



**NORRTÄLJE
KOMMUN**

SAMRÅDSFÖRSLAG 2005-08-25
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2006-05-05
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2, 2006-12-05
Reviderad 2007-11-30
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för fastigheten Gottröra 5:15 i Gottröra församling

Dnr 03-100 23.214

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Denna planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsägarförteckning

PLANENS SYFTE

Planen upprättas för att pröva lämpligheten med att uppföra ca 40 stycken enbostadshus och två flerbostadshus på ca åtta lägenheter vardera på fastigheten Gottröra 5:15 norr om Gottröra kyrka och allmän väg 1063 samt en teknisk anläggning med ett mindre reningsverk söder om väg 1063.

PLANDATA

Planområdet är beläget i Gottröra samhälle ca sju km väster om Rimbo. Planområdet ligger strax norr om Gottröra kyrka och på bägge sidor om allmän väg 1063 till Vängsjöberg. Området omfattar hela fastigheten Gottröra 5:15 på ca 15 ha. I söder gränsar planområdet mot Gottröra samhälle och kyrka och i norr och öster mot obebyggd skogsmark samt i väster mot enstaka bebyggda tomter men i huvudsak obebyggd skogs- och ängsmark. Planområdet ägs av Norrtälje kommun men ett markanvisningsavtal finns med entreprenadfirman MJ Contractor och det förutsätts att området övergår i enskild ägo.

POSTADRESS
Box 800, 761 28 Norrtälje
ORGANISATIONSNUMMER
212000-0217

BESÖKSADRESS
Estunavägen 14

TELEFON
0176-710 00
TELEFAX
0176-711 04

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

PLUSGIRO
3 20 65-5
BANKGIRO
451-7694

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Enligt **översiktsplanen** för Norrtälje kommun från 2004 är markområdet inte längre redovisat som område för tätortsutbyggnad men i översiktsplanens strategiska del uttalas att kommunen ställer sig positiv till ökat boende på landsbygden och i små orter, förutsatt att vattenförsörjningen kan ordnas långsiktigt hållbart och att avloppsvatten inte leder till ökad förorening av grundvatten eller sjöar och hav. Nybyggandet får heller inte strida mot bevarande av natur- och kulturvärden.

Planområdet ligger inom *riksintresse för kulturmiljövård* där kommunen skall verka för att även lokalt sett värdefulla bebyggelsemiljöer och kulturlandskap bevaras. Delar av planområdet, söder om väg 1063 ligger inom Gottröra kyrkas närområde med krav på särskild hänsyn till bebyggelsens utformning.

Detaljplan för området saknas.

Byggnadsnämnden har godkänt att en detaljplan med det aktuella syftet får upprättas. Nämnden har därvid bedömt att uppförandet av ca 40 stycken enbostadshus och två stycken flerbostadshus med ca åtta lägenheter i vardera norr om allmän väg samt ett mindre reningsverk söder om vägen bör kunna vara godtagbart.

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt de nya regler om miljöbedömningar av planer och program som trädde i kraft 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 del 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

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

Dels görs bedömningen utifrån PBL 5 kap 18 §, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning skall upprättas om genomförandet 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.

Bedömningar beträffande aktuell detaljplans miljöpåverkan

Den föreslagna exploateringen bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande konsekvensbeskrivning 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 då området ligger inom tätortsområde och den tillkommande bebyggelsen är begränsad till ett skogsområde norr om Gottröra samhälle.

Landskapsbilden inom området kommer att påverkas genom nybebyggelsen och för de fastigheter som vetter mot söder och som är synliga från väg 1063 ställs krav på bebyggelseutformningen detsamma gäller för flerbostadshusen. All bebyggelse ligger utanför Gottröra kyrkas närområde. Planen ligger inom område för riksintressanta kulturmiljöer och hänsyn har tagits till detta. I planområdet sydvästra del i sluttning mot väg 77 finns kända fornlämningar.

Planen bedöms inte få påverkan på några speciella särdrag i naturen eller på kulturarvet. Planområdets norra del, den del som föreslås bebyggas, består i huvudsak av skogsbevuxen mark med inslag av små obrukade ängar, oländig som strövområde och har inga kända världen vad gäller flora och fauna.

