



Detaljplan för del av fastigheten Norra Sund 28:13 i Vaddö församling

Ks 07-204



HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Denna planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsägarförteckning
Markundersökningsrapport

PLUSGIRO
3 20 65-5
BANKGIRO
451-7694

TIDIGARE HANDLÄGGNING

Ett planförslag identiskt med här föreliggande beträffande föreslagen exploatering men utan nu mot söder föreslagen utökning av allmän platsmark/NATUR hölls utställt under tiden 18 november - 9 december 2009. Inga erinringar från grannar framfördes mot förslaget under utställningen.

Vid det av länsstyrelsen begärda kompletterande samrådsförfarandet för upphävande av berört förordnande enligt PBL 6:19 inkom tre yttranden varav Sjöfartsverkets utan erinran. I två yttranden framfördes önskemålet att få ha kvar åkermarken som allmän platsmark. Länsstyrelsen, som har beslutanderätten i denna fråga om upphävande av förordnande, beslöt 2009-06-12 att avslå kommunens begäran om upphävande med skälet att den föreslagna markanvändningen inte utgör ett tillräckligt starkt allmänt intresse för att ett upphävande ska vara motiverat.

Kommunen överklagade 2009-06-24 länsstyrelsens beslut till förvaltningsdomstolen, som dock i dom 2010- 07-29 gick på länsstyrelsens linje. Förvaltningsrätten hänvisar till 6 kap 19 § PBL, vilken ersatt 113 § BL, vari enligt rättens tolkning saknas möjlighet att delvis upphäva ett förordnande av aktuellt slag utan att annan mark förordnas som ersättning. Detta är möjligt enligt 6 kap 19 § 4 stycket PBL.

FORTSATT HANDLÄGGNING

Med hänvisning till förvaltningsrättens beslut har planförslaget utökats mot söder med allmän platsmark/NATUR som ersättning för det grönområde som planen föreslår ianspråktaget som kvartersmark. Handläggningen fullföljs med en ny utställning av det utökade planförslaget.

Därefter har en ny ansökan om upphävande av 113 § förordnande gjorts. Länsstyrelsens medgav då ett upphävande. Länsstyrelsens beslut överklagades av berörda fastighetsägare. Beslutet har dock nu vunnit laga kraft genom den dom som fattades av mark- och miljööverdomstolens 2011-11-07.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten av en ändring av gällande detaljplan, så att sex nya permanentbostadsfastigheter med anslutning till befintlig bebyggelse vid Brinkvägen kan bildas på ett grönområde, hävdad som jordbruksmark.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget vid Brinkvägen på den östra sidan av Vaddö kanal, cirka 300 meter söder om Vaddöbron i Älmsta.

Areal

Planarealen uppgår till ca: 2,4 ha.

Ägoförhållanden

Planområdet är i enskild ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktliga planer**

Enligt **Översiktsplanen för Norrtälje kommun från 2004** berörs planområdets södra del av ett större område av riksintresse med hänsyn till samlade kulturvärden. Väddö kanal är riksintresse för det rörliga friluftslivet.

I den **fördjupade översiktsplanen** för Älmsta från 2005 är området föreslaget för bostadsbebyggelse med 15 – 20 radhus.

Detaljplaner

För området gäller en detaljplan fastställd genom regeringens beslut den 21 december 1978. Området är där avsatt som allmän platsmark/park.

Strandskydd

Sedan 1:a juli 2009 gäller nya regler för strandskydd enligt miljöbalken, vilket innebär att strandskyddet inträder automatiskt inom detaljplaneområdet när gällande detaljplan ersätts med en ny (en övergångsbestämmelse). Kommunen ska då uppmärksamma om någon del av strandområdena fortfarande är av betydelse för strandskyddet och om strandskyddet behöver upphävas för någon del av strandområdet.

Syftet med strandskyddet är att trygga allmänhetens tillgång till platser för bad och friluftsliv samt att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur och växtlivet.

Ny bebyggelse inom strandskyddat område är liten och föreslås upphävas inom kvartermark för bostäder samt för vägområde och G- väg. Marken har tidigare brukats av fastighetsägaren och har därmed inte nyttjats som strövområde. Området där strandskyddet har för avsikt att upphävas är tidigare planlagt som allmän platsmark. Området mellan kanalen och de nya bostäderna ingår inte i detaljplanen och kommer därmed alla ligga kvar som allmän platsmark i gällande detaljplan och tillgängligheten till Kanalen anses inte försämrats.

Strandskyddet förslås fortsätta gälla inom NATUR- område.

De särskilda skälen anses vara att rörliga friluftslivet eller allmänhetens tillgång till kust och vatten inte anses påverkas i någon större grad. De bostadstomter som tillåts inom strandskyddat område kommer inte att innebära någon större förändring då det finns fler vägar att ta sig fram genom området.

Länsstyrelsen har medgett ett upphävande av strandskyddet enligt förslaget.

