Kommunstyrelsen

Plats och tid	KSON, konf.rum Stora Galjonen, Rubingatan 2 måndagen den 27 april 2020 kl. 18:00-19:50
Beslutande	Ledamöter Bino Drummond (M) (ordförande) Anders Olander (C) (vice ordförande) Staffan Tjörnhammar (M) Robert Beronius (L) Göte Vaara (KD) Ulrika Falk (S) (2:e vice ordförande) Olle Jansson (S) Andrea Kronvall (SD) Camilla Rydstrand (MP) Ersättare Conny Andersson (S) Roland Brodin (M) Henrik Hedensiö (M) Joanna Lewerentz (M) Gunnar Englund (C) Åsa Wennerfors (L) Ingrid Markström (S) Margareta Lundgren (S) Dennis Ekström (SD) Karl-Göran Edberg (SD) Yvonne Svensson (ROOP)
Övriga närvarande	Ann Lewerentz (M) Tommy Lundqvist (C) Hanna Stymne Bratt (S) Aleksandar Srndovic (S) Britt-Marie Bardon (V) Erik Carenholm (S) (Politisk sekreterare) Fredrik Lidby (ROOP) (Politisk sekreterare) Katarina Rosengren (MP) (Politisk sekreterare) Nicklas Salmin (L) (Politisk sekreterare) Charlotta Tillbom (Tf., kommundirektör) Mikael Forssander (Kanslichef) Magnus Åberg (Ekonomichef) Azam Forsberg (Fastighetschef) Håkan Wahlgren (Koncerncontroller) Petter Andersson (Praktikant) Estefanía Luna Delgado (Kommunsekreterare)

Kommunstyrelsen

Justerare	Ulrika Falk
Justeringens plats och tid	Kommunstyrelsekontorets kansli , 2020-04-29 10:00

Underskrifter

Paragrafer §73

Sekreterare

Estefanía Luna Delgado

Ordförande

Bino Drummond

Justerande

Ulrika Falk

Anslag/Bevis

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ	Kommunstyrelsen		
Sammanträdesdatum	2020-04-27		
Datum då anslaget sätts upp	2020-04-30	Datum för anslags nedtagande	2020-05-22
Förvaringsplats för protokollet	Kommunstyrelsekontorets kansli		

Underskrift

Estefanía Luna Delgado

Kommunstyrelsen

§73 Dnr KS 2015-1349

Antagande av detaljplan för Måsholmen, del av fastigheten Humlö 1:4, i Frötuna församling

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar anta detaljplan för Måsholmen, del av fastigheten Humlö 1:4, i Frötuna församling.

Sammanfattning av ärendet

Syftet med ändringen av detaljplanen är att skapa förutsättningar för avstyckning av två nya fastigheter för friliggande småhus som komplement till befintliga tomter. Planändringen omfattar ett område med gällande detaljplan för Humlö 1:4.

Fastigheterna kommer att ha samma infartsväg som de befintliga fastigheterna och även anslutas till kommunalt vatten- och avlopp Detaljplanen har en fördröjd genomförandetid fram till 2022 på grund av dålig kapacitet på befintliga reningsverk.

Beslutsunderlag

§24 SBU Antagande av detaljplan för Måsholmen, del av fastigheten Humlö 1:4, i Frötuna församling
Tjänsteutlåtande Humlö 1_4
Humlö_1_4_plb
Humlö_1_4_granskningsutlåtande
Humlö_1_4_plankarta
Humlö_1_4_Dagvattenutredning

Beslutande sammanträde

Deltar ej i beslut

Camilla Rydstrand (MP) meddelar att Miljöpartiet de Gröna ej deltar i beslutet.

Yrkanden

Ulrika Falk (S) yrkar bifall till kommunstyrelsens samhällbyggnadsutskotts förslag.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsen kan besluta i enlighet med kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag, som bifalls av Ulrika Falk (S), och finner att kommunstyrelsen beslutar i enlighet med förslaget.

Kommunstyrelsen

Beslutet ska skickas till

Planavdelningen

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Plats och tid	Häverösalen onsdagen den 8 april 2020 kl. 13:00-14:45
Beslutande	Ledamöter Anders Olander (C) (1:e vice ordförande) Ulrika Falk (S) (2:e vice ordförande) Staffan Tjörnhammar (M) Robert Beronius (L) Olle Jansson (S) Andrea Kronvall (SD) Roland Brodin (M) (jäv, ärende §25) ersätter Bino Drummond (M) (ordförande) Ersättare Tommy Lundqvist (C) (ordförande teknik- och klimatnämnden) Camilla Rydstrand (MP) (på distans)
Övriga närvarande	Anna Keskitalo (förvaltningsdirektör) Helena Purmonen (avdelningschef, planavd.) Liv Braathen (markingenjör) Mikael Forssander (kanslichef) Mats Boman (nämndsekreterare) Petter Andersson (praktikant) Annie Rämsäll (exploateringsingenjör (p.d.)) Charlotte Köhler (avdelningschef, mark- och exploateringsavd. (p.d.)) Madelene Fredriksson (planeringschef (p.d.)) Stefan Lindskog (C) (1:e vice ordförande, bygg- och miljönämnden (p.d.)) Marcus Granström (S) (2:e vice ordförande, bygg- och miljönämnden (p.d.)) Joakim Westin (planarkitekt (p.d.)) Johan Spåre (planarkitekt (p.d.)) Erik Carenholm (S) (politisk sekreterare (p.d.)) Fredrik Lidby (ROOP) (politisk sekreterare (p.d.)) Patrik Dahl (C) (politisk sekreterare (p.d.)) Linda Börjesson (avdelningschef, strategisk planering (p.d.)) Roger Gustafsson (projektchef (p.d.))
Justerare	Ulrika Falk (S)

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Justeringens plats och tid Kommunstyrelsekontorets kansli , 2020-04-14 12:00

Underskrifter

Paragrafer §24

Sekreterare

Mats Boman

Ordförande

Anders Olander (C)

Justerande

Ulrika Falk (S)

Anslag/Bevis

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Sammanträdesdatum 2020-04-08

Datum då anslaget sätts upp 2020-04-15 Datum för anslags nedtagande 2020-05-06

Förvaringsplats för protokollet Kommunstyrelsekontorets kansli

Underskrift

Mats Boman

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

§24 Dnr KS 2015-1349

Antagande av detaljplan för Måsholmen, del av fastigheten Humlö 1:4, i Frötuna församling

Beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar anta detaljplan för Måsholmen, del av fastigheten Humlö 1:4, i Frötuna församling.

Sammanfattning av ärendet

Syftet med ändringen av detaljplanen är att skapa förutsättningar för avstyckning av två nya fastigheter för friliggande småhus som komplement till befintliga tomter. Planändringen omfattar ett område med gällande detaljplan för Humlö 1:4.

Fastigheterna kommer att ha samma infartsväg som de befintliga fastigheterna och även anslutas till kommunalt vatten- och avlopp Detaljplanen har en fördröjd genomförandetid fram till 2022 på grund av dålig kapacitet på befintliga reningsverk.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande Humlö 1_4
Humlö_1_4_plb
Humlö_1_4_plankarta
Humlö_1_4_granskningsutlåtande
Humlö_1_4_Dagvattenutredning

Förslag

Yrkanden

Anders Olander (C) yrkar att kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar i enlighet med kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtande.

Beslutsgång

Ordförande föreslår att kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar i enlighet med Anders Olanders (C) yrkande och finner att utskottet beslutar i enlighet med yrkandet.

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Beslutet ska skickas till

Planavdelningen

NORRTÄLJE KOMMUN

Tjänsteutlåtande

2020-03-19
Diarienummer: Ks 15-1349

Planavdelningen

Handläggare Joakim Westin
Titel: Planarkitekt
E-post: Joakim.westin@norrtalje.se

Till
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Antagande av detaljplan för Måsholmen, del av fastigheten Humlö 1:4, i Frötuna församling

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:
Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar anta detaljplan för Måsholmen, del av fastigheten Humlö 1:4, i Frötuna församling.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Syftet med ändringen av detaljplanen är att skapa förutsättningar för avstyckning av två nya fastigheter för friliggande småhus som komplement till befintliga tomter. Planändringen omfattar ett område med gällande detaljplan för Humlö 1:4.

Fastigheterna kommer att ha samma infartsväg som de befintliga fastigheterna och även anslutas till kommunalt vatten- och avlopp Detaljplanen har en fördröjd genomförandetid fram till 2022 på grund av dålig kapacitet på befintliga reningsverk.

Bakgrund

Måsholmen har en gällande detaljplan fastställd 1998-04-29. Syftet till planen från 1998 är att:

”[...] ersätta en äldre, ej ianspråktagen plan med en ny, där andelen tomtmark minskas för att därigenom i högre grad än i den gällande planen tillgodose det rörliga friluftslivets intressen.”

Sökande önskar att pröva en ändring i detaljplanen för att skapa förutsättningar för avstyckning av två nya fastigheter. Planändringen har varit ute på samråd 1 kv 2019 och granskning 4 kv 2019. Fastigheten Humlö 1:4 är privatägd.

Planuppdrag gavs av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2015-11-18.

Koppling till gällande styrdokument

Av Norrtäljes översiktsplan, ÖP 2040 (antagen 2013-12-09) framgår att Norrtälje kommun ska erbjuda attraktiva livsmiljöer i landsbygd och mindre orter.

Planförslaget bidrar till att uppfylla kommunens mål om fler bostäder och ökat invånarantal.

Lagkrav

Detaljplanen är upprättad med utökat förfarande enligt PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Samberedning

Ärendet har beretts av Kommunstyrelsekontoret. Representanter för Bygg- och miljökontoret har deltagit i arbetet.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget utgör en naturlig komplettering av den befintliga bebyggelsen på Måsholmen. Fastigheterna kommer att ha samma infartsväg som de befintliga fastigheterna och även anslutas till kommunalt vatten- och avlopp. Detaljplanen har en fördröjd genomförandetid fram till 2022 på grund av dålig kapacitet på befintliga reningsverk. En bedömning är att innan 2022 kommer kapaciteten vara ökad och de nya fastigheterna kan ansluta sig.

Planområdet ligger cirka 1,5 km från orten Spillersboda. Planändringen omfattar ett område med gällande detaljplan för Humlö 1:4. Planändringen avser cirka 0,3 ha av detaljplanens totala omfattning på cirka 15 ha.

Orienteringskarta. Måsholmen markerat med rött.

Syftet med ändringen av detaljplanen är att skapa förutsättningar för avstyckning av två nya fastigheter för friliggande småhus som komplement till befintliga tomter.

Översiktsplanen visar att planområdet ingår i det övergripande riksintresset för kust- och skärgårdsområdet enligt Miljöbalkens 4 kapitel med innebörden att ingen ny fritidsbebyggelse bör tillåtas annat än som enstaka komplettering av befintlig bebyggelse av hänsyn till kustområdets

samlade värden för natur, kultur och det rörliga friluftslivet. Planändringen avser komplettering av befintlig permanentbebyggelse, varför ändringen inte bedöms strida mot riksintresset.

