2022-02-07

Detaljplan för del av fastigheten Byholma 3:5 i Väddö och Björkö-Arholma församling

START-PM

KS 2022-114

POSTADRESS
Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS
Estunavägen 14

KONTAKT
0176-710 00
plan@norrtalje.se
www.norrtalje.se

NORRTÄLJE KOMMUN

1. UPPDRAGSBESKRIVNING

En detaljplan ska upprättas för del av fastigheten Byholma 3:5 för att utvidga befintlig parkering för Eckerö Linjen med cirka 150–250 platser för att lösa parkeringsproblemen. Detaljplanen överensstämmer med riktlinjerna för området i översiktsplanen och bedöms kunna bidra till utveckling av färjetrafiken.

Planen kommer att drivas som en exploatörsdriven detaljplan.

Detaljplanen kommer att hanteras med ett standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900), i dess lydelse den 2 januari 2015.

2. BAKGRUND

Det aktuella planområdet ligger i hamnområdet i Grisslehamn. Planområdet ägs av en privat aktör och är en skogbevuxen del av en fastighet med inslag av betesmark. Fastigheten som helhet är taxerad som obebyggd lantbruksenhet.

Kommunstyrelsekontoret i Norrtälje kommun mottog 2019-12-04 en ansökan om planläggning för del av fastigheten Byholma 3:5.

Ansökan om detaljplan avsåg utvidgning av befintlig parkering för Eckerö Linjen med 150 - 250 platser för att lösa parkeringsproblemen under högsommaren och helger vid hamnområdet i Grisslehamn. Nya parkeringsplatser avses angöras via befintliga vägar (Sjögränsväg) och parkeringsytan som finns idag. Parkeringen kommer även att nyttjas av Hotell Havsbaden och avser stödja verksamheternas utveckling.

Ett positivt planbesked gavs av kommunstyrelsekontoret på delegation den 2 mars 2020 (KS 2019-2328).

3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

3.1 ÖVERSIKTSPLAN OCH FÖRDJUPNINGAR

I den gällande Översiktsplanen 2040 som antogs av kommunfullmäktige 9 december 2013, anger översiktsplanen att Grisslehamn är betydelsefull för kommunens norra delar eftersom orten har utvecklats till en turistort där färjetrafiken utgör ett viktigt inslag. Kommunen ser positivt på att färjetrafiken kan fortsätta utvecklas.

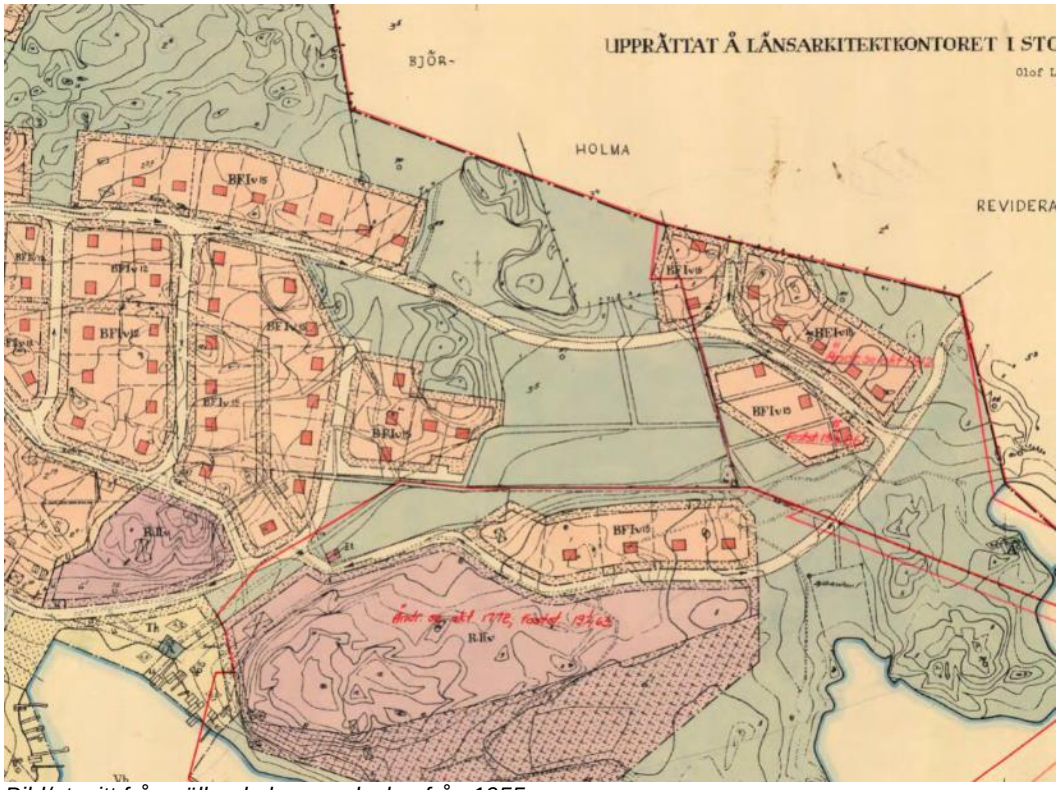
Delar av fastigheten omfattas av åkergradering klass 4. Enligt översiktsplanen är det viktigt att hushålla med de högkvalitativa jordbruksmarkerna klass 3–5. En framtida befolkningstillväxt förutsätter att åkermarken skyddas till förmån för en ökad livsmedelsproduktion.