Förordnanden

Planområdet ligger inom ett yttre vattenskyddsområde med bestämmelser om bland annat krav på tillstånd för åtgärder i jord och berggrund. Dessa bestämmelser gäller vid sidan av planbestämmelserna. (Infört på plankartan som information).

Grönområdet i gällande detaljplan under föreslagen kvartersmark omfattas av förordnande enligt 113 § Byggnadslagen, numera PBL 6:19, med innebörden att den allmänna platsmarken utan ersättning skall upplåtas till förvaltning av en samfällighetsförening med i planen ingående bostadsfastigheter.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden har godkänt att detaljplan får prövas på sökandens bekostnad och i samråd med ledningskontoret. Program till planförslaget har varit utsänt för samråd. En samrådsredogörelse för programmet har upprättats 2007-05-28, vari inkomna synpunkter redovisats med kontorets förslag till ändringar i planen. Redogörelse för synpunkter under plansamrådet med förslag till revideringar har godkänts av kommunstyrelsen 2008-03-17 § 68.

Bygg- och miljönämnden har tillstyrkt planförslaget med hänvisning till att bebyggelsen ansluts till kommunalt VA och att vattenskyddsföreskrifterna kan och skall bli beaktade, bland annat genom den kontroll från nämndens sida, som föreskrifterna innehåller.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Den föreslagna kvartersmarken utgörs av en plan, öppen vall i svag lutning mot väster med slyvegetation intill ett dike i planens västra del. Söder om den föreslagna kvartersmarken finns blandad löv- och tallvegetation. För att möta risken för skador vid extremt högvatten kommer marknivån inom föreslaget byggrättsområde att höjas till nivå +2 meter där byggnader placeras. Den tillkommande NATUR-marken i söder på fastigheten Norra Sund 28:1 utgörs av jordbruksmark i sluttning mot väster.

Markbeskaffenhet

Några grundtekniska problem bedöms inte föreligga inom föreslaget byggrättsområde närmast Brinkvägen. På kommunens mark väster om planen har tidigare viss tippverksamhet förekommit som även berört Norra Sund 28:13. Tippen är övertäckt med cirka en meter schaktmassor. Den provtagning och analys med komplettering som gjorts med anledning av detta visar att det inte finns några förhöjda värden av tungmetaller eller PAH. 0,5 meter av schaktmassorna kan användas för övertäckning av planerad kulvertering av diket i kvarterets västra gräns. Marken inom föreslaget

byggrättsområde har hållits i kontinuerlig hävd och inte använts för tippmassor. Marken har brukats som jordbruksmark.

Fornlämningar

Ett fornlämningsområde finns på gällande och föreslagen allmän platsmark/NATUR intill allmänna vägen mot södra Vaddö.

Bebyggelse

Planområdet är obebyggt. Bebyggelse på grannfastigheterna öster om Brinkvägen utgörs av friliggande enbostadshus. Planområdet är välbeläget för bostadsändamål. Förslaget omfattar sex tomtplatser för enbostadshus i 1 – 1,5 plan för hus med normal bredd och i två plan för hus med smal sektion. Byggnadssektionen föreslås få variera från ett plan med vind vid en största husbredd av 8,5 meter (normalbredd typhus 8,3 m) till fulla två plan utan vind vid högst 6,0 meter husbredd. Taklutningen begränsas till högst 38 grader. Byggnadsarean föreslås begränsad till 150 m² för huvudbyggnad och 50 m² för komplementbyggnad. Tomtarean varierar mellan 920 – 1120 m². För att öka genomsikten i kvarteret föreslås vartannat hus vara gavelställt mot gatan. Underkant bottenbjälklag / betongplatta får inte läggas under nivån +2 meter med hänsyn till skaderisk vid extremt högt vattenstånd.

Friytor

Planområdet gränsar i väster och söder mot naturområden i gällande detaljplan. Befintliga fastigheter vid Brinkvägen når kanalstranden dels via väg till pumpstationen, dels via en föreslagen gångpassage ungefär mitt i förslaget kvarter. Som ersättning för den som åker hävdade naturmarken, vilken tas i anspråk som kvartersmark, utökas gällande plan i söder med cirka 0,7 ha med beteckningen NATUR.

Service

God kommersiell service finns vid Älmsta centrum på cirka 800 meters gångavstånd. Där ligger också Älmsta busstation. LM-skola ligger på den västra sidan av Vaddö kanal ungefär mitt för planområdet på cirka 800 meters gångavstånd. Högstadium finns i Norrsundsskolan.

Kollektivtrafik

Planområdet passeras av busslinje 636, Norrtälje – Björkö, som har sju turer per riktning under måndag – fredag och tre turer under lördag och söndag. Hållplats mot Älmsta finns på väg 1170 vid Brinkvägens anslutning. Buss 637, Norrtälje – Grisslehamn/Singö passerar Älmsta busstation med elva turer norrut och nio turer söderut under vardagar.

