

**Kommunstyrelsens  
samhällsbyggnadsutskott**

§75

Dnr KS 2016-86

## Detaljplan för del av fastigheten Sandvik 1:2 i Roslagsbro-Vätö församling

### Beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen beslutar att avbryta planarbetet gällande detaljplan för del av fastigheten Sandvik 1:2 i Roslagsbro-Vätö församling.

### Sammanfattning av ärendet

Syftet med planen är att pröva möjligheten att uppföra 23 nya bostäder i form av friliggande enbostadshus i Utlunda. Utgångspunkten i planen har varit att avloppsfrågan (spill- och dagvatten) hanteras genom gemensamma enskilda anordningar, som sköts av en samfällighetsförening. Dricksvattenfrågan kunde i första hand hanteras genom inrättande av verksamhetsområde eller via befintlig samfällighetsförening.

Länsstyrelsen anser i sitt samrådsyttrande att avloppsfrågan bör hanteras samlat för att inte riskera människors hälsa eller miljön. Med hänsyn till antalet fastigheter (23) anser Länsstyrelsen att kommunen har ett ansvar att tillgodose behovet av spillvattentjänster genom en allmän anläggning. Den presenterade lösningen i form av en gemensamhetsanläggning som ska förvaltas genom en samfällighetsförening är inte förenlig med lagen om allmänna vattentjänster. I dagsläget finns ingen annan lösning än att avbryta detaljplanen.

### Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande avseende Avbrytande av planarbetet gällande detaljplan för del av fastigheten Sandvik 1\_2 i Roslagsbro-Vätö församling

Bilaga 1 - Planbeskrivning, Detaljplan för del av fastigheten Sandvik 1\_2 i Roslagsbro-Vätö församling, Samrådshandling 190919

Bilaga 2 - Plankarta, Detaljplan för del av fastigheten Sandvik 1\_2 i Roslagsbro-Vätö församling, Samrådshandling 190919

Bilaga 3 - Samrådsyttrande från Länsstyrelsen, Detaljplan för del av fastigheten Sandvik 1\_2 i Roslagsbro-Vätö församling, 191024

### Beslutande sammanträde

#### Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott kan besluta i enlighet med kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtandes förslag, och finner att kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar i enlighet med förslaget.



**Beslutet ska skickas till**

Planavdelningen

Fastighetsavdelningen



### Planavdelningen

Handläggare: Olivera Boljanovic  
Titel: 1:e Planarkitekt  
E-post: olivera.boljanovic@norrtalje.se

Till:  
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

# Avbrytande av planarbetet gällande detaljplan för del av fastigheten Sandvik 1:2 i Roslagsbro-Vätö församling

## Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen beslutar att avbryta planarbetet gällande detaljplan för del av fastigheten Sandvik 1:2 i Roslagsbro-Vätö församling.

## Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Syftet med planen är att pröva möjligheten att uppföra 23 nya bostäder i form av friliggande enbostadshus i Utlunda. Utgångspunkten i planen har varit att avloppsfrågan (spill- och dagvatten) hanteras genom gemensamma enskilda anordningar, som sköts av en samfällighetsförening. Dricksvattenfrågan kunde i första hand hanteras genom inrättande av verksamhetsområde eller via befintlig samfällighetsförening.

Länsstyrelsen anser i sitt samrådsyttrande att avloppsfrågan bör hanteras samlat för att inte riskera människors hälsa eller miljön. Med hänsyn till antalet fastigheter (23) anser Länsstyrelsen att kommunen har ett ansvar att tillgodose behovet av spillvattentjänster genom en allmän anläggning. Den presenterade lösningen i form av en gemensamhetsanläggning som ska förvaltas genom en samfällighetsförening är inte förenlig med lagen om allmänna vattentjänster. I dagsläget finns ingen annan lösning än att avbryta detaljplanen.

## Ärendet

### Beskrivning

Området var tidigare föremål för en planprocess. Ett planprogram upprättades våren 2006 och var utsänt för samråd under samma sommar. Det förslaget innebar ett 30-tal nya bostäder och innefattade även en ny småbåtshamn söder om Vätövägen, på den strandskyddade delen av fastigheten Sandvik 1:2. Det finns även ett tidigare "förslag till områdesstruktur" från år 2008 som redovisade 62 tomter inom området. Det ärendet avskrevs 2009.

Detaljplanearbetet startades 2016. Syftet med planen är att pröva möjligheten att uppföra 23 nya bostäder i form av friliggande enbostadshus i Utlunda, norr om Vätövägen. Detaljplanen överensstämmer inte i sin helhet med översiktsplanens intentioner då Vätövägen inte utgör något av de utpekade utvecklingsstråken. Dock trafikeras Vätövägen av kollektivtrafik och den föreslagna bebyggelsen utgör en komplettering av befintlig bebyggelse med goda pendlingsmöjligheter, vilket är i linje med översiktsplanen.

Planområdet ligger inte inom kommunens VA-verksamhetsområde. Kommunal vattenledning går söder om Vätövägen. I närområdet finns flera bostadsfastigheter som tidigare styckats av från Sandvik 1:2. Sex av dem (Sandvik 1:14 - 1:19), närmast det nu aktuella området, styckades av under 2013. De befintliga, bebyggda fastigheterna har kommunalt vatten. Deras avlopp är ordnat via slamavskiljare och gemensamma infiltrationsbäddar (GA:2 och GA:4).

Utgångspunkten i planen har varit att avloppsfrågan (spill- och dagvatten) hanteras genom gemensamma enskilda anordningar, som sköts av en samfällighetsförening. Dricksvattenfrågan kunde i första hand hanteras genom inrättande av verksamhetsområde eller via befintlig samfällighetsförening.