Området ingår även i riksintresset *Samlade natur- och kulturvärden (högexploaterad kust)" MB 4:4.*

3.2 DETALJPLANER

För planområdet gäller en byggnadsplan från 1955 *Förslag till byggnadsplan för Grisslehamn i Väddö socken*. Enligt byggnadsplanen är den aktuella delen av Byholma 3:5, allmän plats avsedd för park eller plantering. Den norra delen (förlängning av Böljas väg) är avsedd för gata eller torg, allmän plats.

NORRTÄLJE KOMMUN



Bild/utsnitt från gällande byggnadsplan från 1955.

Bild/utsnitt från gällande byggnadsplan från 1955 med planansökan markerad med röd färg.

I direkt anslutning till planområdet i söder finns en detaljplan för Eckerö Linjens befintliga parkeringar.

Bild/utsnitt från gällande detaljplan från 2003 för Eckerö Linjens parkering.

4. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN – FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdets avgränsning omfattar del av Byholma 3:5 (i anslutning till befintlig parkering) som i gällande byggnadsplan är allmän plats avsedd för park eller plantering. Planområdets norra del berör en allmän plats avsedd för gata, mellan Böljas väg och Nyängsvägen. Det aktuella planområdet är i privat ägo och är idag skogbevuxet och taxerat som obebyggd lantbruksenhet. Planområdets yta är cirka 2,3 hektar.

4.1. Natur

Det saknas i dag kännedom om vilka naturvärden som skogsmarken i planområdet har och en naturvärdesinventering kommer att tas fram för att utreda detta. Naturvärdesinventeringen kompletteras med en groddjursinventering i och med att ett dike sträcker sig genom området. I direkt angränsning till planområdet har det till artportalen inrapporterats observationer av de rödlistade fåglarna entita (nära hotad) och tallbit (sårbar). Med anledning av detta bedöms även en fågelinventering vara motiverad att genomföras. Vid behov kan artskyddsutredningen behöva tas fram för detaljplanen, vilket naturvärdesinventeringen inklusive groddjurs- och fågelinventering kommer ge vidare vägledning kring.

NORRTÄLJE KOMMUN

4.2. Jordbruksmark

De östra delarna av planområdet består av ett cirka 5800 kvadratmeter stort jordbruksblock i form av betesmark, se figur nedan.

