



Planbeskedsutredning för fastigheten Harg 8:45



© Lantmäteriet

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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



Faktauppgifter

Fastighet:

Harg 8:45

Ägare:

Företag

Sökande:

Fastighetsägaren

Kontaktperson:

Företagsombud

Areal:

12 hektar

Detaljplan:

Fastigheten omfattas av detaljplan

Begäran inkom:

2023-11-06



Bakgrund

Samhällsbyggnadskontoret fick 2023-11-06 in en ansökan om planbesked för en ny detaljplan för fastigheten Harg 8:45 i Vätö församling. Området är idag planlagt som stenbrott och småindustri.

Planbeskedsansökan avser att pröva möjligheten att uppföra bostadsbebyggelse inom fastigheten Harg 8:45. Ansökan avser rad-, terrass- eller kedjehus samt cirka 220 kvadratmeter verksamhetslokal och/eller lokaler. Området består idag av skog, befintlig bebyggelse, öppet vatten samt ett tidigare stenhuggeri.

Förutsättningar

Översiktsplan 2040

Planbeskedsansökan bedöms överensstämma med gällande översiktsplan. Enligt Norrtälje kommuns översiktsplan 2040 (antagen av Kommunfullmäktige 2013-12-09) ska hela Norrtälje kommun växa och nyproduktion av bostäder ska öka i anslutning till befintliga tätorter samt i stråk med tillgång till god kollektivtrafik. I Översiktsplan 2040 är markanvändning angiven som Bebyggda områden. Utveckling av bostäder enligt planbeskedet innebär utveckling av bostäder i attraktiva livsmiljöer och bidrar till att hela kommunen kan växa. Däremot är pendlingsmöjligheterna i nuläget begränsade vilket också beskrivs i planbeskedsansökan.

Hela kusten i Norrtälje kommun omfattas av riksintresse för högexploaterad kust och riksintresse för det rörliga friluftslivet. Som framgår av översiktsplanen har dock kommunen en positiv syn på utveckling av befintliga orter inom riksintresseområdet och redogör för ett antal orter (bland annat Harg) som kommunen anser bör betraktas som tätorter som bör undantas bestämmelserna i miljöbalkens 4 kapitel.

Kulturmiljö

Fastigheten ligger inom område kulturmiljö av regionalt intresse med miljöer av stort kulturhistoriskt värde. Planområdet ingår i ett större område, Karlsängen – Vätöberg, som i kommunens kulturmiljöprogram (1989) bedömts vara en kulturmiljö av regionalt intresse. För prövning av ändring av markanvändningen bör kulturvärden av det nedlagda stenhuggeriet utredas. Utredningen ska inhämta kännedom om berörda kulturvärden och identifiera möjligheter till att bevara och stärka dem. Kulturmiljöutredningen ska innehålla en konsekvensbeskrivning baserad på ett utkast till planförslag.

Inga kända fornlämningar eller övriga kulturhistoriska lämningar som omfattas av Kulturmiljölagen har identifierats inom planområdet.

Strandskydd

Strandskydd längs strandkanten är upphävt genom gällande detaljplan, men träder i kraft när gällande planer ersätts, upphävs eller ändras. Det innebär att strandskyddet återinträder vid en planläggning och att ett eventuellt upphävande får prövas och hanteras i planprocessen. Strandskyddet kommer att återinträda i öster där delar av planområdet ligger inom strandskydd mot Söderviken. Allmänhetens tillgång till strandlinje och område behöver bevakas vid planläggning. Delar av marken är redan idag ianspråktagen för bebyggelse, och som därmed saknar betydelse för strandskyddets syften, bedöms kunna omprövas för upphävande av strandskydd i en planprocess. Mark icke ianspråktagen för bebyggelse behöver fortsatt tillgodose strandskyddets intressen.



Översiktsplan 2050

Norrtälje kommun arbetar med att ta fram en ny översiktsplan, ÖP 2050. Den nya översiktsplanen har varit ute på samråd under våren 2023 och beräknas gå ut på granskning under våren 2024. I ÖP 2050 finns fem strategier för kommunens utveckling. En av dem är i stort sett lika som i ÖP 2040: "Hela kommunen ska växa och nya bostäder ska tillkomma i attraktiva livsmiljöer med goda pendlingsmöjligheter." Och en strategi är att: "Övriga orter, landsbygden och skärgården ska kunna utvecklas utifrån sin karaktär och sina förutsättningar." Den senare anger att kommunen ser positivt på bostadsutveckling i skärgården där detta kan anses vara lämpligt.