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande bland annat anfört följande: Planområdet ligger inte inom ett område som är utpekad som utvecklingsområde i översiktsplanen. Länsstyrelsen anser att avloppsfrågan bör hanteras samlat för att inte riskera människors hälsa eller miljön. Med hänsyn till antalet fastigheter (23) anser Länsstyrelsen att kommunen har ett ansvar att tillgodose behovet av spillvattentjänster genom en allmän anläggning. Länsstyrelsen menar att den nu presenterade lösningen i form av en gemensamhetsanläggning som ska förvaltas genom en samfällighetsförening inte är förenlig med lagen om allmänna vattentjänster. Länsstyrelsen har även angett att kommunen bör fundera kring hur det går att åstadkomma den kunskapsöverföring som ska gå från dagvattenutredning till enskilda fastighetsägare och/eller samfällighetsförening för att säkerställa att föreslagna dagvattenlösningar sköts och krav på rening därmed säkerställs över tid.

### **Lagkrav**

Enligt Plan och bygglagen (PBL) 4 kap 2§ ska kommunen med en detaljplan pröva ett markområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk. Enligt Lag om allmänna vattentjänster (LAV) 6 § är kommunen skyldig att ordna vattentjänster om det med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön behöver ordnas vattenförsörjning eller avlopp i ett större sammanhang för en viss befintlig eller blivande bebyggelse

### **Koppling till gällande styrdokument**

Enligt Norrtälje kommuns översiktsplan, ÖP 2040 som vann laga kraft den 14 januari 2014, ska invånarantalet i Norrtälje kommun öka. För att nå kommunens befolkningsmål krävs en nyproduktion av bostäder. Området Utlunda finns inte med i nuvarande VA-plan som ett utpekad VA-utbyggnadsområde.

### **Ekonomiska konsekvenser och riskanalys**

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för VA. Helt nya verksamhetsområden behöver inrättas (till skillnad från att utöka ett befintligt verksamhetsområde). I detta sammanhang kommer även den befintliga samfällighetsföreningen utanför verksamhetsområde att behöva hanteras.

Eftersom det inte finns någon allmän spillvattenanläggning i området skulle en sådan behöva tillskapas. Detta kan i praktiken ske antingen genom en överföringsledning till avloppsreningsverket Lindholmen, eller genom en lokal lösning. En lokal lösning är enligt VA-avdelningens beräkningar ekonomiskt den bättre lösningen sett ur ett livscykelperspektiv. Den årliga driftskostnaden är dock högre för detta alternativ. Osäkerheten kring bebyggelseutvecklingen i närområdet medför dock osäkerhet kring rätt dimensionering av avloppslösningen. VA-avdelningen är idag inte heller organiserad för att drifva den typ av mindre avloppsanläggningar som det skulle vara fråga om.

Länsstyrelsens kommentarer i dagvattenfrågan riskerar innebära att kommunen även kommer att behöva ta ansvar för dagvattenhanteringen i området.

Området Utlunda är inte med i nuvarande VA-plan som ett utpekad VA-utbyggnadsområde. Eventuella behov i närområdet i sig eller som en konsekvens av detaljplanen behöver därför utredas. Antagande av detaljplanen får konsekvenser för nuvarande VA-planering vilket leder till behov av omprioriteringar i den planerade VA-utbyggnaden i kommunen. Det motverkar en strukturerad utveckling av VA-utbyggnaden. Det finns även en risk för att antagande av detaljplaner som inte omfattas av ÖP och VA-plan underminerar dessa dokumentets legitimitet, vilket kan få konsekvenser i liknande fall.

Exploateringar av liknande slag (få fastigheter i förhållande till kostnader) driver VA-taxan i höjande riktning. Anläggningsavgiften för VA belastar den som är fastighetsägare när anläggningen är färdigställd. Exploatören debiteras således avgifter för samtliga fastigheter som inte är sålda vid den tidpunkten.

Nedlagda kostnader för arbetet med detaljplanen kommer att faktureras till fastighetsägaren.

## Förvaltningens analys och slutsatser

Lagstiftningen är tyvärr otidsenlig för en kommun som Norrtälje, men i nuläget ser vi ingen annan lösning än att avbryta planarbetet.

## Tidplaner

Detaljplan avslutas direkt efter att beslutet tas i Kommunstyrelsen.

Anna Kesitalo  
Samhällsbyggnadsdirektör  
Samhällsbyggnadskontoret

Helena Purmonen  
Planchef  
Planavdelningen

## Bilagor

Bilaga 1. Planbeskrivning, Detaljplan för del av fastigheten Sandvik 1:2 i Roslagsbro-Vätö församling, Samrådshandling 2019-09-19

Bilaga 2. Plankarta, Detaljplan för del av fastigheten Sandvik 1:2 i Roslagsbro-Vätö församling, Samrådshandling 2019-09-19

Bilaga 3. Samrådsyttrande från Länsstyrelsen, Detaljplan för del av fastigheten Sandvik 1:2 i Roslagsbro-Vätö församling, 2019-10-24