Planens genomförande innebär ingen risk för människors hälsa eller för miljön, eller till att någon miljökvalitetsnorm överskrids

Samråd om denna bedömning har skett med länsstyrelsen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Naturförutsättningarna är ett delvis öppet landskap med skogsbevuxna höjdplatåer i norr och öster. Nedanför väg 1063 sluttar marken ned mot väg 77. Marken är obebyggd så när som på ett par uthus i områdets östra del. Södra delen av planområdet ligger i en skogsbevuxen västsluttning och gränsar i väster mot ängsmark, i norr och söder mot allmänna vägar. Det norra området ligger i skogsmark med insprängda åkerlappar och bebyggelsen är föreslagen i huvudsak i låglänta delar av området och så långt norrut som det är möjligt.

Fornlämningar

Fornlämningar finns registrerade inom planområdet södra del.

Bebyggelse

Bebyggelsen omfattar ett område norr om allmän väg 1063 och norr om Gottröra kyrka innehållande flerbostadshus med ca 16 lägenheter och ca 40 enbostadshus. Flerbostadshusen byggs i två våningar på en höjdplatå i svag sluttning mot söder och i planområdets södra del. Byggnaderna innehåller tre-fyra lägenheter/plan, med varierande storlek. Parkering anordnas på tomten i uthus (garage med förråd) som inramar gården i väster. Byggnaderna ansluter till lokal byggnadstradition när det gäller material och utformning. I den svaga sluttningen mot söder och föreslås trädfällningsförbud för att spara den vackra trädridån som avgränsar kullen från kyrkans mark. Söder om allmän väg 1063 anläggs ett mindre avloppsreningsverk som avser att betjäna i första hand den tillkommande bebyggelsen men som dimensioneras för att kunna betjäna även befintliga byggnader.

Bebyggelsen i norr uppdelas i tre områden där det sydvästligaste området, som är synligt från vägen, har krav på bebyggelseutformning medan ett andra område som ligger helt dolt i landskapet tillåts en friare utformning. Det tredje området med flerbostadshusen ligger i områdets södra del strax norr om Gottröra kyrka.

Vägar och trafik

Bebyggelsen nås från allmän väg 1063 med lokalgator in i området. Parkering sker på tomtmark.

Planområdet genomkorsas av en gångstig som börjar i skogsområdet i norr och ansluter till väg 1063. Om så bedöms lämpligt kan krav på hastighetsnedsättande gupp eller liknande

åtgärder vidtas vid kyrkan där barn tidvis korsar vägen. Det bör också diskuteras hastighetsbegränsning på väg 1063 från utfarten från det nya bostadsområdet och till kyrkan.

Service

Kommersiell service är begränsad till bensinstationen i Gottröra. Kommunal service finns endast i form av daghem. Låg- och mellanstadieskola finns i Närtuna. Närmaste livsmedelsaffär finns i Rimbo där också god kommunal service finns. Bussen mellan Norrtälje och Uppsala passerar med ca femton turer per dag. God bussförbindelse med Arlanda/Märsta och från Rimbo finns. Även god bussförbindelse med Stockholm.

Rekreation

Området ligger i och gränsar till obebyggd skogsmark med goda rekreationsmöjligheter.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjningen kommer att ske med egen borrhälsbrunn som kan försörja hela planområdet. Kring vattentäkten som ligger i planområdets norra del ansvarar exploatören för att skyddsområde inrättas. Avloppsreningsanläggningen byggs med sådan kapacitet att hela området kan anslutas. En separat Va-utredning är gjord som dels redovisar vattenförsörjningen av området och dels avloppsreningsanläggningen. För att minska risken för lukt- och bakteriespridning från reningsverket införs trädfällningsförbud i norr om reningsverket mot allmän väg 1063. Vattentäkten med skyddsområde är införda på plankartan. VA-försörjningen inom planområdet organiseras genom en eller flera gemensamhetsanläggningar.

Provtagning av radon i mark och vatten vid sker i bygglovsprövningen.

