



NORRTÄLJE
KOMMUN

SAMRÅDSFÖRSLAG 2011-12-21
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2012-03-15 rev. 2012-07-27
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för fastigheten Ören 1:3 samt del av Ören 1:26
i Rådmansö församling - enligt ÄPBL

Dnr 11-202.214
Ks 11-259



Planområdet

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning
Genomförandebeskrivning
Bullerutredning

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
norrtalje.se

PLUSGIRO
3 20 65-5
BANKGIRO
451-7694



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planändringen är att genomföra en avstyckning av fastigheten Ören 1:3 på 3 486 kvm till två tomter, gällande detaljplan för området tillåter en tomtstorlek på minst 1000 kvm.

Den 2 maj 2011 trädde en ny plan- och bygglag i kraft. I och med att planarbetet är påbörjat före denna tidpunkt, är detaljplanen upprättad utifrån den då gällande plan- och bygglagen (ÄPBL).

PLANDATA

Lägesbestämning



Ortofoto av fastigheten Ören 1:3

Planområdet ligger beläget i sydöstra delen av Södersvik, i området Ören som finns i anslutning till Prästfjärdens vik. I närhet till planområdet finns bostadsbebyggelse i form av flerfamiljshus, en butik, en förskola och friliggande hus. Fastigheten Ören 1:3 nås från väg 1030 med anslutning till väg 1032 (Gräddövägen).



Areal och markägförhållanden

Fastigheten Ören 1:3 är i privat ägo med en markareal på 0,3 hektar. Detaljplaneförslaget berör även fastigheterna Ören 1:26 som ägs av Roslagsbostäder, samt Ören 1:1 som ägs av Svenska kyrkan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I *Översiktsplanen* för Norrtälje kommun 2004-04-26 omfattas Ören 1:3 av riksintresse för samlade natur- och kulturvärden gällande högexploaterad kust. Sydöstra delen av fastigheten har naturvård klass 3 för Prästfjärdens våtmarker.

Detaljplan för fastigheten är en ändring av en byggnadsplan för Södersvik. Ändringen fastställdes 1972. Minsta tomtstorlek är satt till 1000 kvm. Byggrätten är för huvudbyggnad 150 kvm och för uthus 40 kvm. Huvudbyggnad får uppföras i en våning med inredd vind och en max höjd på 4,8 meter. Uthus får inte innehålla boningsrum och får ha en max höjd på 3 meter. Utfartsförbud råder mot vägen till Gräddö. I närområdet gäller samma byggrätter och tomtstorlekar som ovan.

Planförslaget berör följande *detaljplaner*:

Förslag till ändring av byggnadsplan för Södersvik omfattande bl.a. delar av fastigheterna Lågarö 8:19 och 1:22 samt Örn 1:1 upprättad år 1971

Förslag till byggnadsplan för Södersvik omfattande bl.a. delar av fastigheterna Lågarö 8:19, 8:22 och Örn 1:1 inom Rådmansö socken, Frötuna Kommun av Stockholms län upprättad november år 1966 respektive 1968

Strandskyddet är upphävt i nuvarande detaljplan, vilket innebär att den vid upprättandet av en ny detaljplan tillträder inom 100 meter från strandkanten.

Fastigheten ingår i verksamhetsområde för kommunalt VA.

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 skall 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 skall miljöbedömning utföras, vilket bland annat 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.

Platsen



Infart till Ören 1:3 från allmän väg 1030.

Ören 1:3 ligger i Södersvik på Rådmansö invid Prästfjärden. Tomten har en yta på 3 486 kvm. Mellan fjärden och fastigheten går en avfartsväg 1032 (Gräddövägen) som går från E18 till Gräddö, vägen har en max hastighet på 50 km/h.