## Beslut skickas till

Planavdelningen  
Fastighetsägaren





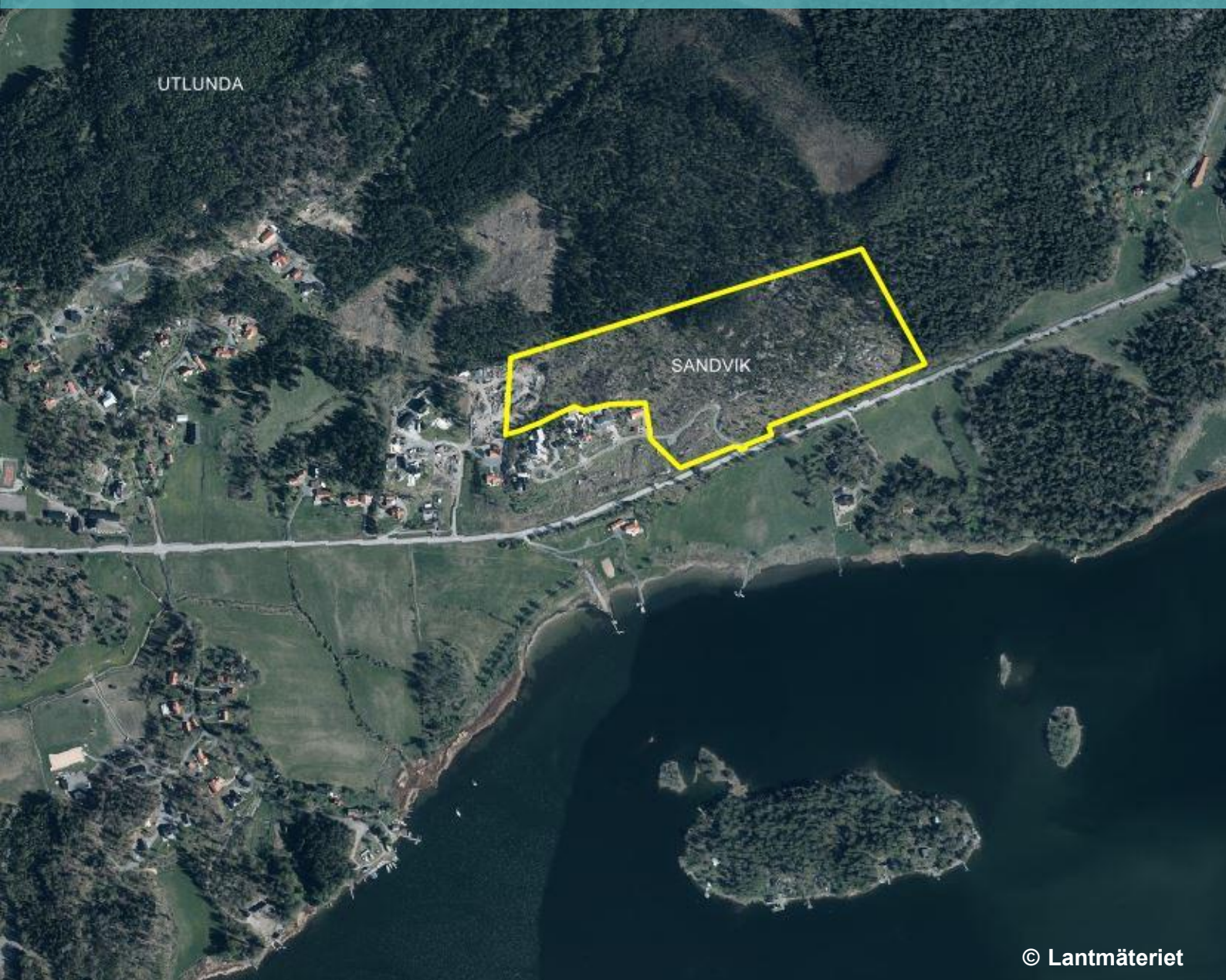
NORRTÄLJE  
KOMMUN

## Detaljplan för del av fastigheten Sandvik 1:2 i Roslagsbro-Vätö församling

### PLANBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING 2019-09-19

Ks 16-86



© Lantmäteriet

---

**POSTADRESS**

Box 800, 761 28 Norrtälje  
Kommunstyrelsekontoret

**BESÖKSADRESS**

Estunavägen 14

**KONTAKT**

0176-710 00  
[plan@norrtaelje.se](mailto:plan@norrtaelje.se)  
[www.norrtaelje.se](http://www.norrtaelje.se)

## 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.

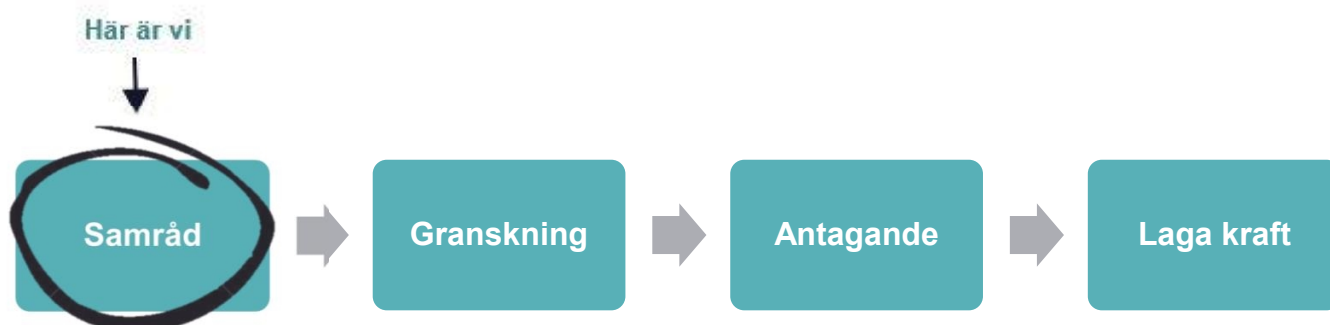
I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om i vilka situationer en detaljplan ska göras. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som tolkar de detaljplaner som finns.

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 standardförfarande enligt PBL 2010:900.





## HANDLINGAR

Till planförslaget hör:  
Plankarta med bestämmelser  
Denna beskrivning  
Undersökning om betydande miljöpåverkan

## UTREDNINGAR

- Bullerutredning, Norrtälje kommun, 2018-04-20
- Dagvattenutredning, Upplunda Bygg och Vatten AB, 2019-09-04
- VA-utredning, Upplunda Bygg och Vatten AB, 2019-09-04

### **MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN**

Detaljplanen har tagits fram av Kommunstyrelsekontoret i samarbete med andra kommunala förvaltningar och sökanden, fastighetsägare.

Från kommunen har en projektgrupp deltagit i arbetet med Olivera Boljanovic som projektledare. Övriga projektdeltagare: Liv Braathen, Frida Skagerberg, Marie Amid, Johan Paulström, Magnus Åhfeldt, Malin Olofsson, Mattias Andersson, Peter Sartorius och Svante Dagarsson.





## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....</b>	<b>5</b>
<b>PLANDATA .....</b>	<b>5</b>
LÄGE OCH AREAL.....	5
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN .....	6
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>	<b>6</b>
ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN .....	6
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN .....	6
<b>BEHOVSBEDÖMNING .....</b>	<b>7</b>
PLATSEN.....	7
PLANEN.....	8
BETYDANDE EGENSKAPER, PÅVERKAN OCH EFFEKTER.....	8
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB .....	9
STÄLLNINGSTAGANDE .....	10
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....</b>	<b>10</b>
NATUR .....	10
BEBYGGELSEOMRÅDE.....	12
FRIYTOR .....	14
GATOR OCH TRAFIK.....	14
HÄLSA OCH SÄKERHET .....	15
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	17
<b>ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR .....</b>	<b>18</b>
<b>KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....</b>	<b>20</b>
MILJÖKONSEKVENSER .....	20
SOCIALA KONSEKVENSER.....	21
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	21
AVTALSFRÅGOR .....	21
EKONOMISKA KONSEKVENSER .....	21
KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA.....	22



## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att pröva möjligheten att uppföra 23 nya bostäder i form av friliggande enbostadshus i Utlunda, norr om Vätövägen. Den övergripande gestaltungsprincipen har varit att skapa bostäder med fria utblickar mot Norrtäljeviken samt att skapa möjligheten att kunna ta sig till skogen i norr. Som en lämplig inplacering i landskapet placeras byggnaderna i en rad längs slänkrönet. Högre bebyggelse föreslås i bakkant av området medan lägre bebyggelse planeras i framkant. Detta för att så många hus som möjligt ska få fina utblickar mot Norrtäljeviken. Placering och utformning av byggnader ska ske med hänsyn till befintlig terräng så att ingrepp, slänter och fyllningar minimeras. In- och utfart till området sker via en befintlig, gemensam anslutning till Vätövägen. Området är tänkt att anslutas till det allmänna vattennätet medan en enskild anläggning anordnas för avloppsrening.

Detaljplanen överensstämmer inte i sin helhet med översiktsplanens intentioner då Vätövägen inte utgör något av de utpekade utvecklingsstråken. Dock trafikeras Vätövägen av kollektivtrafik och den föreslagna bebyggelsen utgör en komplettering av befintlig bebyggelse med goda pendlingsmöjligheter, vilket är i linje med översiktsplanen.

Detaljplanen kommer att hanteras med standardförfarande och i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

## PLANDATA

### LÄGE OCH AREAL

Planområdet omfattar cirka 13 ha och är beläget i Utlunda, cirka 4 km öster om Norrtälje tätort.

Marken består i huvudsak av avverkad skogsmark. En större del av området ligger på mark som sluttar söderut mot Vätövägen. Planområdet gränsar i norr och i öst mot skog och i söder mot Vätövägen. I närområdet finns flera bostadsfastigheter som tidigare styckats av från Sandvik 1:2. Sex av dem (Sandvik 1:14 - 1:19), närmast det nu aktuella området, styckades av under 2013.



*Bilder från platsen.*



Bilder från platsen.

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten är privatägd och ligger inom ej tidigare detaljplanelagt området.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

Gällande översiktsplan för Norrtälje (ÖP2040) vann laga kraft den 14 januari 2014. Enligt den strategi för bebyggelseutveckling som redovisas i ÖP2040 ska ny bebyggelse på landsbygden koncentreras till "livskraftiga orter", längs med ett antal redovisade utvecklingsstråk med goda pendlingsmöjligheter. Vätövägen utgör inte något av de redovisade utvecklingsstråken och en exploatering här kan därmed inte bedömas vara i enlighet med översiktsplanen.

Mer än hälften av kommunens befolkningsökning har hittills skett på landsbygden. Denna uppstår delvis spontant och ger en bild av vilken efterfrågan som finns på boendemiljöer. Vätövägen trafikeras av kollektivtrafik vilket är i linje med ÖP2040; att placera bebyggelse inom området med goda pendlingsmöjligheter. Den närmaste busshållplatsen är Vissbole, cirka 650 meter öster om området och Lunda brygga vägskaal cirka 550 meter väster om området. Den föreslagna bebyggelse utgör en komplettering av befintlig bebyggelse, vilket är i linje med ÖP2040.

Detaljplanen kommer att hanteras med standardförfarande och i enlighet plan- och bygglagen (2010:900).

Planområdet berörs av riksintresse för samlade natur- och kulturvärden enligt MB 4:4.

## DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

Området var tidigare föremål för en planprocess. Ett planprogram upprättades våren 2006 och var utsänt för samråd under samma sommar. Det förslaget innebar ett 30-tal nya bostadstomter och innefattade även en ny småbåtshamn söder om Vätövägen, på den strandskyddade delen av fastigheten Sandvik 1:2. Det finns även ett tidigare "förslag till områdesstruktur" från år 2008 som redovisade 62 tomter inom området. Det ärendet skrevs av under 2009.



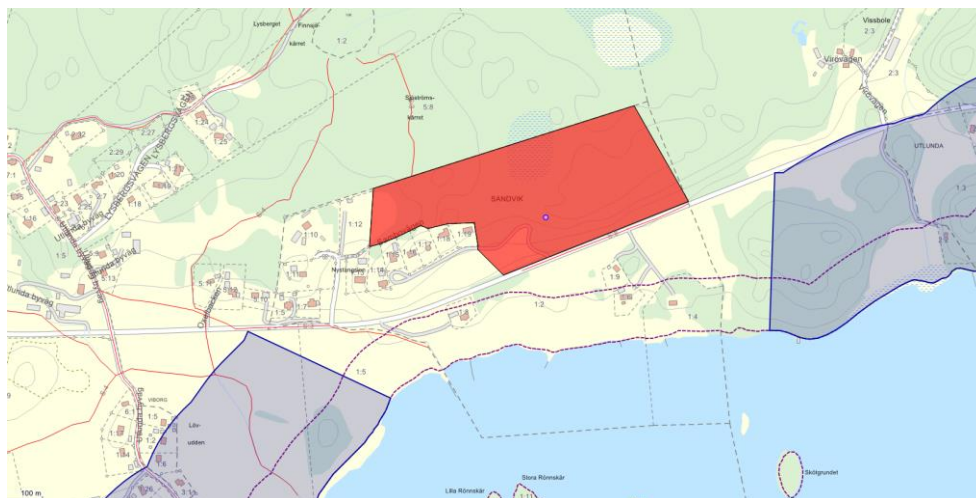
Inga förordnanden gäller för fastigheten.