Konsekvensanalys/riskanalys

Planförslaget utgör ingen risk för människors hälsa. Ålandsfjärden är recipient för dagvatten från planområdet. I dagvattenutredning gjord 2020-01-23 framgår det att föroreningsgraden för varje ämne minskar efter exploateringen.

En naturvärdesinventering har utförts för Måsholmen. Inom planområdet finns ett par äldre lindar som föreslås få trädfällningsförbud. Bedömning av området, där tomterna i huvudsak ligger, har låga naturvärden.

Söder om planområdet finns två markerade fornlämningar som länsstyrelsen bedömer inte berörs av planen. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa avbrytas, i enlighet med 2 kap 10§ Kulturminneslagen och länsstyrelsen ska underrättas.

Kommunstyrelsekontoret bedömer preliminärt att detaljplanens genomförande inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i 4 kap. 34 § PBL eller 6 kap. 11, 12 och 16 § MB att en miljöbedömning behöver göras. De miljöfrågor som är att ta hänsyn till redovisas i planbeskrivningen.

Barnkonsekvensanalys

Området gränsar till naturmark. Måsholmens naturmark är cirka 14 ha och kan användas för lek och rekreation. Det finns kollektivtrafik från Norrtälje tätort till Spillersboda som i kommunens långsiktiga planering har betecknats som utvecklingsort i skärgårdsområdet. Skola finns i Spillersboda inom cirka 1,5 km avstånd.

Ekonomisk analys

Fastighetsägaren till Humlö 1:4 bekostar planens framtagande och är ansvarig för dess genomförande. Fastighetsägaren bekostar även eventuella lantmäteriförrättningar och kostnader som kan tänkas tillkomma som en konsekvens av planen.

Måsholmens samfällighetsförening har ansvar för drift och underhåll av ledningar och väg genom gemensamhetsanläggningarna Humlö ga:10 och Humlö ga:11. De nya fastighetsägarna avses bli medlemmar och belastas för anslutning samt sin andel av årliga kostnader för drift och underhåll. Anläggningsavgifter till det allmänna VA-nätets anslutningspunkt debiteras enligt kommunens taxa avseende de nya fastigheterna.

Jämställdhetsanalys

Är inte tillämplig.

Äldre- och tillgänglighetsanalys

Planområdet ligger cirka 1,5 km från orten Spillersboda, med tillhörande service.

Tidplaner

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande anslagits, förutsatt att detaljplanen inte överklagas.

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Kommunstyrelsekontoret

Helena Purmonen
Avdelningschef
Planavdelningen

Bilagor

1. Plankarta med bestämmelser 2020-03-17
2. Planbeskrivning 2020-03-17
3. Granskningsutlåtande 2020-03-17
4. Dagvattenutredning 2020-01-23

Beslut skickas till

Planavdelningen

POSTADRESS
Box 800, 761 28 Norrtälje

BESÖKSADRESS
Estunavägen 14

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

NORRTÄLJE KOMMUN

Detaljplan för Måsholmen, del av fastigheten Humlö 1:4, i Frötuna församling

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2020-03-17

Ks 15–1349

POSTADRESS
Box 800, 761 28 Norrtälje
Kommunstyrelsekontoret

BESÖKSADRESS
Estunavägen 14

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

NORRTÄLJE KOMMUN

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Med en detaljplan reglerar kommunen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar därför om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet.

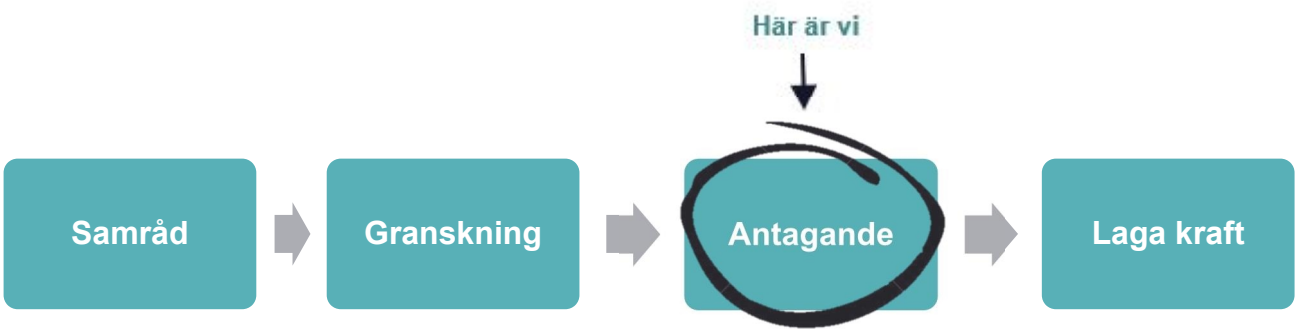
I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om i vilka situationer en detaljplan ska göras. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som tolkar de detaljplaner som finns.

En detaljplan visas som ett bestämt område på en plankarta. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning, som förklarar planens syfte och innehåll. Ibland ingår även andra handlingar, till exempel en illustrationskarta eller en miljökonsekvensbeskrivning.

Detaljplanen gäller tills den antingen upphävs, ändras eller ersätts av en ny detaljplan.

PROCESSEN

Denna detaljplan följer ett utökat förfarande enligt PBL 2010:900.



NORRTÄLJE KOMMUN

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning
Behovsbedömning

UTREDNINGAR

- Naturvärdesinventering, Naturföretaget, 2016-09-29
- Dagvattenutredning, Roslagens Vattenteknik AB, 2020-01-23

MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLALEN

Konsulter som medverkat är Gunnel Löfqvist och arkitekt Mario M Lucic. Från kommunen har en projektgrupp deltagit i arbetet med Joakim Westin som projektledare.

NORRTÄLJE KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG **5**

PLANDATA **5**

LÄGE OCH AREAL 5
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN 5

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN **5**

ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN 5
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN 5

BEHOVSBEDÖMNING **7**

PLATSEN 7
PLANEN 7
BETYDANDE EGENSKAPER, PÅVERKAN OCH EFFEKTER 7
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB 8
STÄLLNINGSTAGANDE 8

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR **8**

NATUR 8
BEBYGGELSEOMRÅDE 12
FRIYTOR 13
VATTENOMRÅDEN 13
GATOR OCH TRAFIK 13
HÄLSA OCH SÄKERHET 14
TEKNISK FÖRSÖRJNING 14

ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR **15**

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE **16**

MILJÖKONSEKVENSER 16
SOCIALA KONSEKVENSER 16
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR 17
AVTALSFRÅGOR 17
EKONOMISKA KONSEKVENSER 17
KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA 17

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med ändringen av detaljplanen är att skapa förutsättningar för avstyckning av två nya fastigheter för friliggande småhus som komplement till befintliga tomter.

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Planområdet ligger cirka 1,5 km från orten Spillersboda. Planändringen omfattar ett område med gällande detaljplan för Humlö 1:4. Planändringen avser cirka 0,3 ha av detaljplanens totala omfattning på cirka 15 ha. Den västra delen av gällande detaljplan som är kvartersmark omfattas inte av planändringen.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Humlö 1:4 är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

Översiktsplanen för Norrtälje kommun, som antogs 2013-12-09, visar att planområdet ingår i det övergripande riksintresset för kust- och skärgårdsområdet enligt Miljöbalkens 4 kapitel med innebörden att ingen ny fritidsbebyggelse bör tillåtas annat än som enstaka komplettering av befintlig bebyggelse av hänsyn till kustområdets samlade värden för natur, kultur och det rörliga friluftslivet. Planändringen avser komplettering av befintlig permanentbebyggelse, varför ändringen inte bedöms strida mot riksintresset. I översiktsplanen uttrycker kommunen sin vilja att öka möjligheterna till permanent boende i skärgården.

Området är inte specifikt utpekat i Fördjupad översiktsplan för Skärgården (2005-08-29). Översiktsplanen för skärgården anger dock att vid komplettering inom högexploaterad kust ska en prövning ske från fall till fall utifrån de naturgivna förutsättningarna att ordna dricksvatten och avlopp. Kommunen ser positivt på att fler tomter möjliggörs för permanentboende, såtillvida godtagbara VA-lösningar kan presenteras.

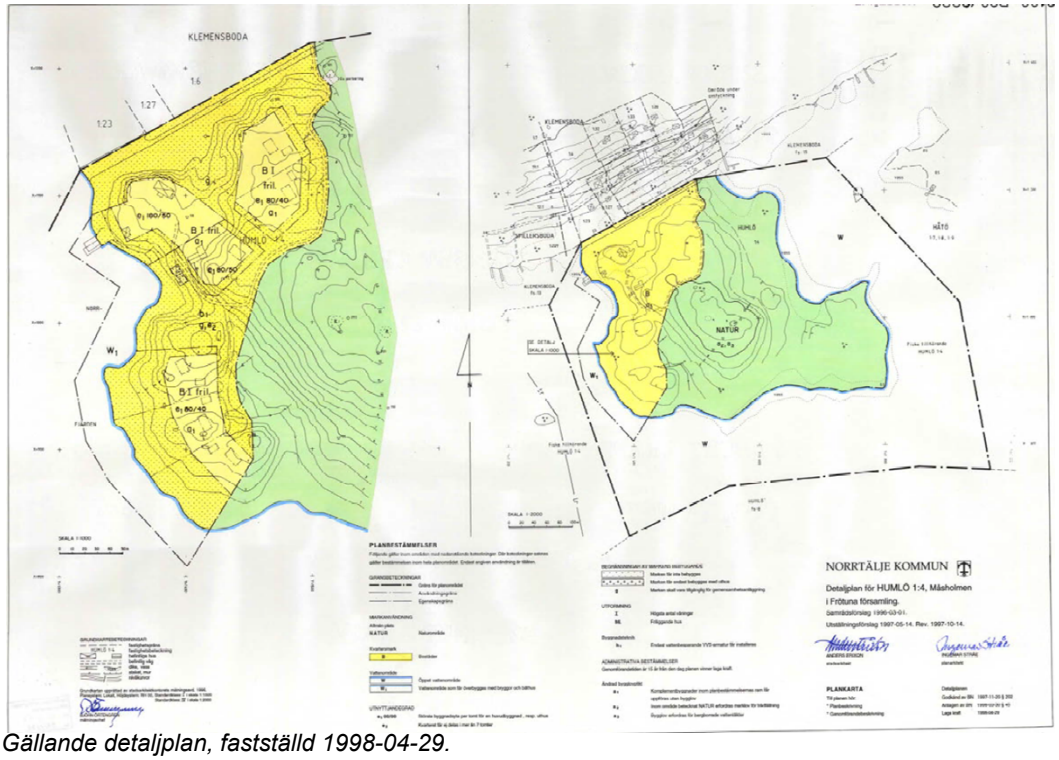
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

Kommunen beslutade 1998-11-19 att förordnandet enligt 113 § Byggnadslagen inte längre skulle gälla. Detta gjordes i samband med att en ny detaljplan togs fram för området. Planområdet omfattas inte av 113 § förordnanden.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Gällande detaljplan är fastställd 1998-04-29. Syftet till planen från 1998 är att:

”[...] ersätta en äldre, ej ianspråktagen plan med en ny, där andelen tomtmark minskas för att därigenom i högre grad än i den gällande planen tillgodose det rörliga friluftslivets intressen.”

