



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Till Kommunstyrelsen

Namn: Malin Olofsson
Telefon: 0176-710 00 (Kontaktcenter)
E-post: bygg.miljonamnden@norrtalje.se

Yttrande avseende samråd för upphävande av detaljplan för Gåsvik 1:48 och 17:1 mfl i Väddö socken

Yttrande avseende samråd för upphävande av detaljplan för Gåsvik 1:48 och 17:1 mfl i Väddö socken - samråd, förenklat standardförfarande, enligt PBL (SFS 2010:900)

Kommunstyrelsens diarienummer: 2022-1262

Beslut

Bygg- och miljönämnden lämnar följande synpunkter på samrådsförslaget:

- Bygg- och miljönämnden bedömer att åtgärden att upphäva detaljplanen är olämplig, då det vore lämpligare att ändra detaljplanen för att utöka byggrätten. Om planen upphävs kommer den grönmark som idag finns inom området att kunna bebyggas och det saknas utredning för konsekvenser vid en förtätning.
- Ett upphävande av detaljplanen kan medföra att området förtätas som nämnts ovan. Det kan medföra ökade svårigheter att lösa VA-frågan via enskilda VA-lösningar och ökade risker ur miljö- och hälsoskyddssynpunkt med t ex otillräcklig rening av avloppsvatten och förorening av dricksvattentäcker. Det bör också påpekas att om det uppstår problem med VA-anläggningar och dagvatten inom ett område som förtätats så att området utgör en samlad bebyggelse kan området bli föremål för prövning enligt paragraf 6 enligt lagen om allmänna vattentjänster. Om behov av allmänna vattentjänster då anses föreligga kan det medföra stora kostnader för kommunen att i efterhand lösa VA-frågan via utbyggnad och anslutning till allmänt VA-nät.
- En möjlighet kan vara att ersätta detaljplanen med områdesbestämmelser som begränsar för ytterligare huvudbyggnad inom området men medger utvecklig av befintlig byggnation. Ett sådant alternativ behöver dock också utredas så att konsekvenserna av detta tillvägagångssätt belyses.

Handläggare för ärendet har varit: Malin Olofsson
Kontakt: 0176-710 00 (Kontaktcenter).

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
kontaktcenter@norrtalje.se
www.norrtalje.se



Bygg- och miljönämnden

Beslut om yttrande har fattats av Bygg- och miljönämndens presidium


Jörgen Jansson, Ordf


Karl-Göran Edberg, 1e vice Ordf


Marcus Granström, 2e vice Ordf

Bakgrund

Aktuellt planarbete syftar till att upphäva den gällande byggnadsplanen för del av Gåsvik 1:48 och 17:1 m.fl. Skälet till upphävandet är att gällande detaljplan inte längre anses vara aktuell. Det beror på att flera avsteg gjorts från detaljplanen och därav överensstämmer inte befintlig bebyggelse med detaljplanen. Flera fastigheter inom planen har idag större byggnader än vad den gällande planen medger, vilket innebär att dessa är planstridiga och omöjliggör nya bygglov. Processen för att upphäva en detaljplan är densamma som för att ta fram en ny.

Beskrivning av ärendet

Den gällande planen omfattar cirka 9,5 hektar mark och totalt 21 fastigheter. Av dessa är 16 fastigheter bebyggda med bostadshus. Inom planområdet finns bland annat bostadsbebyggelse samt åkermark. Planen angränsar inte till någon annan detaljplan eller områdesbestämmelser och runtomkring finns det bland annat åkermark, naturområden samt bostadshus. Gällande detaljplan; byggnadsplan för del av Gåsvik 1:48 och 17:1 m.fl., antogs 1985-11-26. Planen reglerar park eller plantering samt område för bostadsändamål.

Fastigheterna inom planområdet är idag bebyggda med friliggande bostadshus, där vissa används som permanentbostäder och andra som fritidsbostäder. Huvudbyggnadernas storlek varierar inom området, från 22 kvadratmeter till 194 kvadratmeter. Gällande plan medger olika byggrätter inom olika delar av planen, på tomplatser som minst är 2000 kvm. Alla byggrätter som medges i planen är idag inte utnyttjade.

Om detaljplanen upphävs innebär det att ramarna för byggrätten tas bort och därmed kan en konsekvens av upphävandet innebära att fastigheter inom planen får möjlighet att pröva större byggrätt inom ramen för ansökan om bygglov eller förhandsbesked. I gällande plan får delar av område för bostadsändamål inte bebyggas, vilket har reglerats med så kallad prickmark i plankartan. Genom att upphäva planen tas även denna prickmark bort.

Utän en gällande detaljplan prövas varje bygglovsärende enskilt och inte utifrån planens regleringar. Det innebär bland annat att den samordningen av bebyggelsen som finns i planen försvinner och att lovpliktiga åtgärder bedöms enskilt, vilket i förlängning gör det svårt att bedöma den framtida utvecklingen av platsen.

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
kontaktcenter@norrtaelje.se
www.norrtaelje.se



Området har enskilda VA-lösningar. En översiktlig genomgång av områdets avloppsanläggningar visar att de enskilda avloppen inom området är av olika typ där åtta fastigheter har WC till någon form av markbaserad rening, tre fastigheter har BDT-avlopp (bad-, disk- och tvättavlopp) och slutna tank för WC, tre fastigheter har BDT-avlopp med torr toalettlösning och resterande tre fastigheter saknar anordnade avloppsanläggningar.

Inom planområdet finns det enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) brunnarkiv sju registrerade brunnar. Arkivet baseras främst på de uppgifter som brunnsborrhare sedan 1976 enligt lag måste skicka in till SGU. Det kan därav förekomma flera brunnar inom området som borrades innan 1976 och inte blivit inrapporterade till SGU. De vattenprover som tagits på dessa vattentäkter visar på huvudsakligen låga och i något fall måttliga kloridhalter inom intervallet 12–72 mg Cl/l. Några brunnar har kloridhalter.

Under 2022 har en kommunövergripande utredning utförts med syfte att ta fram ett underlag som visar hur grundvattentillgångarna ser ut i Norrtälje kommun idag och i framtiden samt identifiera områden med risk för brist på grundvatten av bra kvalitet. Arbetet har genomförts med hjälp av geografiska vattenbalansberäkningar över Norrtälje kommun där vattentillgången och vattenbehovet uppskattas för både små grundvattenmagasin i berg samt stora grundvattenmagasin i jord, och berg. Resultaten ger en översiktlig bild av var det finns risk för vattenbrist och saltvatteninträngning i nuläget och under framtida torrperioder. Planområdet ingår till del i ett område som i utredningen bedömts ha stor risk för vattenbrist och saltvatteninträngning under torra perioder.

Medverkande i handläggningen av ärendet har varit Magnus Åhfeldt (bygglovsavdelningen), Niklas Berggren (geodataavdelningen) och Malin Olofsson (miljö- och hälsoskyddsavdelningen).