### GÄLLANDE DETALJPLANER

Det finns i dagsläget ingen gällande detaljplan för området.

### STRANDSKYDD

Aktuellt planområde är inte berört av strandskydd. Strandskyddet gäller upp till 300 m från Norrtäljeviken men är i detta närområde begränsad till 100 meter från Norrtäljeviken och upp mot Vätövägen.



Karta som visar planområde i förhållande till strandskyddslinje.

### KOMMUNALA BESLUT

Ett planbesked beviljades genom delegationsbeslut 2016-01-14. Projektplan godkändes av SBU 2016-06-01.

## 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 ligger mellan +10 och +25 meter över havet och består av kuperad, tidigare skogbevuxen terräng. Marken består till stora delar av morän och ytligt liggande berg vilket bedöms vara lämplig mark för grundläggning av småhusbebyggelse. Mindre delar består av lera eller våtmark. De delarna kommer



inte att exploateras. Våtmarken Finnsjön ligger norr om planområdet och hyser naturvärden (sumpskog).

## PLANEN

Planförslaget utgör en naturlig komplettering av befintlig bebyggelse. De sex bebyggda fastigheterna, Sandvik 1:14-19, lämnas utanför planen. Tillkommande fastigheter kommer delvis att använda samma infartsväg (Sandvik GA:1) som de redan bebyggda fastigheterna men kommer att ha en egen avloppslösning.

Läget i söderslutning med utsikt över Norrtäljeviken torde vara attraktivt för bostäder. Ny bebyggelse bör inte ligga närmare Vätövägen än befintlig bebyggelse, då det dels är brant, det kan uppstå problem med buller och det kan behövas plats i anslutning till vägen för eventuella ombyggnationer.

Planförslaget bedöms inte stämma helt överens med kommunens översiktsplan (ÖP2040) men bedöms ändå kunna upprättas genom ett standardförfarande enligt PBL 2010:900 då bebyggelse placeras i anslutning till befintlig bebyggelse och Vätövägen som trafikerades av kollektivtrafik, vilket är i linje med ÖP2040. För att ta hänsyn till befintlig bebyggelsestruktur och till de områden som bör lämnas obebyggda görs bedömningen att 23 tomter är en lämpligare exploateringsgrad än vad tidigare exploateringsförslag redovisat.

De befintliga, bebyggda fastigheterna har kommunalt vatten. Deras avlopp är ordnat via slamavskiljare och gemensamma infiltrationsbäddar (GA:2 och GA:4). De 23 nya fastigheterna kommer också att få kommunalt vatten och ett eget avloppsreningsystem som anläggs i anslutning till Vätövägen med efterpolering öster om reningsverket. Utredningen avser vatten och avlopp för 23 fastigheter med möjlighet att i en framtid ansluta till det kommunala nätet.

## BETYDANDE EGENSKAPER, PÅVERKAN OCH EFFEKTER

En större del av området ligger på mark som sluttar söderut mot Vätövägen. Marken i området består till stor del av tunna jordlager med berg i dagen.

Miljö kvalitetsnormerna är lagbundna normer enligt miljöbalkens femte kapitel. En miljö kvalitetsnorm anger ett kvalitetskrav som ofta används som ett mått på högsta tillåtna halt av ett förorenande 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.

Nedsmutsning av dagvatten från området härrör framförallt från lokala vägar och hårdgjorda ytor på tomtmark. Dagvatten förs i svackdiken där fördröjning och rening skapas. Detta ger möjlighet att rena vattnet genom sedimentering innan det förs ut från området. Dagvattenflödet ut från planområdet beräknas inte öka vid 2 års regn. 10 års regn har möjlighet att utjämnas i svackdikena med fördämning. 100 års regn tillåts svämma över vägkropparna och vidare ut från området. Dagvatten som lämnar planområdet kommer att ha låg föroreningsgrad beroende på låg föroreningsbelastning efter passerande av svackdikena. Avrinning via våtmarken norr om området renas via svackdiken innan regnvatten påförs.



Våtmarkens area om 12 500 m<sup>2</sup> samt en avrinningslängd av 290 m säkerställer en betryggande rening.

Bedömningen är att ett genomförande av planen inte medför att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids.

Ett genomförande av planen beräknas inte innebära att gällande riktvärden för buller överskrids, se vidare avsnitt *Buller*.

## FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Detaljplanen tar i anspråk redan avverkad skogsmark för bostadsändamål. Marken är belägen i anslutning till befintliga bostadsområden och ligger cirka 8 km nordöst om Norrtälje bussterminal. Byggandet av bostäder kan anses vara av väsentligt samhällsintresse som motiverar den ändrade markanvändningen.

Planområdet berörs av riksintresse för samlade natur- och kulturvärden enligt MB 4:4. Värdena på platsen bedöms dock redan gått förlorade då skogen avverkats. Vätövägen, som passerar söder om planområdet, utgör en barriär som splittrar helheten. Området utmed stranden samt den befintliga bebyggelsen norr om vägen har inte någon sammanhållande karaktär.

Inom planområdet kommer det att finnas fria passager till skogsområdet i norr, utanför planområde. Förslaget bedöms inte medföra negativa konsekvenser för friluftsliv och rekreation.

Ett genomförande av planen och övriga planer i området beräknas inte medföra att miljö kvalitetsnormen för luft överskrids. Bedömningen är att ett genomförande av planen inte heller kommer att bidra på ett negativt sätt till att någon miljö kvalitetsnorm överskrids i närområdets vatten.