Fastigheten Ören 1:3 består av tomtmark i kuperad terräng, med utfart mot väg nr. 1030, med en max hastighet på 50 km/h. Ett bostadshus i souterräng finns på tomtens högsta läge, cirka 10 meter ifrån huvudbyggnaden finns ett uthus. Tomtens södra del som avses styckas av är träd- och gräsbevuxet i nära



anslutning till naturmark och en enskild väg. På tomten finns även en underjordisk källare som skall vid avstyckningen tillhöra stamfastigheten.

Planen



Tomtmark i södra delen av fastigheten som avses styckas av

Planändringen innebär en delning av fastigheten Ören 1:3 till två tomter. Den norra delen av tomten som avses bli stamfastigheten har utfart mot väg 1030. Den södra delen av tomten som avses bli den nya tomten kommer att ha utfart mot en enskild väg intill fastigheten, marken tillhör idag Roslagsbostäder. En del av marken på Roslagsbostäders fastighet Ören 1:26 avses tillhöra den avstyckade delen av Ören 1:3. Byggrätten begränsas till 190 kvm för huvudbyggnad samt uthus. En totalhöjd mätt från markens medelnivå sätts på 7,5 meter för huvudbyggnad respektive 5 meter för uthus.

Ställningstagande gällande frågan om betydande miljöpåverkan

Planförslaget 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§.



Planen innefattar ett litet område och kommer inte att påverka sin omgivning något nämnvärt. Den nya bebyggelsen anses passa in i det befintliga landskapet.

Förslaget kommer inte att ha några större konsekvenser på omgivande natur eller människors hälsa. Den påverkar inte heller friluftslivet och överskrider inga miljökvalitetsnormer.

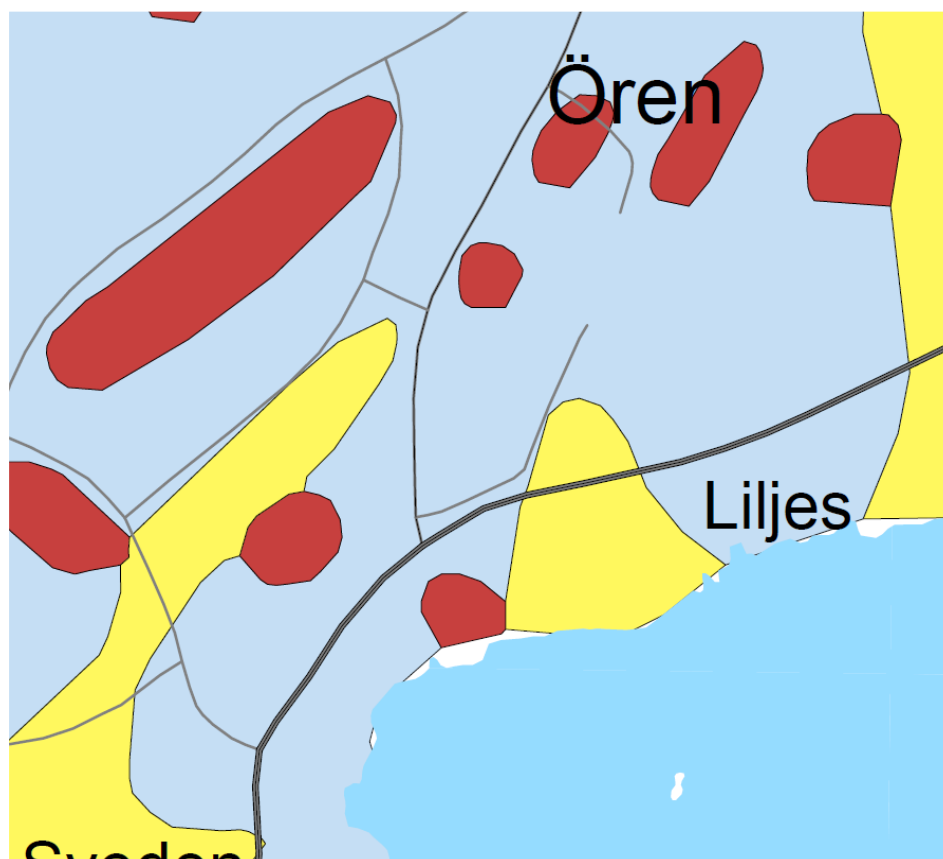
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR



Jordkällare och trädbevuxen tomtmark

Planområdet består av kuperad tomtmark som är delvis träd- och bladväxtbevuxen på sandig morän.