Översiktsplan 2050 ger också en positiv inställning till utveckling av befintliga tätorter inom riksintresseområdet. Utöver de orter som enligt SCB definieras som tätorter anser kommunen att ett par småorter som är nära att definieras som tätorter bör ses som tätorter, särskilt om orterna har närhet till samhällsservice. Det handlar framför allt om två orter; Furusund-Köpmanholm samt Harg-Karlsängen. Om Harg-Karlsängen anger ÖP 2050 följande: "Dessa orter fungerar i praktiken som en tätort då de ligger så nära varandra att de nästan utgör sammanhängande bebyggelse. Harg utgör en servicenod för Vätö. Här finns samhällsservice i form av livsmedelsbutik och skola."

Översiktsplanen ger således en positiv syn på utveckling av befintliga tätorter inom riksintresseområdet (som Harg-Karlsängen bör räknas som). Samtidigt påpekas det att allmän lämplighetsbedömning enligt 2 kap. plan- och bygglagen ska tillämpas på samma sätt som i resten av kommunen samt att tillgång på dricksvatten och förutsättningar att anordna en hållbar VA-lösning alltid ska säkerställas, vilket innebär en begränsande faktor för ny bebyggelse i skärgården.

Enligt ansökan planeras även ytor för verksamheter som exempelvis ett café som kan utgöra utflyktsmål. Detta ligger i linje med både ÖP 2040 och ÖP 2050 om att värna det lokala näringslivet. Lokala verksamheter bidrar också till goda boendemiljöer där fler invånare kan både bo och arbeta i sitt närområde.

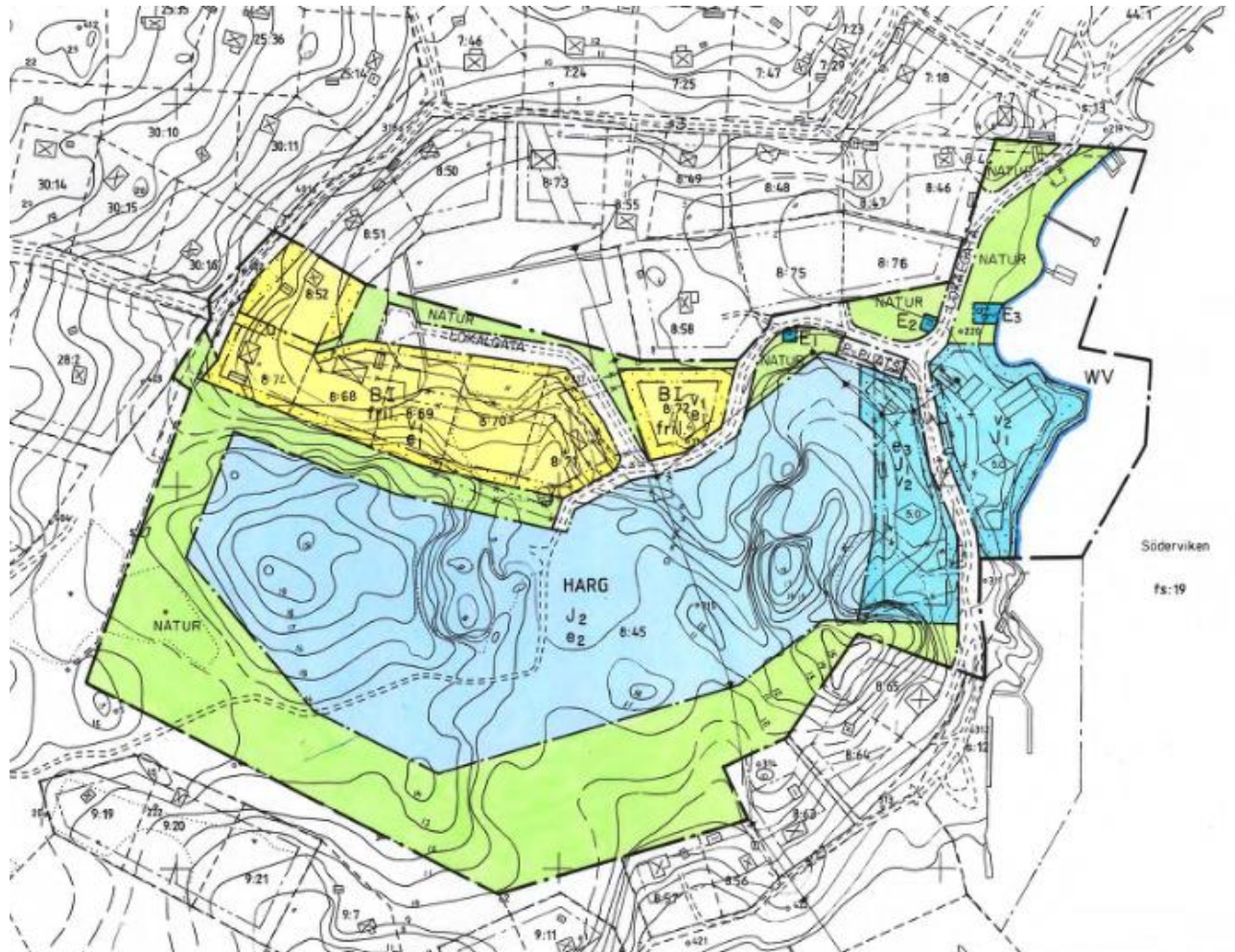
Planförslaget bedöms förenlig med samrådsförslaget för Översiktsplan 2050.