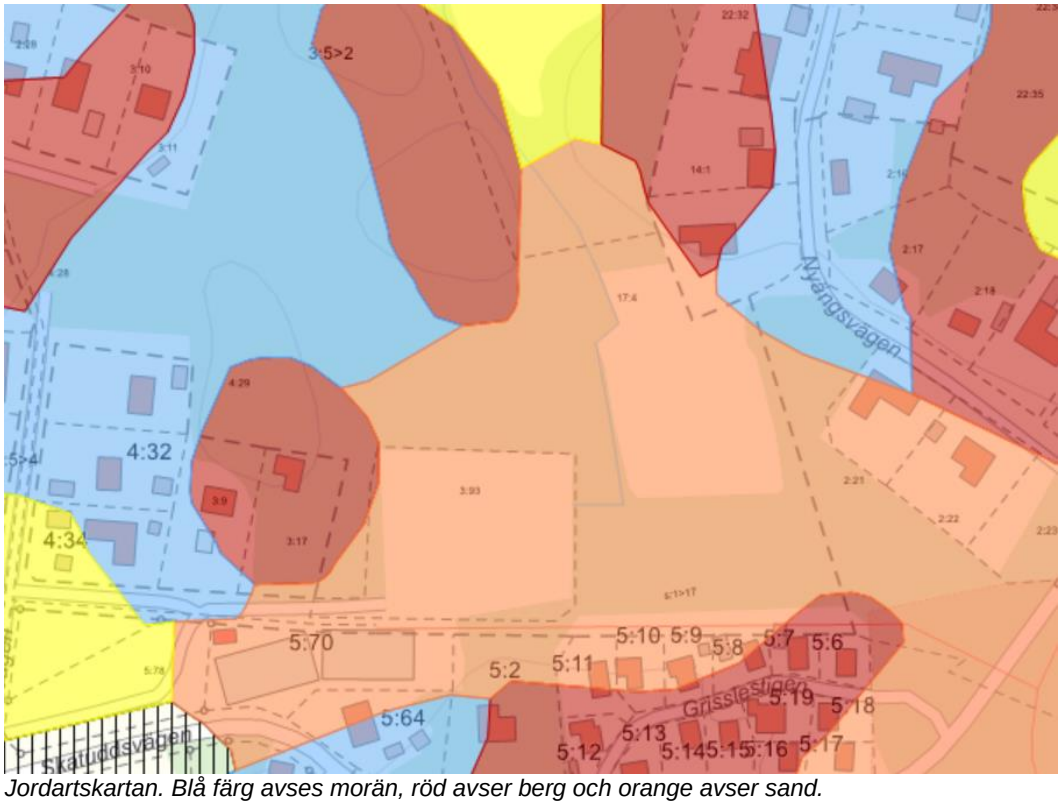
Bild/utsnitt från Jordbruksmark i Stockholms län, Kart- och informationsunderlag, Region Stockholm

Då jordbruksblocket är planlagt för park/plantering i byggnadsplanen från 1955 ska inte miljöbalkens bestämmelser i 3 kap 4§ angående brukningsvärd jordbruksmark tillämpas. Hur marken används vid en viss tidpunkt är helt underordnat den rättsligt fastställda användningen i detaljplanen (MÖD 2021-06-15 i mål nr P 6258-20).

Däremot är det i det närmaste omöjligt att återställa jordbruksmark om den har exploaterats. Utifrån det perspektivet bör man i planarbetet i största möjligaste mån undvika att ta betesmarken inom planområdet i anspråk för parkeringsytor.

4.3. Markens beskaffenhet

Enligt jordartskartan utgörs den östra delen av planområdet av sand medan den västra delen har inslag av morän samt berg.



Jordartskartan. Blå färg avses morän, röd avser berg och orange avser sand.

4.4. Buller

Behov av bullerutredning kommer att utredas i planprocessen. En eventuell bullerutredning kan behöva tas fram för att bedöma ljudnivåerna från parkeringsplatsen. Utredningen avser utreda detaljplanens påverkan på befintlig bebyggelse och omgivningen med avseende på ökad trafik på de allmänna vägarna närmast detaljplanen.

4.5. Dagvatten och översvämning

En dagvattenutredning kommer tas fram då planområdet ligger lågt och i och med det är ett översvämningsområde. Fastigheten ligger intill verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

Vilka utredningar och inventeringar kan behöva göras?

- Naturvärdesinventering inkluderad groddjursinventering och fågelinventering
- Dagvattenutredning
- Bullerutredning

5. PRELIMINÄRA KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

5.1 UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Undersökning miljöpåverkan

När en ny detaljplan skapas eller en befintlig ändras så måste kommunen ta ställning till om genomförandet kan medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen är den process som ska komma fram till om en detaljplan medför en betydande miljöpåverkan

eller inte. Om resultatet av undersökningen blir att detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska planen miljöbedömas.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer i nuläget att planens genomförande inte innebär risk för betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap. 34 § eller miljöbalken 6 kap. §§ 2–5 att en miljöbedömning behöver göras. Då detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Specifik och strategisk miljöbedömning
Miljöbedömningar av planer och program kallas i miljöbalken för strategisk miljöbedömning och miljöbedömningar av verksamheter och åtgärder kallas i lagstiftningen för specifik miljöbedömning. Det är en strategisk miljöbedömning som under vissa förutsättningar ska göras för detaljplaner som upprättas enligt plan- och bygglagen, PBL. I vissa fall är även reglerna om specifika miljöbedömningar aktuella vid framtagande av en detaljplan.

Planförslaget bedöms inte strida mot gällande översiktsplan eller andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

6. GENOMFÖRANDE

6.1 AVTAL

Plankostnadsavtal ska tecknas.
Exploateringsavtal kan behöva tecknas i samband med antagandet av detaljplanen. Avtalet reglerar ansvar, tidplan, viten och andra åtgärder som kan uppkomma i samband med byggnationen.