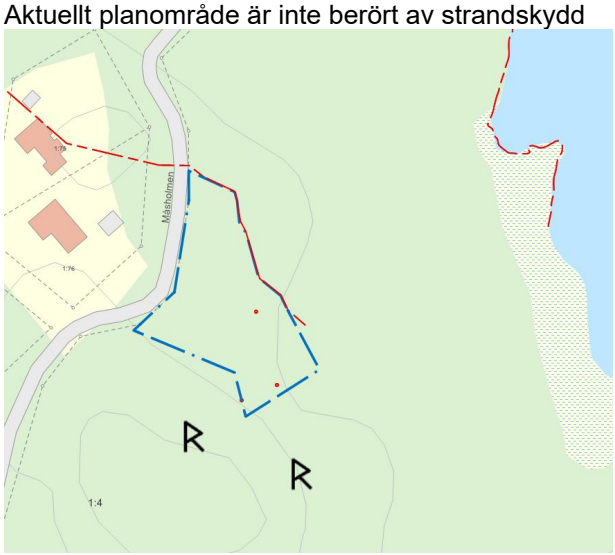


Gällande detaljplan, fastställd 1998-04-29.

Ett tillägg till planen finns för kvartersmarken i den västra delen (2011-02-04). Tillägget avsåg en utökat byggrätt till totalt 200 kvadratmeter i och med att Måsholmen anslöts till kommunalt vatten och avlopp. Tillägget berörs inte av planändringen. De föreslagna tomterna ligger i gällande detaljplan i mark betecknad natur.

STRANDSKYDD

Aktuellt planområde är inte berört av strandskydd



Strandskyddslinje markerat i rött.

KOMMUNALA BESLUT

Planuppdrag gavs av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2015-11-18.

BEHOVSBEDÖMNING

En bedömning av risken för betydande miljöpåverkan ska utföras för alla detaljplaner. Bedömningen ska utgå från MKB-förordningens kriterier och beakta dels planens karaktäristiska egenskaper, dels typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat.

För detaljplaner som anses medföra betydande miljöpåverkan ska miljöbedömning utföras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB), enligt 6 kap Miljöbalken, ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

PLATSEN

Planområdet omfattas av natur med en högsta höjd på 9-10 m över havet. Området ligger på östra sidan av infartsvägen. Marken består huvudsakligen av sandig morän och ytligt liggande berg, vilket bedöms vara lämplig mark för grundläggning av småhusbebyggelse.

PLANEN

Planförslaget utgör en naturlig komplettering av den befintliga bebyggelsen på Måsholmen. Fastigheterna kommer att ha samma infartsväg som de befintliga fastigheterna och även anslutas till kommunalt vatten- och avlopp.

De föreslagna tomterna ligger utmed infartsvägen och berör naturmark. Bedömningen i naturvärdesinventeringen av området, där tomterna ligger, har lågt naturvärde.

BETYDANDE EGENSKAPER, PÅVERKAN OCH EFFEKTER

Planområdet sluttar svagt ner österut mot Ålandsfjärden. Marken består av sandig morän och berg i dagen.

Miljökvalitetsnormerna är lagbundna normer enligt miljöbalkens femte kapitel. En miljökvalitetsnorm anger ett kvalitetskrav som ofta används som ett mått på högsta tillåtna halt av ett förorenat ämne eller högsta tillåtna nivå av en störning och finns för närvarande för olika föroreningar i utomhusluften, olika parametrar i vattenförekomster, omgivningsbuller och miljöpåverkande ämnen i fiskevatten. Dagvattnet från planområdet hanteras så att varken dagvattenflödet eller mängden föroreningar från området ska öka efter exploateringen. Skyfall och 100-årsregn tillåts svämma i svackdike och vidare över översilningsyta. Dagvattnet förs i svackdiken inom fastigheterna öster om vägen till en översilningsyta i norr. Dagvattnet som lämnar planområdet kommer att ha låg föroreningsgrad beroende på låg föroreningsbelastning efter passerandet av svackdiken. Föroreningsgraden för varje ämne minskar efter exploateringen och finns redovisad i dagvattenutredning (Roslagens Vattenteknik 2020-01-23).

Fördröjningsvolym i svackdike uppgår till 25 m^3 samt i översilningsyta 12 m^3. Ett avskärande svackdike i norr innebär att grannfastigheterna inte kommer att påverkas.
Inom planområdet finns ingen grundvattentäkt. En befintlig grundvattentäkt, som inte längre används, finns på fastighet Humlö 1:75, vilken ligger på västra sidan och berörs inte.

Bedömningen är att ett genomförande av planen inte medför att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids.
Ett genomförande av planen beräknas inte innebära att gällande riktvärden för buller överskrids, då exploateringen endast är två enfamiljshus.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Måsholmen ligger inom riksintresse enligt MB 4 kap 1, 2, och 4 §§ för samlade natur och kulturvärden samt kust och skärgård. Förslaget till planändring innebär två nya tomter som ses som komplettering till redan bebyggt område. Tomterna föreslås ligga längs infartsvägen, mitt emot redan befintlig bebyggelse, på naturmark som bedöms ha lågt naturvärde. Förslaget bedöms inte medföra negativa konsekvenser för friluftsliv och rekreation. Recipient för dagvattnet från området är Ålandsfjärden. Den ekologiska statusen enligt VISS benämns måttlig, vilket sammantaget beror på övergödning. Kvalitetsfaktorn växtplankton (klorofyll a) är utslagsgivande med avseende på miljökonsekvenstyp övergödning och resulterar i måttlig status. Detta stöds av kvalitetsfaktorn näringsämnen (totalhalter av kväve och fosfor sommartid) som har måttlig status.
Eventuella föroreningar kommer framförallt från biltrafik och är i liten omfattning.

Ett genomförande av planen och övriga planer i området beräknas inte medföra att miljökvalitetsnormen för luft överskrids. Bedömningen är att ett genomförande av planen inte heller kommer att bidra på ett negativt sätt till att någon miljökvalitetsnorm överskrids i närområdets vatten.
Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med 3,4 och 5 kap MB.

STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunstyrelsekontoret bedömer preliminärt att detaljplanens genomförande inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i 4 kap. 34 § PBL eller 6 kap. 11, 12 och 16 § MB att en miljöbedömning behöver göras. De miljöfrågor som är att ta hänsyn till kommer att redovisas i planbeskrivningen. Motivet för detta är att förändringarna är av en begränsad omfattning och storlek.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

MARK OCH VEGETATION
Planområdet ligger på naturmark med en högsta höjd på 9-10 meter över havet. Marken i området består av sandig morän och berg i dagen.

NATURVÄRDEN
För naturmarken på Humlö 1:4 har en naturvärdesinventering gjorts. I inventeringen framgår att naturmarken är bevuxen med välvårdad skog, i huvudsak barrskog. Det som utmärker området är spridda förekomster av äldre lindar. I övrigt består området främst av barrblandskog med bitvis mycket förekomst av lövträd, främst lind och ask. Skogen är örtrik med blåsippor, liljekonvalj och ormbär.

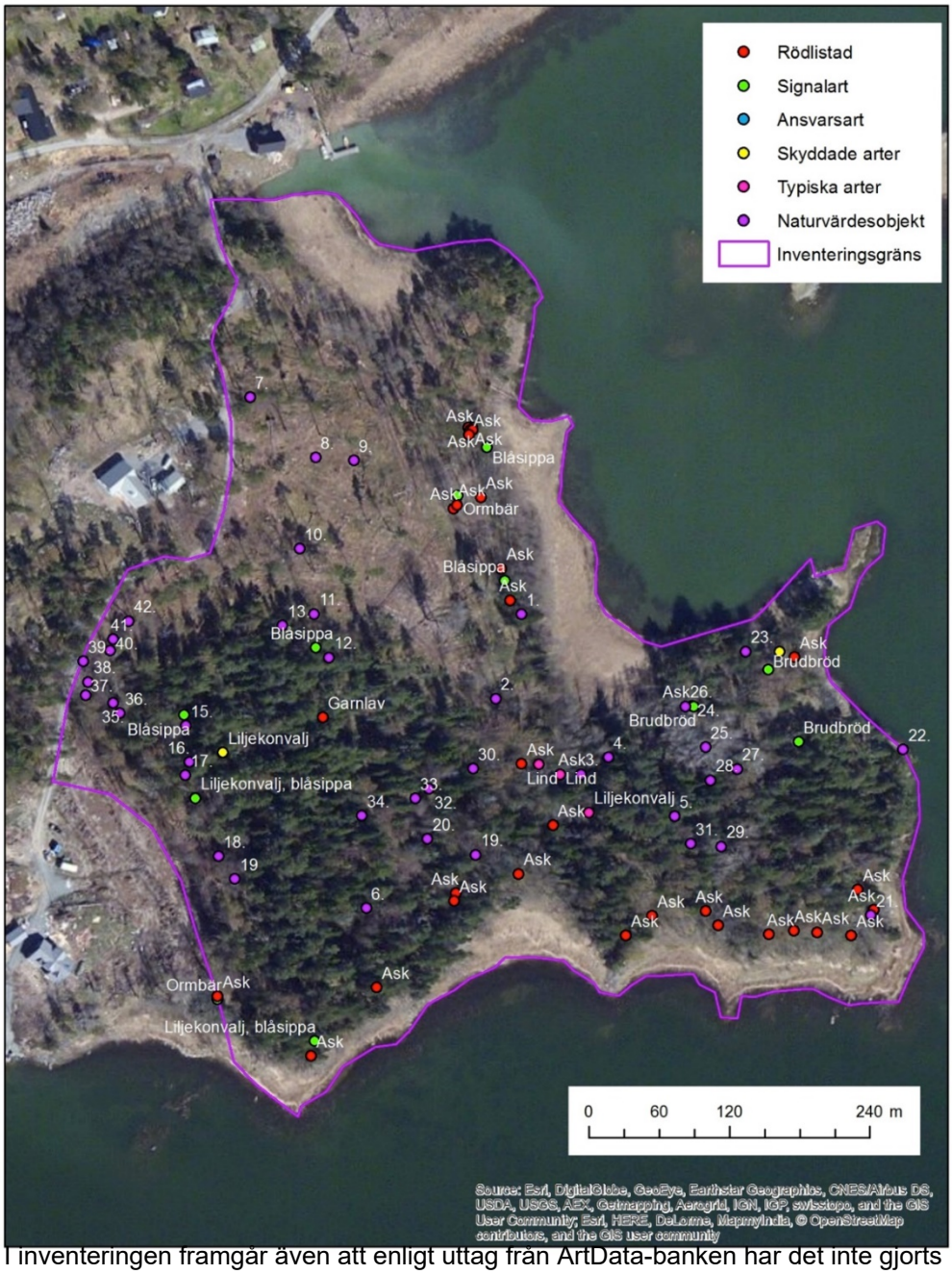
Stränderna är steniga och med vassbälten. Humlö 1:4 ingår i det övergripande riksintresset för kust- och skärgårdsområdet. I övrigt berörs området inte av områdesskydd eller av nyckelbiotoper eller naturvärdesobjekt.

