" - Odling. Stora områden med naturmark för rörligt friluftsliv gränsar till planområdet. Vid planområdets sydvästra hörn på Vängsjöberg 7:21 finns en välordnad badplats som hålls i stånd genom hembygdsföreningen.

SERVICE

Närmaste närservice finns i bensinmacken i Gottröra vid väg 77. Lågstadieskola finns i Närtuna och övrig kommunalservice i Rimbo.

GATOR OCH TRAFIK

Gatustruktur

Området nås från den allmänna vägen nr 1080 mellan Gottröra och Abrahamsby över en samfällid väg Vängsjöberg ga:2. För tre tomter i den nordöstra gruppen behövs en ny väg längs åkerkanten. Redovisat vägområde i planen medger en breddning av vägen, om så blir aktuellt. Den västra delen av vägslingan och även den till tomtplatserna längst i norr ingår inte i vägföreningen. Berörda parter är dock överens om att hela vägnätet inom planen skall ingå i samma vägförening.



Kollektivtrafik

Busslinje 646 passerar på allmänna vägen mellan Gottröra och Abrahamsby under vardagar med två turer per dag från Abrahamsby via Gottröra – Närtuna till Rimbo och med tre turer i motsatt riktning. Ingen lördags- eller helgtrafik. Busshållplats finns där den samfälliga vägen når väg 1080 på 160 meters avstånd från plangränsen.

Parkering

Parkering sker på tomtmark.

STÖRNINGAR

Planområdet är inte utsatt för några störningar och bedöms inte heller orsaka några.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

De befintliga arrendetomterna har separata vatten- och avloppslösningar för varje tomtplats. En nyborrad brunn vid infarten till området har kapacitet för hela området, men enligt VA-utredningen ansluts i första hand enbart de tillkommande fastigheterna och två tappställen. För de åtta nya tomterna för fritidshus föreslås tre infiltrationsanläggningar för BDT-vatten och slutna tankar för toalettavlopp. För permanentbostadshuset görs en separat infiltration för både BDT- och WC-avlopp. På åkermarken redovisas även infiltrationsanläggningar för möjlig anslutning av befintliga hus. Anlagda infiltrationer skall vara inhägnade. Krav på vattensnål teknik finns som planbestämmelse och föreslås även ingå i köpekontrakten.

Dagvatten

Dagvatten infiltreras på tomtmark.

Värme

Året-runt-bostad förses med vattenburen värme.

El

En 12 kV-jordkabel ligger i åkermarken väster om den östra bebyggelsegruppen. En ny transformatorstation vid den södra plangränsen och viss utbyggnad av elnätet erfordras.



Avfall

Sophämtning förutsätts ske på från den befintliga vägslingan. Den nya vägen förses med erforderlig vändplan.

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

Det område som påverkas är ett småbrutet Roslagslandskap med brukad mark uppdelad av åkerholmar, stråk med skog och större skogsområden. Planområdet domineras av åkermark, som inramas av småskalig fritidsbebyggelse i skogsbyn. I väster gränsar planområdet mot en bebyggelsegrupp med tio fritidshus.

Planen och dess påverkan

Planen reglerar byggrätten för 18 befintliga fritidshus på arrendetomter och på åtta nya fritidsfastigheter samt ett permanentbostadshus. Den tillkommande bebyggelsen läggs som kompletteringar i kanten mot åkermarken. Med planen prövas och regleras även vatten- och avloppsförsörjningen för den avsedda byggrätten med reservkapacitet att klara en viss permanentning. Den föreslagna byggrätten på 80 + 40 m² är den som oftast förekommer i kommunens fritidsplaner och bedöms som skälig för en barnfamilj med släkt- och vänbesök under semester. Med hänsyn till avståndet till kommunal service, den glesa kollektivtrafiken och den begränsade byggrätten är det kommunens bedömning att området inte är särskilt attraktivt för permanentboende. Något sådant finns inte idag.

Från långsiktig hållbarhetssynpunkt bedöms platsens fysiska förutsättningar medge ett ökat året-runt-boende. Utökningen från 18 fritidshushåll till 27, varav åtminstone ett året-runt-hushåll, medför en viss ökning av biltra-



fik. Ökningens påverkan på miljöaspekter får anses marginell i ett långsiktigt hållbarhetsperspektiv.

Ställningstagande gällande frågan om betydande miljöpåverkan

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

Bedömningen görs även utifrån PBL 5 kap 18 §, stycke tre och fyra, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas om genomförande 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.

Den föreslagna exploateringen bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte behöva upprättas enligt kraven i PBL 5 kap 18 §.

Vid behovsbedömningen har den totala effekten av planen bedömts ge en begränsad miljöpåverkan av följande skäl:

- Den nya bebyggelsen är en måttlig komplettering till redan etablerad bebyggelse.
- Landskapsbilden påverkas i begränsad omfattning, genom att den nya bebyggelsen läggs i skogbevuxen mark på samma sätt som befintlig.
- Den i VA-utredningen föreslagna vatten- och avloppsförsörjningen bedöms inte medföra någon negativ påverkan på naturförhållandena, även om någon permanentbosättning skall bli aktuell.
- Den trafik som alstras av nio nya hushåll är marginell och bedöms vara utan påverkan på miljökvalitetsnormer även i ett regionalt perspektiv.
- Planen medför ingen påverkan på speciella naturvärden eller på kulturarvet.



- Friluftslivets intressen påverkas inte.
- Planens genomförande innebär inte någon risk för människors hälsa eller för miljön och tar inga naturresurser i anspråk.

Länsstyrelsen har vid programremissen delat kommunens bedömning att förslaget inte medför en betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmanskap.

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

Genomförandetid.

Planen föreslås få en genomförandetid på 15 år från den dag beslutet om antagande vinner laga kraft.

Genomförandebeskrivning

En separat genomförandebeskrivning upprättas.

Strandskydd

Strandskyddet berör föreslagen transformatorstation i planens södra del och den södra bebyggda tomtplatsen intill Vängsjöberg 7:35. Då transformatorstationen ligger ”ovanför” den samfällda vägen i förhållande till stranden och tomtplatsen redan är bebyggd finns skäl för dispens från strandskyddet. Detta föreslås därför få ligga kvar oförändrat.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

NORRTÄLJE

Gunnel Löfqvist
Planeringschef

Ingemar Stråe
Arkitekt MSA