Fördjupad översiktsplan

Området omfattas inte av fördjupad översiktsplan.



Gällande detaljplan



Ändring av detaljplan för HARG 8:45 m.fl. fastigheter vid Karlsängen, Vätö församling – antagen 1989-08-18.

Allmän plats

LOKALGATA = lokaltrafik

P-PLATS = parkering

NATUR = natur

Kvartersmark

B = bostäder

J₁ = småindustri och hantverk

J₂ = stenbrott

E₁ = transformatorstation

E₂ = vattentäkt

E₃ = avloppsreningsverk

Vattenområde

WV = småbåtshamn



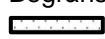
Utnyttjandegrad

e₁ = endast en huvud- resp. gårdsbyggnad med högst 140 resp. 60 m² byggnadsarea

e₂ = byggnader får ej uppföras

e₃ = bostadsbyggnad om 120 m² byggyta för bevakning av anläggning får uppföras

Begränsning av kvartersmarkens bebyggande

 Marken får inte bebyggas


u Marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar

Utformning

v₁, v₂ Vind får inredas, resp. vind får ej inredas

l antal våningar, högsta byggnadshöjd 4,5 m för huvudbyggnad, 2,5 m för uthus

fril. endast friliggande hus

 Högsta byggnadshöjd i meter

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna.

Hela fastigheten omfattas av trädfällningsförbud enligt 110 § byggnadslagen.

Berörda verksamheter

Vid planering av nya bostäder ska kommunens behov av grundskolor, förskolor och bostäder för social omsorg tillgodoses. Bedömningen är att exploateringsvolym är för liten för att få större avgörande effekten på övergripande nivå. När det gäller äldreboende-LSS-socialpsykiatri är det för små volymer för att se att det ska ha någon reell påverkan. För- och grundskola har betydligt större kapacitet än vad det idag finns barn i området.

Föreslagen bebyggelse och utformning

I området planeras för 28 rad-, terrass- eller kedjehus samt omkring 220 kvadratmeter verksamhetslokaler (befintliga och nybyggda). Totalt omfattar föreslagen exploatering en BTA om 4000 kvadratmeter. Området utgörs av en kuperad skärgårdsnatur med tall och blåbärsmarker samt vätögranit delvis frilagd i nedlagda stenbrott. Nivåskillnader i planområdet är 0–19 meter.

Utdrag ur planbeskedsansökan” *Stenbrottet lades ner 2013 och fastigheten Harg 8:45 har sedan 2020 nya ägare. Avsikterna med utvecklingen av fastigheten är framför allt att:*

- 1 Förtäta Karlsängens by och öka mångfalden med bostäder som flerfamiljshus i exempelvis bostadsrättsform (eller äganderättsform) som radhus eller terrasshus.*
- 2 Tillgängliggöra i första hand stenbrottet vid hamnen för allmänheten vars släta klippa och branta brottytor påminner om en omfattande industriverksamhet och idag utgör en unik utsiktspunkt. Här, men också på andra platser på fastigheten, finns utrymme att skapa platser för information om Vätös historia med tonvikt på stenhuggeriverksamheten.*
- 3 Skapa utrymmen för gemensamma aktiviteter och/eller verksamheter som exempelvis ett café som kan utgöra ett attraktivt utflyktsmål.”*

Bebyggelsen är koncentrerad till den redan exploaterade marken i hamnen, skogen på fastighetens västra sida lämnas orörd. Den stora frilagda klippan i hamnbrottet ska till största delen vara gemensam och om möjligt smyckad med någon form av konstverk med anknytning till stenbrottsverksamheten. Utsiktsplatser planeras liksom lekplatser och utegym på olika platser inom området. Boendet ska också präglas av gemensamma faciliteter som gemensam bastu och bilpool samt utrymmen för gemensamma trädgårds-

Exakt avgränsning av detaljplanen avgörs under planprocessen.



Ortofotokarta med förslag till planområdesgräns från ansökan om planbesked, Harg 8:45 markerade med gul prickad linje.

Teknisk infrastruktur

VA och energiförsörjning

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för allmänna vattentjänster. Närmaste VA-ledningar finns i Nysättra, cirka 6 kilometer ifrån planområdet. Det finns ett reningsverk i Nysättra som i dagsläget är hårt belastat och som inte kan ansluta fler fastigheter. Vattenledningen försörjs av vatten från Norrvatten.