De föreslagna tomterna ligger utmed infartsvägen och berör naturmark. I naturvärdesinventeringen beskrivs området bestående av ett hygge där frötallar

har sparats. Ett par äldre lindar har också sparats och det finns någon enstaka låg lind. I övrigt är det mycket uppkommen sly. Bedömningen av området, där tomterna i huvudsak ligger, har lågt naturvärde.

Lindarna inom exploateringsområdet föreslås få trädfällningsförbud och ska vid byggandet på tomterna skyddas. Det anges på plankartan med n_1 och utökad lovplikt för fällning av träd.

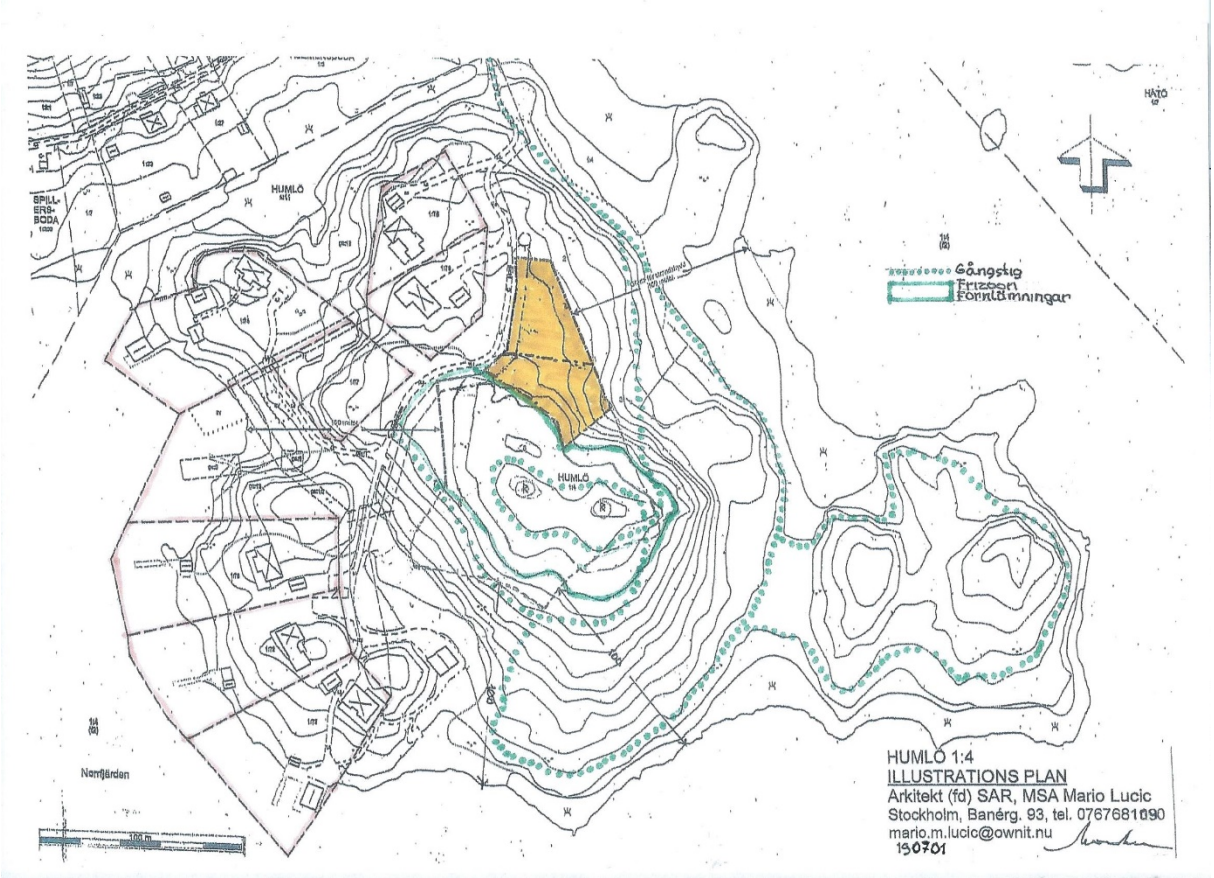
Nedan ses karta över olika artfynd som gjordes vid inventeringen och naturvärdesobjekt.



I inventeringen framgår även att enligt uttag från ArtData-banken har det inte gjorts fynd av rödlistade arter eller övriga fynd på Måsholmen.

Det rörliga friluftslivet påverkas genom att naturmark tas i anspråk men inte den del som kan vara attraktiv för det rörliga friluftslivet. Området sköts i enlighet med skötselplan godkänd av skogsstyrelsen.

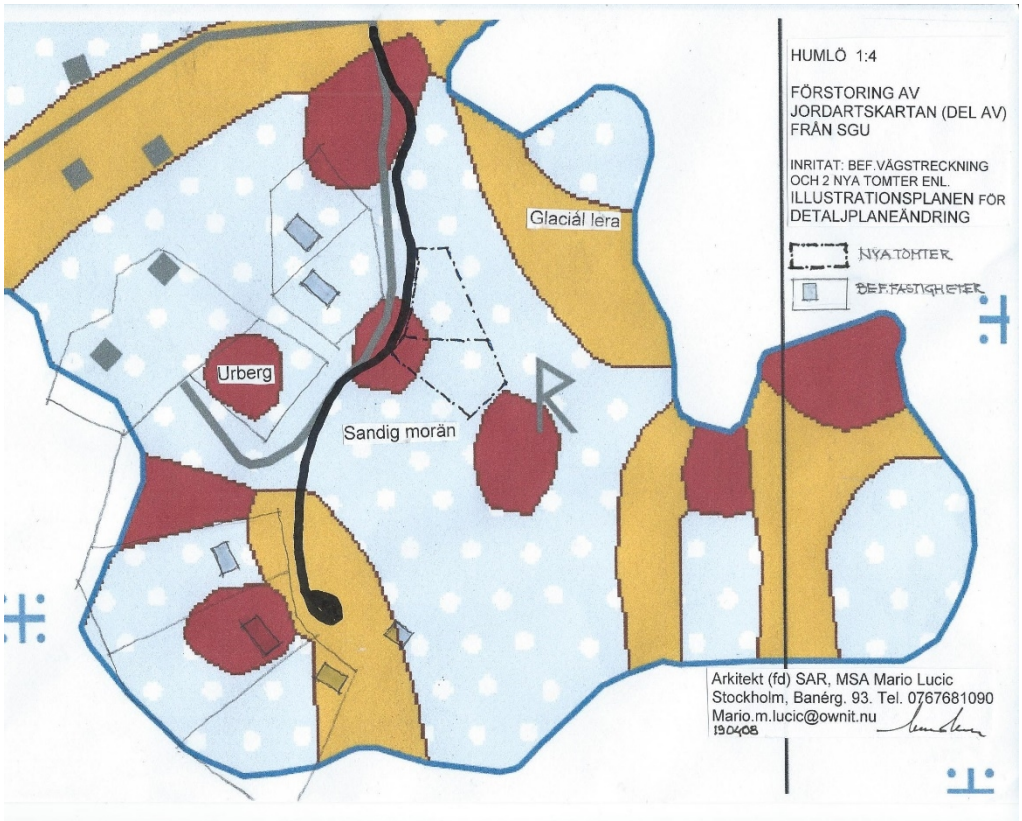
Fastighetsägaren avser att iordningsställa det tidigare befintliga stigsystemet som gör övrig naturmark, nu otillgänglig, mer tillgänglig för det rörliga friluftslivet.



Illustrationskarta över gångstigar och frizon runt fornlämningar.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Planområdets geotekniska beskaffenhet är (enl. jordartskarta från SGU) likvärdig med befintlig bebyggd mark intill, morän med lite berg i dagen, vilket bedöms vara lämplig mark för byggande av småhus. Befintlig väg går mellan de befintliga fastigheterna och förslagna nya. Från fastigheterna sluttar marken mot havet på cirka 100 m avstånd.



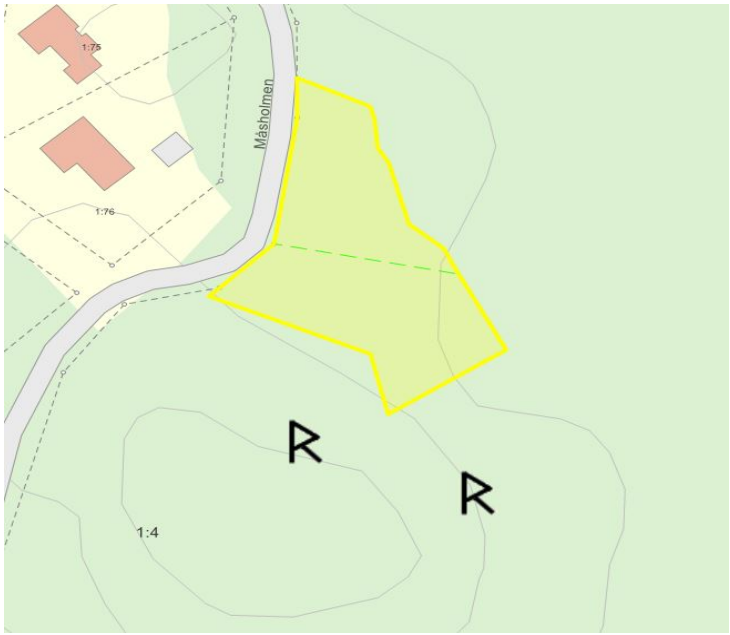
Jordartskarta.

FÖRORENAD MARK
På Måsholmen finns inga registrerade föroreningar.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN
Ny bebyggelse bör ligga minst 2,7 meter över nollplanet (höjdsystemet RH 2000) vilket är den nivå som rekommenderas för nybyggnationer om de ska klara förväntade framtida havsnivåer.
Den föreslagna bebyggelsen ligger på Måsholmens höjd (9-10 m över havet) och ligger långt över rekommendationen.
Landskapet sluttar svagt ner mot vattenlinjen vid stranden till Ålandsfjärden. Den lägsta punkten, som ligger utanför planområdet, är vägen mellan fastlandet och Måsholmen. Det finns risk att den vid kraftig nederbörd under kort tid kan bli översvämmad. Emellertid kommer dagvattenlösningen från planområdet med svackdike längs vägen och översilningsytan med det avskärande diket att förhindra detta.