Detaljplanen ger inte upphov till skador på människors hälsa eller miljön i sin helhet.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan med hänsyn till 3, 4 och 5 kap MB.

### *Recipient*

Ett dike rinner västerut utmed Vätövägen samt vidare till Norrtäljeviken, som är recipient av dagvatten från området. Eventuella föroreningar kommer framförallt från biltrafik och är i liten omfattning. Den ekologiska statusen för Norrtäljeviken klassas enl. VISS 20180912 som måttlig och tillkomst/härkomst som naturlig. Kvalitetsfaktorerna för ekologisk status är växtplankton, klorofyll, allmänna förhållanden och totalkväve. Den kemiska statusen har klassningen; uppnår ej god kemisk status. Totalmängden för fosfor sommartid och ljusförhållanden klassas som otillfredsställande. Förbättringsbehov för att uppnå miljö kvalitetsnormen finns angiven i VISS (2018).

Dagvattnets föroreningar kommer att reduceras genom anläggande av långa svackdiken med en beräknad genomsnittlig längd av 175 m, samt översilningsytor. Brunnar placeras i ände av svackdikena med dämning via garageinfarter, detta kommer att ytterligare reducera föroreningarna. Reducering av föroreningar genom





översilningsytor är medtagna i föroreningsberäkningen. Dagvattenflöde kommer att fördröjas till dagens nivå. Påverkan av föroreningar till recipient kommer inte att öka.

## STÄLLNINGSTAGANDE

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

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

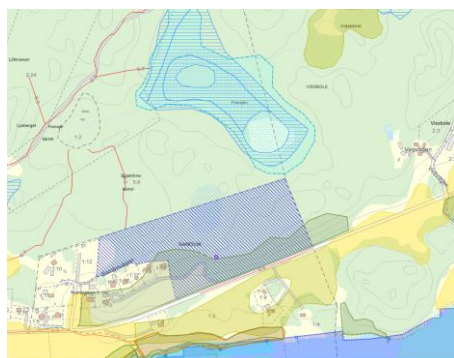
### NATUR

#### MARK OCH VEGETATION

Planerade fastigheter ligger på tidigare skogsmark, nu kalhygge. En större del av området ligger på mark som sluttar söderut mot Vätövägen. Marken i området består till stor del av tunna jordlager med berg i dagen.

#### NATURVÄRDEN

Våtmarksområdet sträcker sig längre söderut än den kvarlämnade sumpskogen (en tallmosse). Det tillhör ett större våtmarkskomplex som kan bli svårt att dika ut utan att påverka stora områden norrut och också den kvarlämnade tallmossen. Det finns våtmarkskrävande och fuktighetskrävande växtlighet såsom tuvull; *Eriophorum vaginatum*, tranbär; *Vaccinium oxycoccos* och vitmossa; *Sphagnum* sp. Tallmossen består av gamla tallar med torrakor och död ved och bland annat skvattram; *Ledum palustre*. Våtmarken ligger både utanför och inom planområdet, men kommer inte att påverkas av planförslaget då våtmarken inom planområde lämnas obebyggd, som natur område.



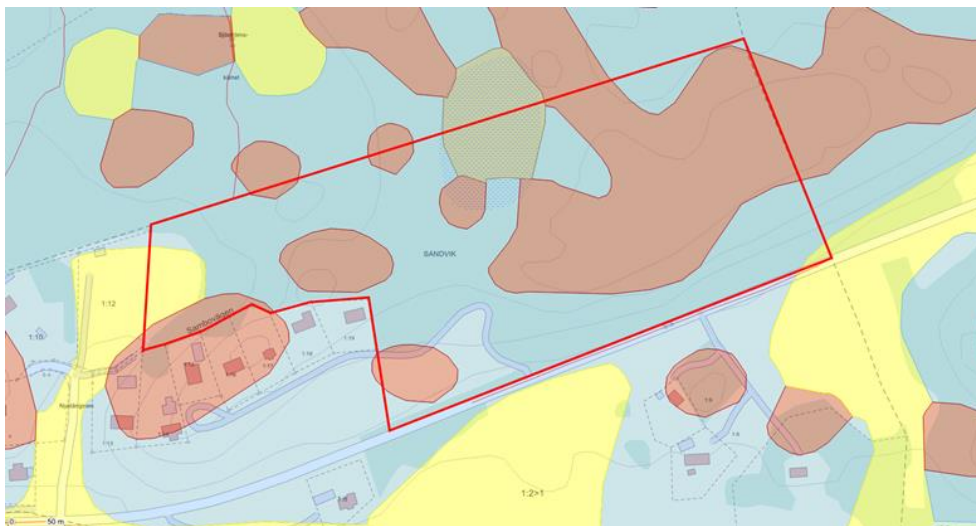
Karta som visar våtmarksområde norr om samt inom Sandvik 1:2.



Bilder från platsen.

#### GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Marken i området består av berg och grunda moränlager enligt SGU:s översiktliga jordartskarta.



Jordartskarta.

#### FÖRORENAD MARK

Planerade fastigheter ligger på tidigare skogsmark, nu kalhygge. Inga föroreningar finns registrerade.

#### HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt Länsstyrelsens lågpunktskartering är det inte risk för översvämning inom planområdet. Större del av området tar emot markvatten från omgivande mark och har avrinning mot Vätövägen. Vägdiaket rinner av 620 m mot väster därefter via en vägtrumma söderut mot Norrtäljeviken cirka 300 m. Naturliga vattendelare kommer inte att påverkas av planförslaget.

#### FORNLÄMNINGAR

Planområdet berörs inte av några kända fornlämningar.



## BEBYGGELSEOMRÅDE

### *BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN*

Bostäder, verksamheter, offentlig service, kommersiell service, tillgänglighet. Idag finns ingen bebyggelse inom planområdet. I anslutning till planområdet ligger ett område som utgörs av friliggande enbostadshus med stor variation både vad gäller stil och storlek.