Området som planansökan avser är inte med i aktuell VA-utbyggnadsplan och det finns i dagsläget således inga planer på att bygga ut kommunalt VA till området. En utbyggnad av kommunalt VA till endast planområdet är inte motiverbart. Utbyggnad av kommunalt VA skulle kräva stor tidsåtgång och investeringar både i utredning och utförande då området ligger långt från befintliga kommunala VA-ledningar. Risken att det blir ett LAV 6§-område är stor då det är många nya fastigheter som ska tillkomma. Kapaciteten i befintligt enskilt ledningsnät samt tillhörande anläggningar behöver utredas närmare.

I Rapporten: Förstudie VA Stenhuggeriet, bilaga till ansökan om planbesked, föreslås utökning av kapaciteten i det befintliga reningsverket (Harg ga:9) alternativt påkoppling till det befintliga reningsverkets utsläppspunkt för renade avloppsvatten från båtarna. Idag finns för den befintliga bebyggelsen ett gemensamt avloppsreningsverk. Harg ga:7-9 är under delägarförvaltning, dvs. ingen samfällighetsförening har bildats för förvaltning av



gemensamhetsanläggningarna. Detta innebär att samtliga delägare ska vara överens om de föreslagna åtgärderna. Reningsverket har dock inte tillräcklig kapacitet för att klara en anslutning av hela den nya föreslagna bebyggelsen. Befintligt avloppsreningsverk kan ersättas med ett modernare verk, men även andra avloppslösningar nämns i förstudien som till exempel att separera avloppen från bostadshusen så att WC och BDT-avlopp avleds och omhändertas var för sig.

Planområdet består till stor del av berg och har generellt tunna jordtäcken med begränsad grundvattenkapacitet. Enligt SGU:s karta över grundvattenkapacitet ligger området inom den högsta riskklassen - klass 1 - med ett riktvärde på 450 l/hektar och dygn och där brunnars mediankapacitet är <400 l/timme.

Vattenmarginalkartan över grundvattentillgångar i Norrtälje kommun visar att i små grundvattenmagasin kvarstår <10 % av grundvattentillgångarna i området vid ett torrår redan för prognosår 2020. Inom och i anslutning till planområdet har det registrerats såväl låga som förhöjda kloridhalter i dricksvattnet från borrade brunnar.

Med tanke på att området är beläget på en ö med tunna jordlager och begränsad grundvattenkapacitet samt att omgivningen redan är bebyggd med bostadshus som använder grundvatten är det inte sannolikt att grundvattenkapaciteten kommer att räcka till för den planerade nya bebyggelsen. I den förstudie över VA-försörjningen som tagits fram föreslås därför att VA-försörjningen kompletteras med andra system som till exempel avsättning av havsvatten eller återanvändning av BDT-vatten (bad-, disk- och tvättvatten). Om grundvattentillgången understiger 10 % av vattenmagasinets kapacitet vilket det gör i området ska det vara en restriktiv hållning till ny bebyggelse. Vid varje prövning krävs en fördjupad utredning om hur tillgång på dricksvatten kan säkerställas på ett långsiktigt hållbart sätt.

Den VA-utredning/förstudie som tagits fram i planbeskedet är för översiktlig för att kunna vara en grund för bedömning av möjligheten att lösa VA-frågan på föreslaget sätt. Förstudien visar på olika alternativ som finns, men inte i något av exemplen på lösningar finns tillräckligt med underlag för att kunna göra en bedömning av möjligheterna då de föreslagna alternativen att lösa vatten och avloppsförsörjningen är förenade med olika svårigheter och utmaningar som kräver fördjupade utredningar och analyser. VA-frågan bör utredas djupare i ett tidigt skede för att avgöra möjligheten till föreslagen exploatering.

En utmaning är också att de tekniska lösningarna som föreslås både ska nyttjas av befintlig och planerad bebyggelse, vilket i sig kan vara en svårighet både tekniskt och organisatoriskt beroende på framtida val av lösning. För befintlig bebyggelse kan åtgärderna bli alltför kostsamma och ingripande för att de boende ska acceptera valet av lösning och att ingå i en gemensam organisation med de nytillkomna bostäderna.

Det kan därmed även finnas en risk för att området kan bli ett LAV 6§-område om det skulle uppkomma problem framöver med VA-försörjningen eller med organisationen som ska sköta VA-försörjningen.

Parkering och trafik

Området ligger inte i eller i anslutning till de tätorter där kommunen är huvudman för allmän plats.

Som utfartsväg måste den befintliga Stenhuggarvägen användas. Eftersom Norrtälje kommun inte är huvudman för allmänna platser på Vätö bör en gemensamhetsanläggning för vägen inrättas.



Påverkan på statlig väg 264 med anledning av ökad belastning bör samrådask med Trafikverket. Ökad belastning på de enskilda anslutande och ingående vägarna bör samrådask med respektive väghållare för enskilda vägar.