FORNLÄMNINGAR
Mitt på Måsholmen finns några fornlämningar. Fornlämningarna avser rösen (Frötuna 73:1, N 59° 41' 31,74", E 18° 50' 4,88" och 73:2, N 59° 41' 31,26", E 18° 50' 7,50" (WGS84).), vilka till viss del är överbevuxna.
I Riksantikvarieämbetets fornsök har dessa registrerats 2004 och anges som ev. gravar från bronsåldern.

I Länsstyrelsens yttrande från 2019-05-02 bedöms det att de planerade fastigheterna inte berör
fornlämningsområdet till fornlämningarna L2017:7854 (RAÄ-nr Frötuna 73:1) och L2017:7364 (RAÄ-nr Frötuna 73:2) och att det därför inte krävs tillstånd enligt 2 kap kulturmiljölagen (1988:950) för markarbeten inom fastigheterna.



Planområdet berörs inte av dessa fornlämningar (se ovan). Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa avbrytas, i enlighet med 2 kap 10§ Kulturminneslagen och länsstyrelsen ska underrättas.

Bild från området.

BEBYGGELSEOMRÅDE

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

På Måsholmen finns sju befintliga bostadstomter med varierande storlek och stil gränsande i väster till planområdet. På holmen finns inga verksamheter eller kommersiell eller offentlig service.

PLANFÖRSLAGET
Planförslaget innebär att två fastigheter för friliggande enfamiljshus prövas, lokaliserade på östra sidan av infartsvägen. Placering och utformning ska ske med hänsyn till befintlig terräng. Byggnaderna på tomterna föreslås få en byggrätt för enbostadshus på totalt 200 m^2 per fastighet, vilket är helt i linje med kommunens tidigare beslut för området.

GESTALTNINGSPRINCIPER
Den befintliga bebyggelsen är varierad vad gäller storlek, utformning och färg. De nya byggnaderna ska utformas enkelt och anpassas till befintlig bebyggelse på höjden. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad föreslås vara 7 m med taklutning 30 grader. Färdigt golv i huvudbyggnad bör om möjligt ligga minst 70 cm över avrinningspunkt. Tak- och fasadmaterial får inte utföras i koppar eller obehandlad zink.

FRIYTOR

LEK OCH REKREATION
Området gränsar till naturmark. Måsholmens naturmark är cirka 14 ha och kan användas för lek och rekreation. Inga anläggningar planeras.
Planområdet har ingen allmän platsmark.

VATTENOMRÅDEN

Området är en del av Furusunds skärgård, en värdefull del av Norrtälje skärgård. Kustvattenområdet är balansområden – potentiella lekområden för Abborre, Gös och Strömming samt potentiella uppväxtområden för Gädda och Gös.
Planändringen berör inte stranden eller vattenområden.

GATOR OCH TRAFIK

GATUSTRUKTUR
I området finns en lokal grusad enfilig väg som angör alla fastigheter. Det är ingen genomfartsväg utan används endast av berörda fastigheter. Påverkan på vägen bedöms liten då det endast avser två fastigheter.

Bild av befintlig väg.

GÅNG- OCH CYKELVÄGAR
Separat gång- och cykelväg finns det inget behov av då vägen trafikeras endast av boende i berörda fastigheter.

TRAFIK
Det finns kollektivtrafik till Spillersboda som i kommunens långsiktiga planering har betecknats som utvecklingsort i skärgårdsområdet. Det innebär att kommunen är positiv till utökat befolkningsunderlag för att stödja den kommersiella och kommunala servicen i området. Måsholmen ligger drygt 1 km söder om Spillersboda. Kollektivtrafiken torde inte ändras förrän underlaget blir betydligt större. Trafikstrukturen i området påverkas inte av denna planändring.

PARKERING
Parkering ska ske på kvartersmark inom den egna tomten.

HÄLSA OCH SÄKERHET

TRAFIKBULLER
Planförslaget omfattar endast två nya fastigheter, varför buller från ytterligare trafikrörelser kan bortses.

MARKFÖRORENINGAR
Inom planområdet finns inga kända markföroreningar. Marken har inte tidigare varit bebyggd.

LUKT
Luftkvalitén i området bedöms som god då området är öppet.

FARLIGT GODS
Farligt gods trafikeras inte inom Måsholmen då det endast trafikeras av boende på holmen.

HÖGA VATTENSTÅND
Planområdet påverkas inte, då det ligger högt på Måsholmen.

MARKSTABILITET
Marken i området består av berg och sandig morän enligt SGU:s översiktliga jordartskarta. Området ligger högt på Måsholmen utanför översvämningshot bedöms det inte finnas risk för sättningar, erosion eller rasrisk.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

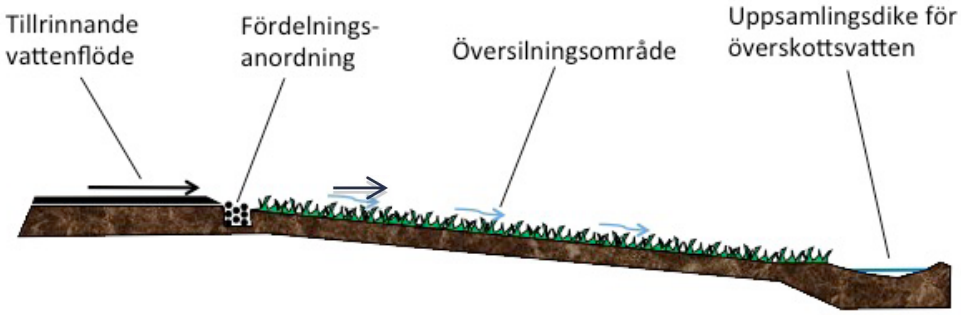
VATTEN OCH AVLOPP
Planområdet kommer att anslutas till kommunala va-nätet via befintliga va-ledningar när Kapellskärs reningsverk/ Spillersboda pumpstation är färdigställd, beräknas 2020/2021.

DAGVATTEN
En dagvattenutredning har tagits fram 2020-01-23 av Roslagens vattenteknik AB.

Dagvattenhanteringen ska där det är möjligt ske genom lokal infiltration till mark, enligt så kallat LOD system. Lämpligast sker det genom att på tomtmark anlägga perkolationsmagasin med breddning till områdets svackdiken. Färdigt golv i husbyggnader bör om möjligt ligga min 70 cm över färdig väg (avrinningspunkt). Om det inte är möjligt skall dimensioneringsberäkning utföras som visar att den

lokala hanteringen av dagvatten kan hanteras genom lokalt LOD system, utan breddning till vägdiken.

Takvatten infiltreras via stenkistor till det planerade svackdiket. Svackdiket förläggs längs angöringsväg men inom fastighetsgräns med avrinning norrut därefter leds dagvattnet till en översilningsyta.



Principskiss för översilningsyta. Ytan ska ha svag lutning. En fördelningsanordning (ett makadamlager, en träkonstruktion eller rör placerade i en dämmande vall) ger möjlighet att skapa en jämn spridning och ett långsamt flöde av vatten över hela ytan. Vatten som inte hinner infiltrera fångas i ett uppsamlingsdike.
Fördröjningsmagasin i svackdike uppgår till 25 m^3 samt i översilningsyta 12 m^3.

EL OCH UPPVÄRMNING
Planändringen bedöms inte medföra någon förändring eller flytt av elledningar. Uppvärmning för de enskilda hushållen förväntas bli bergvärme eller luft/vattenpump.

TELEFONI OCH BREDBAND
Planändringen bedöms inte medföra någon förändring av teleledningar.

AVFALL
Sophämtning sker vid respektive bostadsfastighet.

ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd	1 kv 2019
Granskning	4 kv 2019
Antagande	2 kv 2020

GENOMFÖRANDETID
Detaljplanens genomförandetid är 10 år och har en förskjuten genomförandetid som startar 2022.
Enskilt byggande, det vill säga byggstart efter beviljat bygglov, kan ske när genomförandetiden börjar, det vill säga 2022.

Den förskjutna genomförandetiden motiveras av att VA- systemet behöver vara utbyggt före enskilt byggande påbörjas.

HUVUDMANNASKAP
Planområdet är beläget i kustområde på landsbygden och innefattar ingen allmän platsmark. Området kommer att ingå i Måsholmens samfällighetsförening.

FÖRORDNANDEN
Inga förordningar berörs.

ANSVARSFÖRDELNING
Fastighetsägaren ansvarar för planens genomförande.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

GRÖNSTRUKTUR OCH NATURMILJÖ
Planförslaget innebär att cirka 0,3 ha av naturmarken undandras från tillgänglighet för det rörliga friluftslivet. Då exploateringen ligger i anslutning till infartsvägen och att det är ett förhållandevis litet område av naturmarken som tas i anspråk får det rörliga friluftslivet intressen anses vara tillgodosett.

TRAFIK OCH BULLER
Exploaterings omfattning (endast två hushåll) är så liten att det inte kan medföra risk för ökat trafikbuller och därmed försämrad luftkvalitet.

MARKÖFÖRORENINGAR
Det finns inga markföroreningar i området.

SOCIALA KONSEKVENSER

Planområdet ligger i anslutning till naturmark. Utevistelse och lek kan ske i närhet till bostaden.

Närmaste förskola, fritidshem finns i anslutning till Frötuna skola i Frötuna församling. De ligger cirka 9 km från området. Närmaste busslinje finns i Spillersboda som ligger drygt 1 km från Måsholmen. Det innebär att skolskjuts behövs för de barn som kommer att bo permanent i området.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägaren till Humlö 1:4 svarar för och bekostar erforderliga åtgärder avseende fastighetsbildning. De nya fastigheterna ska anslutas till gemensamhetsanläggningarna ga:10 och ga:11, ledningsnät på Måsholmen för vatten och avlopp respektive vägar. Dessa förvaltas av Måsholmens samfällighetsförening och anslutningen ska ske i samband med avstyckning av fastigheterna genom att Lantmäteriet prövar frågan om anslutning. För att kunna ansluta styckningslotterna till det befintliga ledningsnätet behöver rättigheter bildas för de nya ledningarna.

AVTALSFRÅGOR

Ett planavtal finns upprättat mellan fastighetsägaren och kommunen gällande upprättandet av detaljplanen.
Inga avtal finns som reglerar genomförandet av planen.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Kommunen belastas inte med några kostnader.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

Måsholmens samfällighetsförening har ansvar för drift och underhåll av ledningar och väg genom gemensamhetsanläggningarna Humlö ga:10 och Humlö ga:11. De nya fastighetsägarna avses bli medlemmar och belastas för anslutning samt sin andel av årliga kostnader för drift och underhåll. Anläggningsavgifter till det allmänna VA-nätets anslutningspunkt debiteras enligt kommunens taxa avseende de nya fastigheterna.

KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

Fastighetsägaren till Humlö 1:4 bekostar planens framtagande och är ansvarig för dess genomförande. Fastighetsägaren bekostar även eventuella lantmäteriförrättningar och kostnader som kan tänkas tillkomma som en konsekvens av planen. De nya fastigheterna kommer att anlutas till gemensamhetsanläggningarna Humlö ga:10 och Humlö ga:11.
Humlö 1:4 och Humlö s:11 kommer belastas av nya rättigheter för VA-ledningar.
Även Humlö ga:11 berörs i någon omfattning.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Joakim Westin
Planarkitekt

NORRTÄLJE KOMMUN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2020-03-17

Detaljplan för Måsholmen, del av fastigheten Humlö 1:4, i Frötuna församling

Ks 15-1349

SAMMANFATTNING

Syftet med ändringen av detaljplanen är att skapa förutsättningar för avstyckning av två nya fastigheter för friliggande småhus som komplement till befintliga tomter.

Sammanlagt har 8 yttranden kommit in.

GRANSKNINGSFÖRFARANDE

Planförslaget, som upprättats av Kommunstyrelsekontoret, har varit utsänt på granskning under tiden 2019-11-28 t.o.m. 2019-12-19. Brev med information om granskningen har skickats till berörda fastighetsägare och myndigheter. Handlingar har funnits tillgängliga på kommunens webbplats norrtalje.se.

GRANSKNINGSINSTANSER OCH BERÖRDA

Bygg- och miljönämnden	Lantmäteriet
Länsstyrelsen i Stockholm län	Skanova
Region Stockholm Trafikförvaltningen	Trafikverket
Roslagens Naturskyddsförening	Vattenfall Eldistribution AB
Roslagens Ornitologiska förening	Fastighetsägare enligt förteckning

NORRTÄLJE KOMMUN

REVIDERINGAR EFTER GRANSKNING

Med anledning av inkomna synpunkter föreslås följande revideringar av planförslaget:

- De fastighetsrättsliga frågorna som Lantmäteriet har framfört har tydliggjorts i planbeskrivningen
- Ett skrivfel angående recipient för dagvatten. I planbeskrivning står det Ålandsviken, detta korrigeras till Ålandsfjärden.
- Ny dagvattenutredning (2020-01-23) är framtagen där det framgår att värden för föroreningar till recipienten minskar efter exploateringen. Detta förs in i planbeskrivningen.
- Plankartans gränser har reviderats så att plangräns och fastighetsgräns överensstämmer.
- Skrivelse kring trädfällningsförbud har korrigerats på plankartan

SYNPUNKTER OCH BEMÖTANDE

YTTRANDEN UTAN SYNPUNKTER

Region Stockholm Trafikförvaltningen
Trafikverket

YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

1. **Länsstyrelsen i Stockholms län**

   Länsstyrelsen kan utifrån nuvarande underlag inte föra en bedömning om planens genomförande innebär att miljökvalitetsnormerna för vatten enligt 5 kap. miljöbalken följs. Länsstyrelsen säger att om detta kvarstår vid antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

   Länsstyrelsen påpekar att det fortfarande saknas i planbeskrivningen en beskrivning av hur planen påverkar möjligheterna att följa miljökvalitetsnormerna för vatten. Ålandsviken nämns som en recipient, men är inte någon vattenförekomst som är en recipient. Mot bakgrund av detta samt övriga handlingar kan inte Länsstyrelsen göra någon bedömning angående hur planens genomförande påverkar möjligheterna att följa miljökvalitetsnormerna för vatten.

   Utöver ovanstående saknas beskrivningar om eventuella grundvattenbildningsfrågor och vilka effekter den föreslagna dagvattenhanteringen har för miljön. I den bifogade dagvattenutredningen (Upplands byggteknik 2019) framgår information angående att färdigt golv i husbyggnader bör ligga minst 70 cm över färdig väg. Om det är nödvändigt för att motverka översvämning bör det regleras på plankartan.

   KOMMENTAR: *Ett skrivfel angående recipient för dagvatten. I planbeskrivning står det Ålandsviken, detta korrigeras till Ålandsfjärden.*

Ny dagvattenutredning (2020-01-23) är framtagen där det framgår att värden för föroreningar till recipienten minskar efter exploateringen.
Inom planområdet finns ingen grundvattentäkt. Det finns en på västra sidan på fastighet Humlö 1:75 och den berörs inte. Eftersom avrinningen sker österut påverkas inte fastigheterna på västra sidan.

2. Måsholmens Samfällighetsförening (ink. 5 st fastighetsägare)

Måsholmens Samfällighetsförening påpekar att samtliga berörda fastighetsägare inte har fått något utskick med granskningshandlingar, via post eller mail. Enbart ordförande i föreningen har mottagit handlingarna via post.

De motsätter sig föreslagen exploatering av Måsholmen.

De menar att exploateringen kommer strida mot riksintresse för det rörliga friluftslivet.

Vidare påpekar de att väsentlig infrastruktur saknas i form av vägar, snöröjning, VA, sophantering på Måsholmen som ny bebyggelse förutsätter. Detta anser de kommer innebära betydande olägenheter för angränsande fastigheter.

Samfällighetsföreningen skriver att av underlagen framgår vidare att ett svackdike med översilningsyta kommer att anläggas i omedelbar närhet till områdets väg. Någon utredning av hur detta kan påverka vägkroppen finns inte. Av ritningarna får det förstås att svackdiket avses anläggas inom samfällighetens/gemensamhetsanläggningens vägområde. Detta torde inte vara förenligt med samfällighetens uppdrag att omhänderta dagvatten från tillkommande fastigheter utan detta ska lösas inom de enskilda fastigheterna och inte med genom att belasta gemensamhetsanläggningens diken.

De motsätter sig de stigar som ska iordningsställas, då dessa kan ha en privatiserande effekt och sker inom strandskyddat område.

Avslutningsvis oroar de sig för att konsulter som tagit fram planen är jäviga, då det finns släktband mellan exploatör och en av de två konsulter som arbetat på planen. De önskar att kommunen anlitar oberoende konsulter.

KOMMENTAR: *Fastighetsägarna som kommunen har ansett är berörda har fått missivet skickat till sig via post den 27 november 2019. För Måsholmens samfällighets räkning har missivet skickats till ordföranden, vilket är praxis. Beträffande dagvattnet avses huvudsakliga delen tas om hand genom lokalt omhändertagande på fastigheterna samt genom ett anlagt svackdike med utformning så avrinningen sker österut och norrut. Diket avses ligga inom fastighetsgräns på västra sidan och inte belasta samfällighetens område. Därigenom påverkas inte heller vägen.*

3. Lantmäteriet

Lantmäteriet anser att avsnittet ”Fastighetsrättsliga frågor” bör förtydligas. De vill att det ska framgå att fastigheterna ska anslutas till gemensamhetsanläggningen för väg, Humlö ga:11 som förvaltas av Måsholmens samfällighetsförening och att detta sker i samband med ansökan om avstyckning hos lantmäteriet.

I planbeskrivningen står det att Måsholmens samfällighetsförening ansvarar för drift och underhåll av ledningar och vägar. Lantmäteriet vill att det förtydligas vad som menas med detta.

Lantmäteriet anser också att det bör framgå av planhandlingarna om det kommer tas ut någon anslutningsavgift till det kommunala Va-nätet och vem som står för kostnaden.

Under avsnittet ”Konsekvenser för respektive fastighetsägare och andra berörda” bör det stå att en konsekvens av planens genomförande för gemensamhetsanläggning ga:10 är att nya fastigheter kommer tillföras anläggningen.

KOMMENTAR: *De fastighetsrättsliga frågorna är tydliggjorda i planbeskrivningen.*

4. Bygg- och miljönämnden

Bygg- och miljönämnden anser att följande kompletteringar och förtydligande bör göras av planhandlingarna innan detaljplanens antagande:

I dagvattenutredningen har en översilningsyta som ska betjäna de två tomternas dagvattenhantering pekats ut norr om planområdet. För att säkerhetsställa denna funktion bör dagvattenanläggningen anges på plankartan.

Justering av plangränsen vid vägen (östra sidan) mot tidigare detaljplans användningsgräns behövs, eftersom inte befintliga användningsgränsen och fastighetsgränsen överensstämmer. Som plangränsen ligger i planförslaget blir det en kil med parkmark mellan nya planen och vägen.

KOMMENTAR: *Plankartans gränser har reviderats så att plangräns och fastighetsgräns överensstämmer. I och med att fastighetsägaren även har rådigheten över den marken norr om planområdet kan dagvattenanläggningen säkerställas utan att anges på plankartan. Området på gällande plankarta är markerat som naturmark.*

5. Fastighetsägare 1 (via Lexlaw Advokatbyrå AB)

De motsätter sig föreslagen exploatering av Måsholmen.

De menar att exploateringen kommer strida mot riksintresse för det rörliga friluftslivet.

Vidare påpekar de att väsentlig infrastruktur saknas i form av vägar, snöröjning, VA, sophantering på Måsholmen som ny bebyggelse förutsätter. Detta anser de kommer innebära betydande olägenheter för angränsande fastigheter.

Samfällighetsföreningen skriver att av underlagen framgår vidare att ett svackdike med översilningsyta kommer att anläggas i omedelbar närhet till områdets väg. Någon utredning av hur detta kan påverka vägkroppen finns inte. Av ritningarna får det förstås att svackdiket avses anläggas inom samfällighetens/gemensamhetsanläggningens vägområde. Detta torde inte vara förenligt med samfällighetens uppdrag att omhänderta dagvatten från tillkommande

fastigheter utan detta ska lösas inom de enskilda fastigheterna och inte med genom att belasta gemensamhetsanläggningens diken.

De motsätter sig de stigar som ska iordningsställas, då dessa kan ha en privatiserande effekt och sker inom strandskyddat område. De oroar sig också för de fornlämningar som finns i anslutning till området.

KOMMENTAR: *Beträffande svackdiket se punkt 1. De stigar som ska iordningsställas är befintliga stigar på östra sidan och som underlättar för det rörliga friluftslivet att nå den sydöstra naturmarken och området kring fornlämningarna. Kommunen har gjort bedömningen att exploateringen inte strider mot riksintresset för det rörliga friluftslivet.*

6. Roslagens Naturskyddsförening

De är nöjda med att delar av planen har reviderats efter samrådet, men har några andra åsikter.

De anser att skrivelsen på plankartan kring de träd som har trädfällningsförbud är motsägelsefull. De önskar att denna omformuleras och att det skrivs med att ett vite vid avverkning ska utgå.

Föreningen ifrågasätter varför och vilket intresse kommunen kan ha av att driva en sådan plan då den enligt dem bara är ett resultat av mark- eller skogsägarens ekonomiska intresse.

