



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Handläggare: Agnes Blom
Titel: Planarkitekt
E-post: agnes.blom2@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Aktualisering av planbesked Brännström 1:3

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar att ange att kommunen fortsatt har för avsikt att inleda en sådan planläggning som begäran om planbesked avser för fastigheten Brännström 1:3, skifte 1.

Sammanfattning

Kommunstyrelsekontoret har den 16 januari 2017 fått in en ansökan om upprättande av detaljplan för del av fastigheten Brännström 1:3, skifte 1. Ansökan bedömdes komplett den 16 februari 2017. Positivt planbesked gavs på delegation den 2 juni 2017. I planansökan framgår avsikten att upprätta en detaljplan med syfte att uppföra 19 tomter för villabebyggelse utgörande fritidshus.

Samhällsbyggnadskontoret ställer sig fortsatt positiv till att pröva föreslagen ändring genom upprättande av detaljplan för fastigheten Brännström 1:3, skifte 1. Vatten, avlopp och naturvärden behöver utredas tidigt i planprocessen.

Inom planområdet finns jordbruksmark där båda jordbruksblocken initialt bedöms vara brukningsvärda. Jordbruksmarken kan inte motiveras att tas i anspråk och därmed är det sannolikt att förslaget med 19 tomter enligt ansökan kommer behöva revideras i planprocessen.

Ärendet

Kommunstyrelsekontoret har den 16 januari 2017 fått in en ansökan om upprättande av detaljplan för del av fastigheten Brännström 1:3, skifte 1. Ansökan bedömdes komplett 16 februari 2017. Positivt planbesked gavs på delegation 2 juni 2017.

Ansökan avser uppförande av 19 nya tomter på cirka 2000-2500 kvm per tomt. Bostadsbebyggelse är tänkt att uppföras i en våning och är avsett att utgöra fritidshus. Fastigheten är taxerad lantbruksenhet och är sedan tidigare inte detaljplanelagd.

Delar av planområdet består av jordbruksmark. Jordbruksmarken bedöms som brukningsvärd och kan inte motiveras att tas i anspråk. Förslagets exploateringsgrad behöver därför ses över och förslaget justeras inom ramen för en kommande planprocess.

Att planområdet ligger i direkt närhet till riksintresse för naturvård, naturreservat och andra områden med naturvärden tyder på att höga naturvärden kan återfinnas inom

planområdet. Naturvärdesinventering ska utföras vid planläggning, riktade artinventeringar kan också bli aktuellt.

VA-frågan behöver utredas för att kunna bedöma möjligheterna till enskild VA-försörjning i området. Om en enskild VA-anläggning upprättas för planområdet finns det risk för att denna måste tas över, eller på annat sätt ersättas av VA-huvudmannen om behovet förändras och det visar sig att det finns ett behov av allmänna vattentjänster enligt lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster §6. Alla typer av övertaganden riskerar att bli dyra och tidskrävande för både fastighetsägare och VA-huvudman.



Figur 1 – Planområdet markerat med röd cirkel, karta från Lantmäteriet.

Ärendets beredning

Följande enheter, avdelningar, bolag och kompetenser har yttrat sig i ärendet.

- Planenheten
- Mark- och exploateringsenheten
- Norrtälje vatten och avfall AB
- Gatu- och parkenheten
- Miljö- och hälsoskyddsenheten
- Fastighetsstrateg
- Geodataenheten
- Kultur- och fritidskontoret
- Barn- och utbildningskontoret
- Räddningstjänsten
- KSON

Ekonomiska konsekvenser

Om en enskild VA-anläggning upprättas för planområdet finns det risk för att denna måste tas över, eller på annat sätt ersättas. En planläggning kan komma att kräva större åtgärder och investeringar i den allmänna VA-anläggningen.

Konsekvenser för barn

Utveckling av området med fritidshusbebyggelse bedöms kunna ha positiv påverkan för barn. Landsbygden med sina rekreationsmöjligheter bedöms utgöra en trivsamt miljö.

Landsbygds- och skärgårdsperspektiv

Ansökan om planbesked föreslår bebyggelse som innebär en utveckling av landsbygden. Del av fastigheten Brännström 1:3, skifte 1, är taxerad lantbruksfastighet. Enligt översiktsplan 2050, ska landsbygden och skärgården kunna utvecklas utifrån sin karaktär och sina förutsättningar.

Fastigheten består av jordbruksmark som bedöms vara brukningsvärd. Bostadsbebyggelse enligt planbeskedet, som är lokaliserat på landsbygden, bedöms inte utgöra ett väsentligt samhällsintresse för bostadsförsörjningen. Det innebär att jordbruksmarken inte kan tas i anspråk för bebyggelse inom fastigheten, vilket påverkar antal byggbara tomter som kommer bli lägre än de i ansökan angivna.

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Annika Andersson
Planchef
Planenheten

Bilaga

1. Aktualiseringsutredning för planbesked Brännström 1:3

Beslut skickas till

Sökande
Planenheten