Vätövägen som har kommunalt huvudmannaskap inom Norrtälje stads tätort, är idag hårt belastad. I den pågående förstudien för Vätövägen (kommunens sträcka) utreds bland annat hur kapaciteten kan förbättrats. En dialog och samordning om ökad belastning som berör Vätövägen bör tas med Gatu- och parkenhetens trafikplanerare samt kommunens trafikstrateg.

Både ÖP 2040 och ÖP 2050 ser positivt på utveckling av bostäder på landsbygd och i skärgården så att hela kommunen kan växa, men tillgång till kollektivtrafik och pendlingsmöjligheter bör ses över för att skapa en god boendemiljö. I planbeskedsansökan nämns förlängning av buss 638 vilket kan vara intressant att titta närmre på.

Utredningar

Tidigare utredningar

Inga tidigare utredningar har gjorts.

Preliminärt utredningsbehov mm

I nuläget bedöms följande utredningar behöva tas fram under planprocessen:

- Dagvattenutredning (inkl. skyfallshantering)
- Naturvärdesinventering
- Eventuell fågelinventering
- Groddjursinventering
- Kulturmiljöanalys
- Miljöteknisk markundersökning
- Utredning för hur enskilt VA ska lösas
- Trafik-PM
- Medborgardialog
- Geoteknisk utredning
- Sedimentundersökning

Preliminärbedömning är att fastigheten Harg 8:45:s gränser som kan utgöra även plangränser är oklara och behöver bestämmas genom en fastighetsbestämning inom ramen för en lantmäteriförrättning. I sådant fall krävs att beslut om fastighetsbestämning har vunnit laga kraft innan detaljplanen kan antas

Krav på fler utredningar kan komma i samband med planprocessen.

Miljö

Området utgör obebyggd naturmark bestående av skog och berg samt tidigare verksamhetsområde för stenhuggeri. Jordarterna inom planområdet består till huvuddel av berg och morän, med lerområden i den norra delen av planområdet, enligt SGU:s jordartskarta.

Planområdet ingår i ytligt avrinningsområde för vattenförekomsten Björköfjärden. Björköfjärdens ekologiska status bedöms som måttlig och den kemiska statusen ej god. Vattenförekomsten är påverkad av övergödning. Björköfjärden uppnår ej god kemisk



status till följd av att de prioriterade ämnena kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrider gränsvärden i vattenförekomsten. Beslutat kvalitetskrav för Björköfjärden är god ekologisk status 2039 samt god kemisk ytvattenstatus.

Vid planläggning ska en dagvattenutredning tas fram i syfte att visa att detaljplanens genomförande inte försämrar vattenstatusen samt inte äventyrar att miljökvalitetsnormerna kan följas i recipienten. Det finns ingen grundvattenförekomst i området. Vid exploatering av kustnära områden ska havsmiljön beaktas. Åtgärder krävs för att klara miljökvalitetsnormerna (MKN) för ytvatten.

Området ingår i riksintresseområde på grund av de samlade natur- och kulturvärdena, se "skyddade natur/skyddsvärd natur". I övrigt finns inga utpekade kända naturvärden i området.

Skyddad natur/skyddsvärd natur

Det finns inga skyddade områden så som Natura 2000, natur- eller kulturresevat, biotopskydd eller vattenskyddsområde inom planområdet eller dess närområde. Området ingår i kust- och skärgårdsområdet i Norrtälje kommun som med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området i sin helhet är av riksintresse enligt miljöbalkens 4 kap. 1, 2 och 4 §§. Bestämmelserna kopplat till riksintresset utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet. Planområdet ligger inte inom område som definieras som tätort. Det innebär bland annat att utvecklingen endast är tillåtlig om den kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden, att turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska beaktas och att fritidsbebyggelse endast får komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Områdets värden bör utredas. I Norrtälje kommuns Översiktsplan 2040 är Harg utpekat som en utvecklingsort i kustnära områden som kan utvecklas trots miljöbalkens 4 kap.

Norr om planområdet samt i söder i nära anslutning till planområdet finns ett område som är utpekat som höga naturvärden kust. Söderviken utgör en grund havsvik som ska bevaras orörd i så stor utsträckning som möjligt

I artportalen finns bland annat fynd av rödlistade fåglar inom och i anslutning till planområdet. Boende i området har rapporterat in att man påträffat vattensalamander inom området. Vilken art av vattensalamander är ej bekräftad. Sverige har två arter av vattensalamander. Mindre vattensalamander och större vattensalamander, båda arterna är fridlysta.

En NVI (naturvärdesinventering enligt svensk standard) behöver tas fram i detaljplanarbetet. Riktade artinventeringar, till exempel groddjursinventering behöver tas fram i detaljplanarbetet. En fågelinventering, kan också komma att krävas, det får naturvärdesinventeringen beskriva. En artskyddutredning kan behövas beroende på vilka arter som hittas i de olika inventeringarna. Inventeringen behöver göras innan en bedömning om exploatering är lämplig och i sådana fall var bebyggelsen lämpligen lokaliseras och om några anpassningar för biologisk mångfald eller friluftsliv behövs samt om skyddsåtgärder för skyddade arter är nödvändigt.