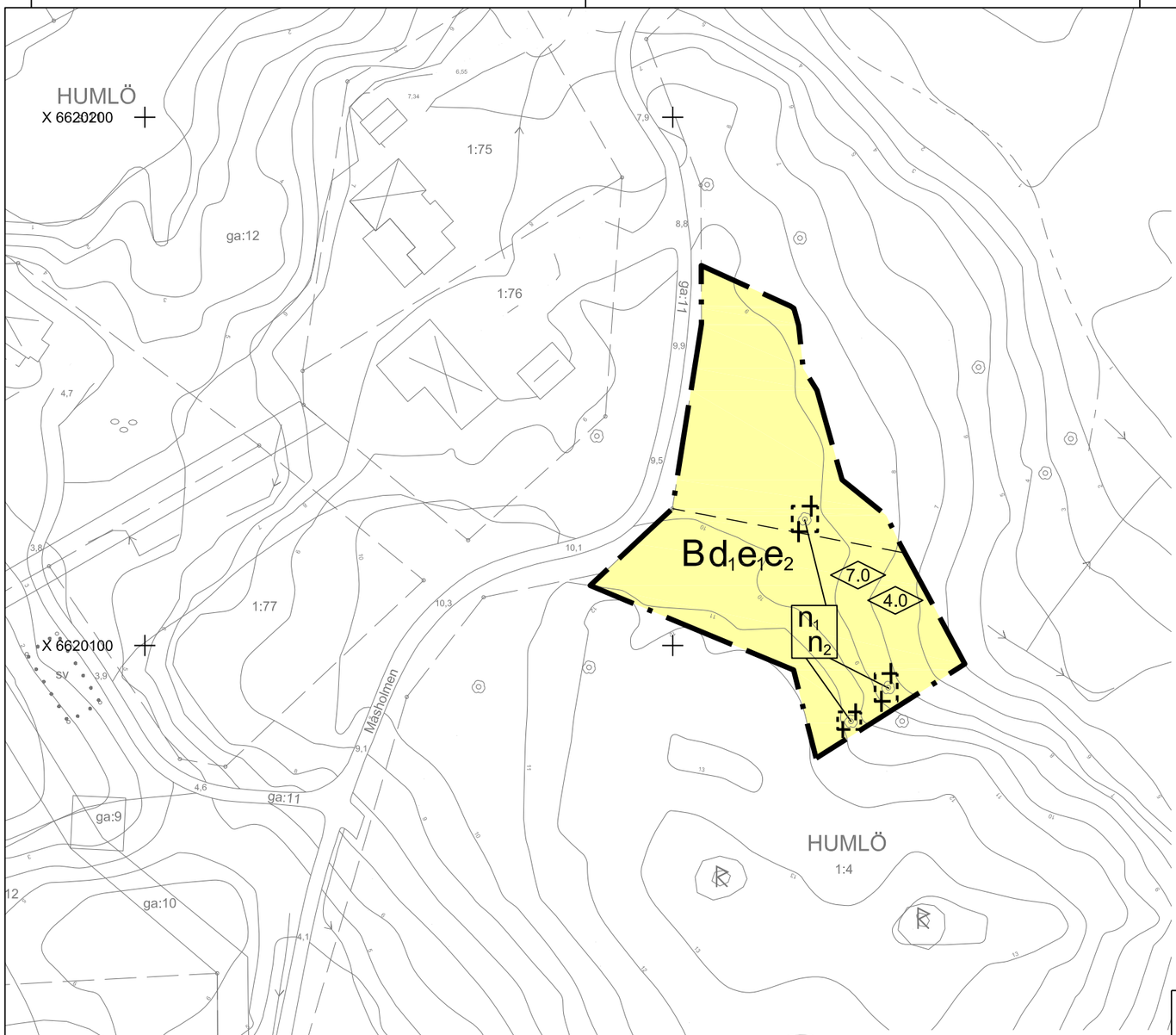
De anser inte att dessa tomter är komplement till befintlig bebyggelse som framgår i planbeskrivningen. Detta då enligt dem de nya fastigheterna är fristående.

Som sist punkt nämner de att de inte anser att placeringen av de tänkta fastigheterna följer Trafikförvaltningen och Trafikverkets norm om minskat bilberoende, utan tvärt om. De är också oroliga över att grusvägen kommer belastas med biltrafik som exempel kan öka buller i området.

KOMMENTAR: *Skrivelse kring trädfällningsförbud på plankartan har reviderats. Kommunens bedömning är att dessa fastigheter kan ses som komplement till befintlig bebyggelse. Av Norrtäljes översiktsplan, ÖP 2040 (antagen 2013-12-09) framgår att Norrtälje kommun ska erbjuda attraktiva livsmiljöer i landsbygd och mindre orter. Då det endast rör sig om två nya fastigheter bedöms inte vägen få så pass ökad belastning eller buller att det ska ha någon större påverkan.*

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Joakim Westin
Planarkitekt



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

Planområdesgräns

Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark, *4 kap. 5 § 1 st 3 p.*

B	Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e_1	Högst en friliggande huvudbyggnad med en byggnadsarea om högst 160 kvadratmeter byggnadsarea (BYA), 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e_2	Högst en komplementbyggnad om högst 40 kvadratmeter byggnadsarea (BYA), 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Fastighetsstorlek

d_1	Minsta fastighetsstorlek är 1200 kvadratmeter, 4 kap. 18 § 1 st p.

Utformning

7.0	Högsta byggnadshöjd är 7.0 meter för huvudbyggnad, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
4.0	Högsta byggnadshöjd är 4.0 meter för komplementbyggnad, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

n_1	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, 4 kap. 10 §
n_2	Om markerade träd måste fällas ska återplantering ske med ett träd med minst 15 centimeter stamomfång, 4 kap. 10 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år och har en förskjuten genomförandetid som startar 2022, 4 kap. 21 §

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för fällning av träd, 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

ILLUSTRATION

Illustrerad fastighetsgräns

Beteckningar, grundkartan

TÄLJE	Traktnamn
3:9	Fastighetsbeteckning
	Fastighetsgräns
	Traktgräns
	Enbostadshus
	Uthus
	Transformatorstation
	Väg
	Stig
	Staket
	Häck
	Stenmur
	Nivåkurvor
20.5	Höjdpunkt
	Slänt
	Dike
	Strandlinje
	Belysningsstolpe
	Servitutslinje
	Gränspunkt
	Lövträd
	Lövskog

Grundkartan är upprättad av Bygg- och miljökontoret 21 november 2019
Koordinatsystem
i plan: SWEREF 99 18 00
i höjd: RH 2000
Kartstandard: 2
Gränser utan gränspunkt har osäkert läge

SKALA 1:1000 i A3

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 meter

NORRTÄLJE KOMMUN

Godkänd av Ks	
Antagen av Kf	
Laga kraft	
Dnr: KS 2015-1349	

Detaljplan för Måsholmen, del av fastigheten Humlö 1:4, i Frötuna församling

Samrådshandling 2018-12-19
Granskningshandling 2019-10-18, reviderad 2019-11-27
ANTAGANDEHANDLING 2020-03-17

Helena Purmonen
Planchef

Joakim Westin
Planarkitekt

Dagvattenutredning

Måsholmen Norrtälje

Humlö 1:4

Datum: 2020-01-23

Beställare:
Mikael Sörberg
Korsövägen 7
18249 Enebyberg

Beställarens ombud:
Mikael Sörberg

Projektör
Roslagens Vattenteknik AB
Masbyvägen 12
76175 Norrtälje
Jan Andersson tel. 08-59035794 0709-782012
E-post: upplunda.byggteknik2@telia.com
Fax 0176-238055
Org. nr. 556390 4381

Kontaktpersoner
Beställarens ombud: Mikael Sörberg
Projektörer: Jan Anderson

Innehåll

1	**Översiktlig beskrivning av nuvarande förhållanden**	sid 3
2	**Planerade för förhållanden**	sid 3
3	**Läge och areal**	sid 3
4	**Principlösning för dagvattenhantering**	sid 3
5	**Principlösning för översilningsyta**	sid 5
6	**Bilagor**	sid 5

1. Översiktlig beskrivning av nuvarande förhållanden

1.1.1 Avrinningsområde

Marken faller till större delen mot öster ned mot Östersjön

1.1.2 Lågpunkter

Mindre område längs angöringsväg har ingen avrinning

1.3 Flöden

	Flöde före exploatering
15 min två års regn	2,6 l/s
10 års långt regn	16,2 m^3
100 års långt regn	23,4 m^3

2.6 Dimensionerad flöden efter exploatering

	exploatering	svackdike	täckdike	flöde
15 min två års regn	8 l/s	-4 l/s	-2 l/s	2 l/s
10 års långt regn	44,9 m^3	-25m^3	-12 m^3	8m^3
100 års långt regn	62,5 m^3	-25m^3	-12 m^3	26 m3

2. Planerade förhållanden

2.7 Recipienter

Svackdiket och översilningsytan kommer att minska föroreningarna.
Skyfall och 100-årsregn tillåts svämma i svackdiket och vidare över översilningsytan.
Det avskärande svackdiket innebär att grannfastigheter inte kommer att påverkas.

2.7.6 Föroreningsgrader enligt arealförlustmetod Storm Tac 2015-04

Uppskattade föroreningsgrader från exploateringsområdet,

	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS
Olja										
Före exploatering	0,035	1,14	0,004	0,006	0,011	0,00012	0,0003	0,0003	0,00001	25,92
Efter exploatering beräknad rening enligt bif. tabell vid utsläppspunkt	0,031	0,42	0,0037	0,002	0,007	0,00004	0,00002	0,0003	0,00001	2,52

3. Planerade förhållande

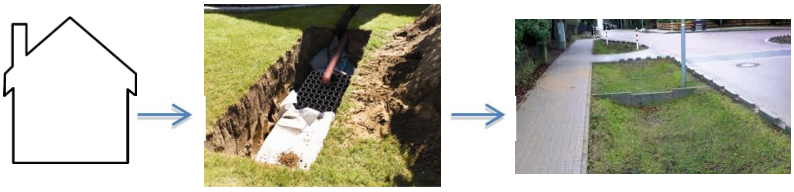
3.1 Dagvattenhantering sker med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).
Takvatten infiltreras vis stenkistor till det planerade svackdiket.
Ett täckdike förläggs efter angöringsväg med avrinning norrut därefter leds dagvattnet
Till en översilningsyta.