Jordartskarta för planområdet

Radon

Att eventuella tillkommande byggnader skall utföras radonsäkert bedöms vid bygglovsansökan.

Riksintressen

Området omfattas enligt översiktsplanen från 2004 av riksintresse för samlade natur- och kulturvärden gällande högexploaterad kust, detta i enlighet med miljöbalkens 4 kap 1 – 2, 4 §§. Riksintresset täcker enligt översiktsplanen kommunens ostörda ytterskärgård och inner- och mellanskärgården med dess öar, skär, stränder, stora djup, grunda vikar, sund, skogar och kulturlandskap som är av utomordentligt stor betydelse för många växter och djur som är knutna till just denna miljö. Skärgårdsområdena anses ur ett internationellt perspektiv utgöra det mest unika och skyddsvärda i hela Norrtälje kommun. Man har i översiktsplanen som rekommendation att riksintresset skall skyddas, dock får exploateringar och andra åtgärder komma till stånd endast om det inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden.



Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i området.

Strandskydd

I gällande detaljplan omfattas inte strand- och vattenområden av strandskydd. Sedan 1 juli 2009 gäller nya regler för strandskydd enligt miljöbalken, vilket innebär att strandskyddet inträder automatiskt inom detaljplaneområdet när gällande detaljplan ersätts med en ny. 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.

Den del av kvartersmarken som ligger inom nuvarande 100 meters gräns för strandskyddet, föreslås bli prickad i detaljplan så att ny bebyggelse inte hamnar inom 100 meter från strandlinjen. Strandskyddet avses upphävas inom all berörd kvartersmark som ingår i planförslaget. Området har i enlighet med 7 kap. 18 c§ i miljöbalken, redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. Bedömningen är därmed att växt och djurliv inte kommer att påverkas. Upphävandet anses inte heller beröra det rörliga friluftslivet då inga rekreationsmöjligheter påverkas. Kvartersmarken är i gällande plan redovisad som mark avsedd för bostadsändamål.

GATOR OCH TRAFIK

Avstyckningsfastigheten bör nås från väg 1032 med anslutnings via den intilliggande enskilda vägen i öst. Bussförbindelse finns via linje 631 som trafikerar mellan Norrtälje busstation och Rådmansö. Hållplatsen som ligger närmast fastigheten är Södersvik affär cirka 100 meter från planområdet. I närområdet finns bra gång- och cykelförbindelser.

STÖRNINGAR

Fastigheten ligger i nära anslutning till den hårt trafikerade vägen 1032. En bullerutredning gjord av Vectura visar att den befintliga bebyggelsen inte är utsatt för buller över riktvärdet för ekvivalent ljudnivå på 55 dBA. Delar av tomten är dock utsatta för en maximal ljudnivå som överstiger 70 dBA. För att undvika att ny bebyggelse utsätts för buller över den maximala ljudnivån inomhus bör den lokaliseras enligt illustrationsplanen som finns på plankartan. Fasaden skall även dimensioneras så att ljudreduktion av buller från vägtrafik blir minst 27 dBA. Uteplatsen skall byggas utanför området där den maximala ljudnivån är 70 dBA



TEKNISK FÖRSÖRJNING

Fastigheten är idag anslutet till kommunalt avlopp men har enskild vatten. Dagvattenhantering sker idag genom LOD. Fastigheten ingår i verksamhetsområde för kommunalt VA. Båda fastigheter skall vid avstyckning anslutas till kommunalt VA.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark i planen.

Genomförandetid

Planen föreslås få en genomförande tid på 10 år från den dag beslutet om antagande vinner laga kraft.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Gunnel Löfqvist
Planeringschef

Assienah Mooki Morosini
Planarkitekt