Störningar och risker

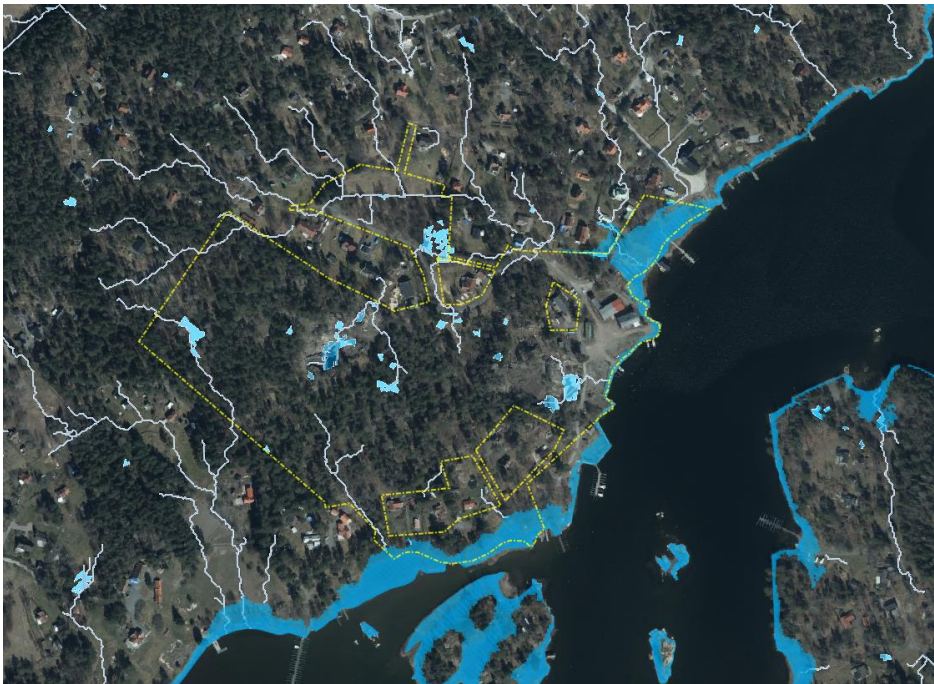
Fastigheten är inte MIFO-klassad. Den historiska industriella verksamheten med stenbrott, stenhuggeri och hamn etcetera har pågått inom fastigheten senan lång tid och kan potentiellt ha orsakat markföroreningar, miljöteknisk markundersökning behöver utföras för att kartlägga föroreningssituation och bedöma markens lämplighet för planerad



bebyggelse. Karlsängens VA-förening har en avloppsreningsanläggning som är en U-klassad miljöfarlig verksamhet. I övrigt finns inga miljöfarliga verksamheter i området. Det finns heller ingen transportled för farligt gods eller andra kända risker i området.

Arbeten i vatten behöver föregås av sedimentprovtagning p g a risk för föroreningar från tidigare och befintlig hamnverksamhet. Beroende på omfattningen av planerade åtgärder kan tillstånd från mark- och miljödomstolen krävas.

Enligt länsstyrelsens lågpunktskartering finns det rinnvägar och lågpunkt som riskerar översvämmas vid skyfall i planområdets centrala del samt i norr och i nordost. Delar av fastigheten tangerar områden under den av länsstyrelsen rekommenderade nivån för lägsta grundläggning för ny bebyggelse (+2,70) längs med Östersjöns kust. Skyfall- och dagvattenhantering ska vid planläggning utredas i en dagvattenutredning. Hänsyn bör tas till lågpunkter och befintliga dikessystem inom området. Utredningen ska även föreslå åtgärder för att omhänderta dagvattnet, vilket inkluderar såväl fördröjning som rening av dagvatten. Innan dagvattenutredningen tas fram bör en miljöteknisk markundersökning vara genomförd.



Karta över planområdet (markerat i gult) med markerade översvämningsområden enligt Länsstyrelsen Stockholms länskarta.



Karta över planområdet (markerat i gult) med markerade översvämningsområde upp till +2.7 enligt Länsstyrelsen Stockholms länskartor.

Betydande miljöpåverkan

Detaljplanen bedöms initialt inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

Hållbarhetsprogram

Initialt bedömer kommunen att ett hållbarhetsprogram inte behöver tas fram. För att hantera frågorna i planärendet kommer däremot hållbarhetsaspekter att integreras i processen.