6.2 PLANFÖRFARANDE

Planprocessen kommer att hanteras med standardförfarande/utökat förfarande enligt PBL 2010:900, i dess lydelse den 2 januari 2015.

6.3 HUVUDMANNASKAP

Kommunalt huvudmannaskap är inte aktuellt på denna plats då enskilt huvudmannaskap gäller i och i anslutning till planområde.

6.4 BEHOV AV UPPHANDLING

Exploatören upphandlar samtliga utredningar om ingen annan överenskommelse görs under planprocessen.

7. EKONOMI

7.1 PRELIMINÄRA KOSTNADER I PLANPROCESSEN

Exploatören står för alla kostnader under framtagandet av detaljplanen.

Utöver utredningar finns följande kostnader:
- Kommunala resurskostnader
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

7.2 PRELIMINÄRA KOSTNADER VID GENOMFÖRANDE

- Utbyggnad av vatten och avlopp
- Utbyggnad av el och tele
- Utbyggnad av anläggning/anläggningar för hantering av dagvatten

8. TIDPLAN

Godkännande av Start-PM	SBU 2022-02-23
Samråd	kvartal 3 2022
Granskning	kvartal 1 2023
Antagande	kvartal 3 2023

Detaljplanen får laga kraft 3 veckor efter att protokollet anslagits på kommunens anslagstavla om den inte överklagas.

Tidplanen är preliminär och kan komma att förändras beroende på leverans av grundkarta samt utredningar.

9. ARBETSSÄTT OCH RESURSER

9.1 ARBETSSÄTT

Planarbetet inleds formellt med tecknande av ett plankostnadsavtal och ett startmöte där sökanden får information om planeringsarbetet.

Arbetet kommer att följa kommunens fastlagda rutin för exploatörsdriven planprocess. Detta innebär att exploatören har ansvaret för att driva planprocessen framåt. Exploatören tar genom egen anlitad projektorganisation fram erforderliga utredningar, förslag till plankarta och övriga planhandlingar. Kommunen ger råd och bevakar det allmänna intresset, stämmer av mot översiktsplan och andra förutsättningar, samt ansvarar för den myndighetsprocessuella delen av planarbetet. Exploatörens kontakter med kommunen i planärendet sker i första hand genom kommunens ansvarige planarkitekt.

Utöver kommunens planarkitekt sätts av samhällsbyggnadskontoret även en intern projektorganisation samman med handläggare från berörda förvaltningar (se nedan).

9.2 RESURSER

Tiden (för kommunens planarkitekt och projektgrupp) beräknas utifrån behovet att delta på planmöten, bistå med planeringsunderlag och granska och utredningar samt planhandlingar. Angivna tidsuppskattningar gäller fram till färdiga antagandehandlingar.

NORRTÄLJE KOMMUN

Roll/funktion	**Resurs/person**	**Tid** (timmar)
Planarkitekt	Hanna Lindblom	**255**
Ekolog	Konsultstöd AFRY	**22**
Miljöplanerare	Anton Mankesjö	**55**
Samordnare	Lotta Lagergren	**60**
Exploateringsingenjör	Fredrik Johansson	**110**
Bygglovhandläggare	Magnus Åhfeldt	**25**
Miljö- och hälsoskyddsinspektör	Maria Resman	**20**
VA-utredare	(Svarar på remisser vid samråd och granskning)	**8**
Gata och park	(Svarar på remisser vid samråd och granskning)	**5**
Brandingenjör	(Svarar på remisser vid samråd och granskning)	**5**
Summa deb. h:		**565**

10. PLANKOSTNADSAVTAL

Plankostnaden ska bekostas av den som har nytta av planen. Ett plankostnadsavtal ska tecknas med Rederiaktiebolaget Eckerö gällande den debiterbara tiden samt kostnader för grundkarta, kungörelse, utskick och utredningar.

Uppskattat antal debiterbara timmar för kommunens arbete uppgår till 565 timmar. Enligt kommunens taxa, beslutad av kommunfullmäktige är timavgiften 1 320 kr. För kommunens handläggning uppskattas kostnaden uppgå till 745 800 kr. Om denna tid är underskattad och kan motiveras kan ett tilläggsavtal tecknas. Myndighetsutövning är momsbefriad.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Helena Purmonen
Planchef

Hanna Lindblom
Planarkitekt