Trafik

Planområdet nås via Brinkvägen som ansluter till väg 1170 mot Björkö-Arholma 80 meter söder om Grisslehamnsvägen. Den föreslagna förlängningen av Brinkvägen skall tas in i befintlig gemensamhetsanläggning

Älmsta ga:6. Parkering ordnas på tomtmark. Älmstaskolan nås för gående via Vaddöbron utan att någon trafikled behöver korsas.

Utrymme lämnas i planen för flyttning av vägen till pumpstationen från nuvarande tillfälliga läge på Norra Sund 3:17 till 28:13 i enlighet med gällande servitut.

Störningar

Området ligger väl skyddat för störningar av trafikbuller. Ny bebyggelse kommer på minst 50 meters avstånd från befintlig pumpstation på kommunens fastighet Norra Sund 3:3.

Teknisk försörjning

VA: Planområdet skall anslutas till befintligt kommunalt VA-nät i Brinkvägen och tas in i kommunens verksamhetsområde. **Vattenskyddsföreskrifterna skall beaktas beträffande ledningar och anläggningsarbeten i mark.** Skyddsföreskrifterna tas in som information på plankartan. Planbestämelse införs om att bebyggelse inte får ske innan VA-anläggningen byggts ut.

Dagvatten: Dagvatten ansluts enklast till befintlig ledning i Brinkvägen med utlopp till diket i kvarterets västra sida. Diket avses kulverteras på kvartersmarken. Lokalt omhändertagande av dagvatten på tomtmark kräver Bygg- och miljönämndens godkännande enligt skyddsbestämmelserna.

Värme: Uppvärmning skall ske med vattenburen värme.

Sop-
hämtning: Brinkvägen byggs ut med vändmöjlighet för sophämningsfordon. Källsortering finns vid Ica-butiken.

El: El finns framdraget till området men behöver förstärkas. En transformatorstation föreslås vid Brinkvägens vändplan. Nya elledningar läggs på allmän platsmark.

Risker

Risken för byggnadsskador vid extremt högt vattenstånd beaktas genom planbestämmelse att underkant bottenbjälklag / betongplatta inte får läggas under nivån +2 meter. Planbestämmelse är införd om att källarvåning inte tillåts.

MILJÖFRÅGOR

Behovsbedömning

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.

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 och berörs inte av de särskilt utpekade ändamålen. 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 med avseende på miljöaspekter bedömts som begränsad av följande skäl:

Med avseende på platsen:

- Exploateringen innebär ett ingrepp i ett öppet grönområde, använt för vallodling. Förändringen medför inte någon betydande påverkan på landskapsbilden.
- Jordbruksmarken som tas i anspråk har hävdats som vall och bedöms vara utan betydelse från jordbrukssynpunkt. Den har under odlingsperiod inte heller kunnat användas som grönområde.

Med avseende på planens påverkan och egenskaper:

- Den nya bebyggelsen ses som en måttlig komplettering till redan befintlig bostadsbebyggelse, - dessutom med stöd i den fördjupade översiktsplanen.

- Med den föreslagna helt slutna avloppshanteringen och tillståndsprövning av arbeten och anläggningar bedöms vattenskyddsintresset vara tillgodosett.
- Den trafik som alstras av sju nya enbostadshus är marginell och bedöms vara utan påverkan på miljökvalitetsnormer även i ett regionalt perspektiv.
- Riksintresset med avseende på samlade kulturvärden skadas inte.
- Friluftslivets intressen längs kanalstranden påverkas inte.
- Planens genomförande innebär inte någon risk för människors hälsa eller för miljön och tar inga naturresurser i anspråk.

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

Genomförandetid

Planen föreslås få en genomförandetid på 15 år från den dag antagandebeslutet vinner laga kraft.

Ändring av förordnande enl PBL 6:19

Gällande förordnande enligt PBL 6:19 för den del av allmänna platsmarken/grönområdet i gällande plan som berörs av här föreslagen kvarteremark föreslås upphävt och ersatt med motsvarande areal tidigare ej planlagd mark i anslutning till allmän platsmark i den södra delen av gällande detaljplan.

Ändringen motiveras av att den för bebyggelse föreslagna delen av grönområdet inte tagits i anspråk som grönområde genom bildande av en gemensamhetsanläggning utan hållits i kontinuerlig hävd som vall av markägaren. Den öppna marken/ängsvallen bedöms som måttligt attraktiv för utevistelse. Den för det rörliga friluftslivet värdefulla delen av grönområdet närmast Vaddö kanal ligger kvar oförändrat och tillgängligt för de boende på befintliga fastigheter. Med utbytet av mark för grönområde förlorar nuvarande fastighetsägare vid Brinkvägen möjligheten till egen kontroll och skötsel av den för bebyggelse berörda delen av grönområdet men får motsvarande möjligheter på den mark som läggs till planområdet i söder.

Genomförandebeskrivning

En separat genomförandebeskrivning upprättas.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Helena Purmonen
planarkitekt