Ekonomi

Preliminära kostnader under planprocessen

Avgift för detaljplanearbetet tas ut enligt fastställd taxa. I samband med att plankostnadsavtal upprättas kommer ett underlag för kostnadsuppskattning att tas fram avseende kommunens uppskattade arbetstid för detaljplanens framtagande, upprättande av grundkarta, fastighetsförteckning och andra för detaljplanen nödvändiga åtgärder. Exploatören bekostar de utredningar som bedöms behövas under planarbetet.

Med största sannolikhet kommer fastighetsbestämning erfordras för att bestämma Harg 8:45:s östra gräns mot Harg s:12, vatten (Harg fs:19) samt även nordöstra gräns mot Harg 1:55. Beslut om fastighetsbestämning behövs innan detaljplanen kan antas för anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge.



Preliminära kostnader och finansiering för kommunen

Enskilt huvudmannaskap förutsätts behållas även i fortsättningen för vägar och allmänplats i området då enskilt huvudmannaskap gäller i planområdet och i anslutning till planområdet. Detta innebär att kommunen inte kommer att bära några kostnader till följd av genomförande av detaljplanen

Avtal

Plankostnadsavtal

Innan detaljplanearbetet påbörjas ska ett plankostnadsavtal mellan sökanden och Norrtälje kommun tecknas. Plankostnaden debiteras enligt gällande taxa vid planstart (start-PM). Sökanden bekostar samtliga kostnader för upprättandet av detaljplanen samt erforderliga utredningar även i händelse av att det under processen skulle visa sig att föreslagen bebyggelse inte bedöms vara lämplig.

När genomförande av en detaljplan avser mark som inte ägs av kommunen brukar kommunen ingå exploateringsavtal, som eventuellt föregås av ett föravtal. Under detaljplanearbete kommer kommunen att göra bedömning huruvida föravtalet och exploateringsavtalet behövs för att säkerställa genomförandet av detaljplanen. Kommunen kommer att informera plansökanden om sin avsikt att ingå exploateringsavtal under arbetet med detaljplanen. Utgångspunkter samt mål för avtalet framgår av Riktlinjer för exploateringsavtal antagna av kommunfullmäktige 2022-12-19, Dnr KS 2021–358

Fastighetsrättsliga frågor

Inom område finns 3 gemensamhetsanläggningar, Harg ga:7 (väg), Harg ga:8 (vattentäkt, bergborrad brunn med tillhörande anläggningar) samt Harg ga:9 (vatten- och avloppsledning med tillhörande anläggningar). Läget av ga:ar, förutom Harg ga:7 är oklar, då kartorna saknas i den digitala akten för anläggningsförrättning, år 1984, akt 0188–84/122. Vidare utredning krävs huruvida gemensamhetsanläggningarna berörs av planförslaget.

Harg 8:45 belastas av ett antal inskrivna avtalsservitut. För att kunna utreda huruvida servituten belastar planområde och påverkas av planförslaget behöver avtalen beställas från Riksarkivet.

Arbetssätt och organisation

Planförfarande

Detaljplanen bedöms kunna genomföras med standardförfarande då förslaget är förenligt med översiktsplanen och inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Under planprocessen finns det möjlighet att byta förfarande om behov uppstår.

Projekt/linjeorganisation

Framtagande av ny detaljplan bedöms kunna bedrivas som ett linjeprojekt enligt Norrtälje kommuns projektmodell.

Tidplan

En preliminär bedömning är att detaljpaneläggningen för Harg 8:45 kan inledas under 2024 och antas 2026.



Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Föreslagen bebyggelse

Samhällsbyggnadskontoret ställer sig positivt till att pröva föreslagen förändring genom upprättande av ny detaljplan för fastigheten Harg 8:45 om det finns möjlighet att lösa enskilt VA för föreslagen bebyggelse.

Naturvärdesinventering behöver göras för en bedömning om exploatering är lämplig och i sådana fall var bebyggelsen lämpligen lokaliseras och om några anpassningar för biologisk mångfald eller friluftsliv behövs samt om skyddsåtgärder för skyddade arter är nödvändigt. Bebyggelsen behöver även anpassas till kulturvärdena på platsen.

Eventuella osäkerheter/knäckfrågor/risker

Det finns en risk att området blir ett LAV 6§-område då det är många nya fastigheter som ska tillkomma. För att planläggning ska kunna ske behöver en enskild VA-lösning tas fram om det inte är möjligt kommer inte planarbetet att kunna fortsätta. Utbyggnad av kommunalt VA skulle kräva stor tidsåtgång och investeringar både i utredning och utförande då området ligger långt från befintliga kommunala VA-ledningar. Reningsverket i Nysättra är hårt belastad idag och kan i dagsläget inte ansluta fler fastigheter. Kapacitet i det befintliga enskilda ledningsnätet, samt tillhörande anläggningar, eventuellt behov av kompletteringar behöver utredas närmare.