### *PLANFÖRSLAGET*

Detaljplanen prövar möjligheten att bygga 23 bostäder i form av friliggande enbostadshus. Bebyggelsen tillåts variera mellan en och två våningar och lokaliseras utmed huvudstråken i området, dvs utmed gatan. Placering och utformning av byggnader ska ske med hänsyn till befintlig terräng så att ingrepp, slänter och fyllningar minimeras. Det är önskvärt att uppföra suterränghus för att kunna möta de höjdskillnader som finns på platsen. Planförslaget medger högre bebyggelse främst i de norra delarna, i bakkant av området. Lägre bebyggelse planeras i framkant, detta för att så många hus som möjligt ska få fina utblickar mot Norrtäljeviken. Bebyggelse i framkant angränsar direkt till gemensam grönmark. Den föreslagna placeringen är bra utifrån solinstrålningssynpunkt då de högre husen inte kommer att skugga de lägre.

Detaljplanen medger stora byggrätter på den kuperade marken. Minsta tomtstorlek är 2 000 kvm för friliggande hus. Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad i en våning är 200 kvm och 150 kvm för huvudbyggnad i två våningar. Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvm. Komplementbyggnad får uppföras i en våning och får inte byggas ihop men huvudbyggnad. Komplementbyggnader i områdets sydöstra del ska hållas så låga som möjligt för att möjliggöra fri sikt mot vattnen för bakomliggande hus.



*Illustration som visar hur bebyggelsen inom planområdet kan placeras.*



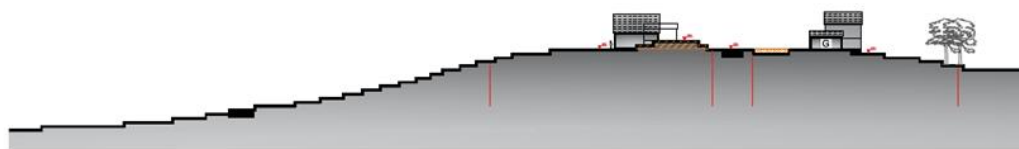
Detaljplan har utformats så att den strukturellt kan kopplas ihop med en större helhet och bedöms inte försvåra en ändamålsenlig struktur i det större sammanhanget.

I området finns ingen service. Närmaste mataffär, skola och förskola finns i Norrtälje.

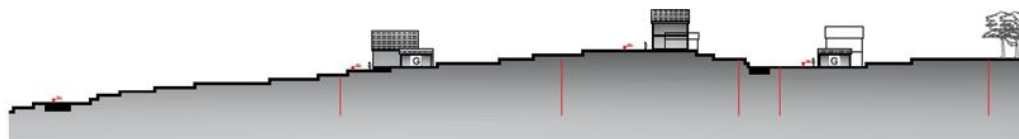
#### GESTALTNINGSPRINCIPER

Gestaltning av ny bebyggelse styrs inte av befintlig bebyggelse som är varierad vad gäller storlek, utformning och kulörer. Den övergripande gestaltungsprincipen har varit att skapa bostäder med fria utblickar mot Norrtäljeviken samt öppna gröna ytor för att kunna röra sig inom området mot skogen i norr.

Som en lämplig inplacering i landskapet placeras byggnaderna i en rad längs släntrönet. Byggrätten ska möjliggöra variation i bostadsbeståndet i området. För att minska volymer och hålla bebyggelse lägre regleras största taklutning för huvudbyggnad till maximalt 30 grader. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 7 meter för två våningshus och 4,5 meter för ett våningshus. Komplementbyggnad ska ha en byggnadshöjd på maximalt 3 meter och vara tydligt underordnad huvudbyggnaden. Bebyggelse i framkanten av områdets östra del begränsas till en våning och deras komplementbyggnader får en lägre taklutning, maximalt 15 grader så att de hus som ligger bakom kan få en fin utsikt mot vattnet. Huvudbyggnad ska vara friliggande och placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns och får inte byggas ihop med huvudbyggnad. Färdigt golv i husbyggnader bör om möjligt ligga minst 70 cm över färdig väg. Tak- och fasadmateriäl får inte utföras i koppars och obehandlad zink.



Section A-A



Section C-C

Bild som visar sektion A-A och C-C.





Bild som visar sektion A-A och C-C.

## FRIYTOR

### LEK OCH REKREATION

Området är beläget i anslutning till skogen. Planområdet innebär att större tomtor erbjuder med gröna släpp mellan husen, som gör det möjligt att enkelt ta sig ut i den omkringliggande skogen. Inga utpekade ytor planeras för lek.

Detaljplanen har ingen allmän platsmark. Vägar inom området samt natur kommer att ingå i kvartersmarken.

## GATOR OCH TRAFIK

### GATUSTRUKTUR

Trafikverket har godkänt utfart från fastigheten Sandvik 1:2 till väg 1148; Vätövägen. Planförslaget innebär att befintlig tillfartsväg används samt att nytt gatunät adderas i området för att försörja den nya bebyggelsen. En justering av vägens sträckning föreslås för att bättre anpassa vägen till den branta backen upp, där vägen går från +11 till cirka +20. Vägen blir en kvartersväg.



Utfart från Sandvik 1:2 till väg 1148, Vätövägen.



### *GÅNG- OCH CYKELVÄGAR*

Separata gång- och cykelvägar bedöms inte nödvändiga inom planområdet, blandtrafik föreslås. Utmed Vätövägen finns ingen gång- och cykelväg idag. Ett "reservat" norr om befintligt vägområde lämnas utanför detaljplan, som en möjlighet för Trafikverket att i framtiden utöka befintligt vägområde och anlägga separat gång- och cykelväg längs med länsvägen.

### *TRAFIK*

Kollektivtrafiken, busslinjer 638 (Norrtälje-Vätö) och 652 (Norrtälje-Harö) trafikerar Vätövägen. Busshållplatser ligger vid Vissbole, cirka 650 meter öster om planområdet och Lunda brygga vägskäl, cirka 550 meter väster om planområdet.