Uppvärmning av enbostadshusen sker med vattenburen värme från egna elpannor medan flerbostadshusen tar sin värme från en mindre el-värmecentral.

Ny elinstallation erfordras för hela området.

Kommunal sophantering. Vägarna i området planeras för renhållningsfordon där vändplatser har fri sikt, platser för sopkärl skall planeras i direkt anslutning till plats där renhållningsfordon kan stanna.

Möjlighet till källsortering skall tillgodoseas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

De nya bostadshusen avstyckas från fastigheten Gottröra 5:15 medan all övrig mark inom planområdet norr om väg 1063 ingår i område för gemensamt ägande och ansvar. Detta gäller även all mark söder om väg 1063 och inkluderar mark för vatten- och avloppsanläggningen och tillhörande infiltration. En gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen inrättas för all mark utom tomtmarken.

Separat genomförandebeskrivning har upprättats.

Planen föreslås få en genomförandetid på femton 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



SAMRÅDSFÖRSLAG 2005-08-25
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2006-05-05
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2, 2006-12-05
Reviderad 2007-11-30
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för fastigheten Gottröra 5:15 i Gottröra församling.

Dnr 03-100 23.214

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

DETALJPLANENS SYFTE

Genomförandet av denna plan innebär att ca 40 enbostadshus och ca 15 hyreslägenheter byggs inom fastigheten Gottröra 5:15. Ett mindre avloppsreningsverk byggs söder om vägen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

Detaljplanen:

Samråd	okt-nov 2005
Utställning	aug-sept 2006
Utställning 2	jan 2007
Godkännande	dec 2007
Antagande	febr 2008

Byggnader och anläggningar:

Försäljning av avstyckade bostadsfastigheter och byggandet av flerbostadshusen sker när planen vunnit laga kraft och i den takt som exploatören finner lämplig. Likaså ombesörjer exploatören lokalvägar och gemensamhetsanläggningar såsom vatten och avlopp färdigställs när planen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden skall vara 15 år från den tidpunkt då antagandet av planen vunnit laga kraft.

POSTADRESS
Box 800, 761 28 Norrtälje
ORGANISATIONSNUMMER
212000-0217

BESÖKSADRESS
Estunavägen 14

TELEFON
0176-710 00
TELEFAX
0176-711 04

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

PLUSGIRO
3 20 65-5
BANKGIRO
451-7694

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Norrtälje kommun men ett markanvisningsavtal finns med Entreprenadfirman MJ Contractor och det förutsetts att marken hamnar i enskild ägo när planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Allmänna platsmarken inom planområdet omfattar vägmark och naturmark. Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägarens inriktning för den planerade bostadsanvändningen är att avskilja varje tomt till egen fastighet och att försälja dessa. Flerbostadshusen uppförs i egen regi av exploatören. Exploatören färdigställer de gemensamma anläggningarna men de kommer därefter att överföras till gemensam förvaltning. Dessa gemensamma anläggningar är vatten- och avloppsledningar, lokalvägar och naturområden som är en och samma för både flerbostadshusen och enbostadshusen.

Exploatören ansvarar för att vattenskyddsområde inrättas.

Exploatören ansvarar, i samråd med Vägverket, för att utfarterna, dels från bostadsområdet och dels från reningsverket, utformas i enlighet med Vägverkets regler och anvisningar.

AVTALSFRÅGOR

I de avtal om markförsäljning som kommer att upprättas med köparna av de tillskapade bostadsfastigheterna antas även klargöras dessa fastigheters tillgång till och ansvar för gemensamma anläggningar.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning kommer att ske genom avstyckning från fastigheten Gottröra 5:15.

I anslutning till denna förrättningsåtgärd förutsätts även att en anläggningsförrättning kommer att genomföras, vilken skall reglera de nya fastigheternas delaktighet i de gemensamma anläggningarna som omfattar vatten och avlopp, vägar och grönytor.

För förvaltning av de gemensamma anläggningarna skall en samfällighetsförening bildas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Genomförandet av denna detaljplan medför inga ekonomiska åtagande för Norrtälje kommun.

Ark SAR/MSA Olle Burman