3.7 Färdigt golv i husbyggnader bör om möjligt ligga min 70 cm över färdig väg (avrinningspunkt). Om det inte är möjligt skall dimensioneringsberäkning utföras som visar att den lokala hanteringen av dagvatten kan hanteras genom lokalt LOD system, utan breddning till vägdiken. Detta kommer att ge ett fullgott skydd mot skyfall

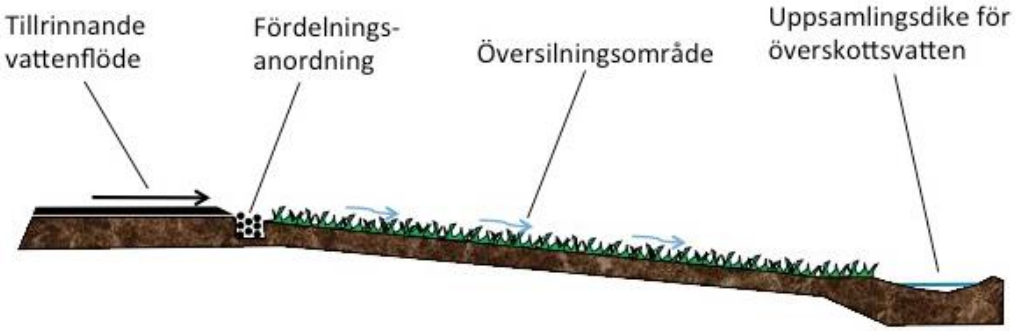
3.11 Fördröjningvolym i svackdike uppgår till 25m^3 samt i översilningsyta 12 m^3

10. Principlösning för dagvattenhantering

Utgångspunkten i dagvattenhanteringen är att varken dagvattenflödet eller mängden föroreningar från området ska öka efter exploateringen.
Dagvattenhanteringen ska där det är möjligt ske genom lokal infiltration till mark, enligt så kallat LOD system. Lämpligast sker det genom att på tomtmark anlägga perkolationsmagasin med breddning till områdets svackdiken. Färdigt golv i husbyggnader bör om möjligt ligga min 70 cm över färdig väg (avrinningspunkt). Om det inte är möjligt skall dimensioneringsberäkning utföras som visar att den lokala hanteringen av dagvatten kan hanteras genom lokalt LOD system, utan breddning till vägdiken.



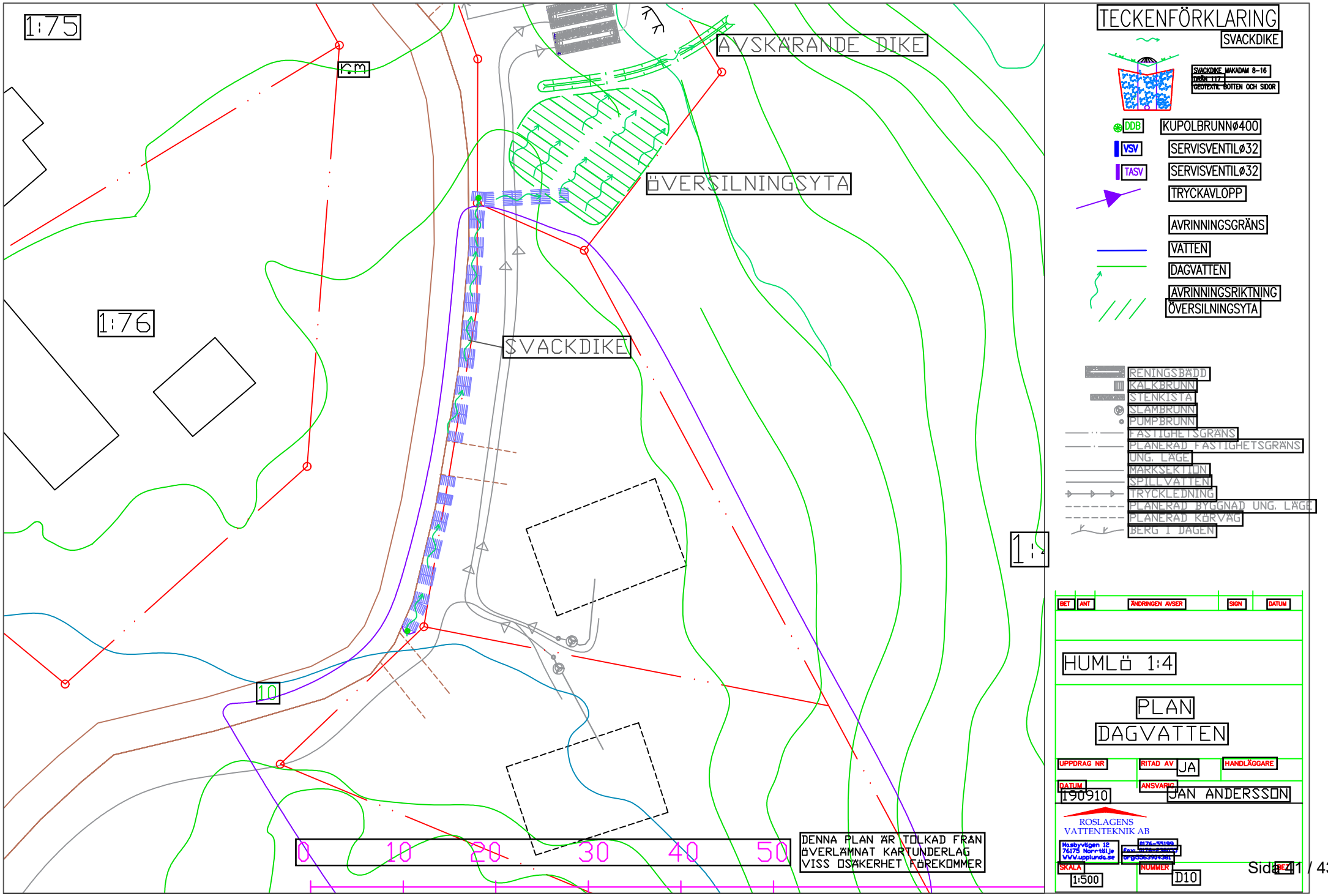
11. Utformning av översilningsytor



Principskiss för en översilningsyta. Ytan ska ha svag lutning. En fördelnings-anordning (ett makadamlager, en träkonstruktion eller rör placerade i en dämmande vall) ger möjlighet att skapa en jämn spridning och ett långsamt flöde av vatten över hela ytan. Vatten som inte hinner infiltrera fångas i ett uppsamlingsdike

12. Bilagor

Bilaga 2. Ritning D10 190910
Bilaga 3. Flödesberäkningar 190910


1:75
1:76
AVSKÄRANDE DIKE
ÖVERSILNINGSYTA
SVACKDIKE
10
0 10 20 30 40 50
DENNA PLAN ÄR TOLKAD FRÅN
ÖVERLÄMNAT KARTUNDERLAG
VISS OSÄKERHET FÖREKOMMER
TECKENFÖRKLARING
SVACKDIKE
SVACKDIKE MAKADAM 8-16
DRÄN 117
GEOTEXTIL BOTTEN OCH SIDOR
DDB KUPOLBRUNNø400
VSV SERVISVENTILø32
TASV SERVISVENTILø32
TRYCKAVLOPP
AVRINNINGSGRÄNS
VATTEN
DAGVATTEN
AVRINNINGSRIKTNING
ÖVERSILNINGSYTA
RENINGSBÄDD
KALKBRUNN
STENKISTA
SLAMBRUNN
PUMPBRUNN
FASTIGHETSGRÄNS
PLANERAD FASTIGHETSGRÄNS
UNG. LÄGE
MARKSEKTION
SPILLVATTEN
TRYCKLEDNING
PLANERAD BYGGNAD UNG. LÄGE
PLANERAD KÖRVÄG
BERG I DAGEN
BET ANT ÄNDRINGEN AVSER SIGN DATUM
HUMLö 1:4
PLAN
DAGVATTEN
UPPDRAG NR
RITAD AV JA
HANDLÄGGARE
DATUM 190910
ANSVARIG JAN ANDERSSON
ROSLAGENS
VATTENTEKNIK AB
Masbyvägen 12
76175 Norrtälje
WWW.upplunda.se
0176-55199
SKALA 1:500
NUMMER D10

Vattenflödesberäknigar Innan byggnation 2-års regn 15 min 8,7mm

Plats: Humlö1:4 Datum 2019-09-10 Avrinning 0,42Ha

	Upptagningszoner					Summa				utsläppspunkt
Område	Hus	Hårdgjord	Gräs	skog	Övrigt	Reducerad	l/s	volym		
	0,9	0,8	0,1	0,05		Yta	0,01	m3		
ZON 1										
Verklig Are	0	120	0	4080						
reducerad	0	96	0	204		300	0,36	2,6		

Vattenflödesberäknigar Efter byggnation 2-års regn 15 min 8,7mm

Plats: Humlö 1:4 Datum 2019-09-10 0,42ha

	Upptagningszoner					Summa	x1,25	tot	red svackdike	Total	utsläppspunkt
Område	Hus	Hårdgjord	Gräs	skog	Övrigt	Reducerad	l/s	m3	50m	Yta	
	0,9	0,8	0,1	0,05		Yta	0,012	0,011			
Verklig Are	400	320	1000	1720							
reducerad	360	256	100	86		1102	13,22	12	8		

SAMMANSTÄLLNNG innan byggnation 10-års regn 12 tim 44,7mm

Plats: Humlö 1:4 Datum 2019-09-10 Avrinning 0,42 Ha

	Upptagningszoner					Summa	koeficient	1,25	Total	utsläppspunkt
Område	Hus	Hårdgjord	Gräs	skog	Övrigt	Reducerad	0,054m3/m2		Yta	
	0,9	0,8	0,1	0,05		Yta				
ZON 1									73200	
Verklig Are	0	120	0	4080						
reducerad	0	96	0	204		300	16,2			

Vattenflödesberäknigar efter byggnation 10-års regn 12tim 44,7mm

Plats: Humlö 1:4 Datum 2019-09-10 Avrinning 0,42 Ha

	Upptagningszoner					Summa	koef 1,25	Total	utsläppspunkt
Område	Hus	Hårdgjord	Gräs	skog	Övrigt	Reducerad	0,056m3/m2	Yta	
	0,9	0,8	0,1	0,05		Yta			
Verklig Are	400	320	1000	1720					
reducerad	360	256	100	86		1102	61,7		

Vattenflödesberäknigar innan byggnation 100-års regn 12tim 62,2mm

Plats: Humlö 1:4			**Datum 2019-09-10**				Avrinning		0,42 Ha	
	Upptagningszoner					Summa	koeficient	1,25	Total	utsläppspunkt
Område	Hus	Hårdgjord	Gräs	skog	Övrigt	Reducerad	0,078m3/m2		Yta	
	0,9	0,8	0,1	0,05		Yta				
ZON 1										
Verklig Are	0	120	0	4080						
reducerad	0	96	0	204		300	23,4			

Vattenflödesberäknigar efter byggnation 100-års regn 12tim 62,2mm

Plats: Humlö 1:4			**Datum 2019-09-10**				Avrinning		0,42 Ha	
	Upptagningszoner					Summa	koeficient	1,25	Total	utsläppspunkt
Område	Hus	Hårdgjord	Gräs	skog	Övrigt	Reducerad	0,078m3/m2		Yta	
	0,9	0,8	0,1	0,05		Yta				
ZON 1										
Verklig Are	400	320	1000	1720						
reducerad	360	256	100	86		1102	86			