I Rapporten: Förstudie VA Stenhuggeriet, bilaga till ansökan om planbesked, föreslås utökning av kapaciteten i det befintliga reningsverket (Harg ga:9) alt. påkoppling till det befintliga reningsverkets utsläppspunkt för renade avloppsvatten från båtarna. Harg ga:7-9 är under delägarförvaltning, dvs. ingen samfällighetsförening har bildats för förvaltning av gemensamhetsanläggningarna. Detta innebär att samtliga delägare ska vara överens om de föreslagna åtgärderna. Det medför att det kan bli svårt att få till en påkoppling om inte alla delägare är överens. Det har tidigare skickats in ett planbesked på samma fastighet som mötte stort motstånd av grannfastighetsägare. Sedan dess har exploatören medverkat vid ett antal medborgardialoger. En förutsättning för en ny planprocess är att medborgardialog behöver hållas inom ramen för detaljplaneprocessen.

Med tanke på att området är beläget på en ö med tunna jordlager och begränsad grundvattenkapacitet samt att omgivningen redan är bebyggd med bostadshus som använder grundvatten är det inte sannolikt att grundvattenkapaciteten kommer att räcka till för den planerade nya bebyggelsen. I den förstudie över VA-försörjningen som tagits fram föreslås därför att VA-försörjningen kompletteras med andra system som till exempel avsaltning av havsvatten eller återanvändning av BDT-vatten (bad-, disk- och tvättvatten). Val av enskild VA-lösning behöver stämmas av i dialog med länsstyrelsen i Stockholm.

En utmaning är också att de tekniska lösningarna som föreslås både ska nyttjas av befintlig och planerad bebyggelse, vilket i sig kan vara en svårighet både tekniskt och organisatoriskt beroende på framtida val av lösning. För befintlig bebyggelse kan åtgärderna bli alltför kostsamma och ingripande för att de boende ska acceptera valet av lösning och att ingå i en gemensam organisation med de nyttkomna bostäderna. Det kan därmed även finnas en risk för att området kan bli ett LAV6§-område om det skulle uppkomma problem framöver med VA-försörjningen eller med organisationen som ska sköta VA-försörjningen.

Det finns en risk att Stenhuggeriets verksamhet har förorenat området. Ifall utredningen inom detaljplanarbetet utvisar att så är fallet kan marken behöva saneras för att marken ska vara lämplig för exploatering för bostadsändamål.



Det är viktigt att i planprocessen undersöka förutsättningarna kopplade till dagvattenhanteringen, skyfall samt att utföra en naturvärdesinventering för att utvärdera var bebyggelsen lämpligen lokaliseras och om några anpassningar eller skyddsåtgärder erfordras.

Räddningstjänsten ser den sammanhängande bebyggelsen som ett problem eftersom den kräver en större mängd vatten vid en eventuell brand än exempelvis en enstaka villa och därmed bör också minst en brandpost anläggas i området. Enligt Svenskt vattens publikation P114 bör flödet uppgå till 10 liter/s eller 36m³/h vilket motsvarar 75% av hela områdets redovisade totala vattenbehov under en dag. Räddningstjänsten är tveksamma till att vattenverket klarar av att leverera de mängder vatten som behövs. Alternativet är att en uppställningsplats för motorspruta iordningställs och underhålls kontinuerligt. Den bör då bestå av en asfalterad kaj och sedan betongringar i vattnet, en så kallad pumpgrop. Syftet med pumpgropen är att erbjuda ett bra flöde av vatten utan grenar, löv, flis eller liknande som annars kan hindra upptagningen av vatten. Den ska också vara lättillgänglig för underhåll och för att kunna lägga ner en slang från en motorspruta. Den ska också om möjligt placeras på ett sådant sätt att den även går att använda vid frysning av omgivande vatten. Om inget av dessa två alternativ går att anordna anser räddningstjänsten att det föreligger hinder för föreslagen planläggning av området.

Prövning mot verksamhetsplanens mål

Norrtälje kommun anger i *Mål och budget 2024–2026* (beslutad i Kommunfullmäktige 2023-06-26) att Norrtälje ska vara en landsbygdsvänlig och serviceinriktad kommun – som sätter invånaren först. Detaljplanen möjliggör för nybyggnation på landsbygden.

Sammanfattning

Detaljplanen ligger i linje med översiktsplanen och planarbetet kommer därför att bedrivas med standardförfarande. Ett positivt planbesked innebär att kommunen avser att pröva aktuella åtgärder i en detaljplaneprocess och ska inte uppfattas som ett slutligt ställningstagande till dess.

Avgift planbesked

Efter beslut om planbesked tas en avgift ut för detta. Avgiften för planbeskedet är 46 200 kr i enlighet med plan- och bygglovstaxa samt mät- och karttaxa fastställd av kommunfullmäktige 2022-12-19 § 197.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Hanna Lindblom
Planarkitekt

Expedieras till:
Sökande
Bygglovenheten
Miljö- och hälsoskyddsenheten
Mark- och exploateringsenheten
NVAA