Vätövägen löper söder om planområde. En höjdskillnad på cirka 10 meter gäller mellan fastighetsgräns och körbana. Årsmedeldygnstrafiken på Vätövägen är 2 500 fordon/dygn, 6 % tung trafik, skyltad hastighet 70 km/h.

Norrtälje kommun är stort till ytan och hänsyn måste tas till att många kommuninvånare bor på landsbygden och även fortsättningsvis kommer att göra detta. Bilen är då en förutsättning för sådant boende och ett hållbart resande handlar då om att kunna ta bilen en kortare sträcka för att byta till kollektivtrafik. Arbete inom kommunen pågår för att ta fram en infartsparkeringsstrategi.

En ökad befolkning i denna del av Norrtälje kommun kan ge underlag för att iordningställa cykel- och pendlarparkering, samt att förlänga gång- och cykelväg till Lunda brygga vägskäl. Exakt placering och omfattningen av en gång- och cykelväg utreds inte vidare inom ramen för denna detaljplan, utan får vara en del av den pågående infartsparkeringsutredningen.

### *PARKERING*

Parkering ska ske på kvartersmark inom den egna tomten.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### *RADON*

I samband med planarbetet har risken för markradon inte utretts närmare. En risk för markradon finns alltid, vilket innebär att radongas kan påverka inomhusluften i byggnader. Radonundersökning kan komma att krävas vid bygglovsansökan.

### *TRAFIKBULLER*

Den nya detaljplanen omfattar 23 villatomter norr om Vätövägen. Rådande förutsättningar är ett ÅDT på 2500 fordon/dygn för Vätövägen, 6 % tung trafik, skyltad hastighet 70 km/h samt en höjdskillnad på cirka 10 m mellan körbana och fastighetsgräns. Bullerberäkningen har kontrollerat bullernivåerna för närmsta fastighetsgränsen som ligger cirka 48 m från väg mitt.

Beräkningarna visar på att området klarar bullerriktvärdena (en ekvivalent ljudnivå på 55 dB (A) och maxnivå 69 dB (A) vid ett ÅDT på 2500 fordon/dygn på Vätövägen) med god marginal i närmaste fastighetsgräns. Det krävs en tredubbling



av trafiken till ett ÅDT på 7500 fordon/dygn för att riktvärdet om en ekvivalent ljudnivå på 60 dB (A) ska överstigas, vilket inte är sannolikt för denna vägsträcka.

Byggherren ansvarar för de eventuella åtgärder som krävs för att angivna normer för bullernivåer i bostäder och på uteplatser uppfylls.

#### MARKFÖRORENINGAR

Det finns inga indikationer att markföroreningar kan förekomma inom planområdet då marken utgörs av avverkad skogsmark som inte tidigare varit bebyggd.

#### LUKT

Luftkvaliteten i området bedöms som god då området är öppet. Några särskilda utredningar har inte bedömts som nödvändiga.

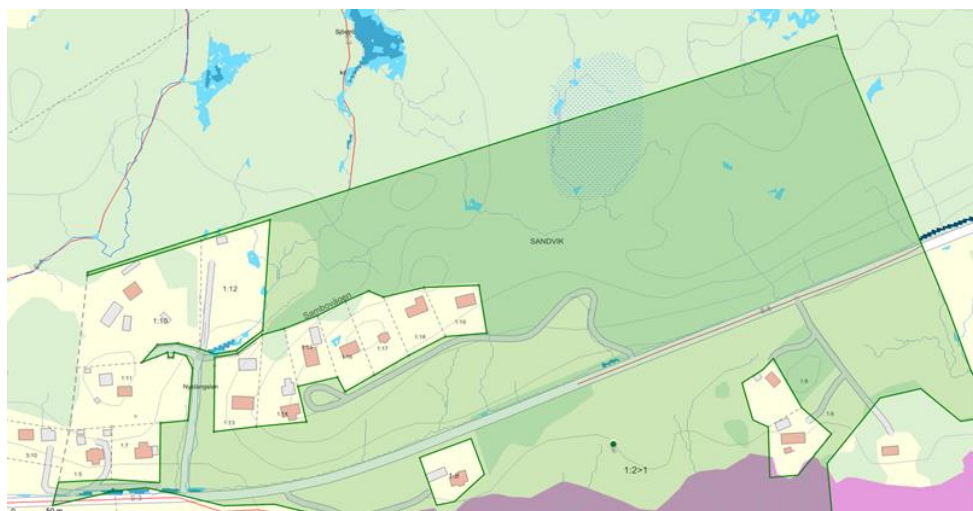
Inom planområde, i anslutning till Vätövägen kommer en avloppsanläggning att placeras. Bostäderna ligger utanför 50 meters avstånd från anläggningen och bedöms inte bli påverkade av lukten.

#### FARLIGT GODS

Vätövägen är en transportled för farligt gods. Höjdskillnaden på minst 10 m mellan körbana och fastighetsgräns medför att inga risker från farligt gods-led förekommer. Några särskilda utredningar har inte bedömts som nödvändiga.

#### HÖGA VATTENSTÅND

Området påverkas inte av översvämningar då planerad bebyggelse ligger högt (mellan +10 och +25 meter över havet) med god avrinning. Planerad vägsträckning fångar upp dagvattnet till svackdiken och förs därefter vidare till en utsläppspunkt belägen sydväst om planerat område. Planområdet avvattnas genom befintligt öppet vägdike och därefter över flack åkermark mot Norrtäljeviken 920 m sydost om planområdet.



Översvämningsrisk enligt Länsstyrelsens kartering.

### MARKSTABILITET

Marken i området består av berg och grunda moränlager enligt SGU:s översiktliga jordartskarta. Med hänsyn till att området ligger utanför översvämningshot samt angivna markförhållandena bedöms inte risk för sättningar, erosion eller rasrisk föreligga.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger inte inom kommunens VA-verksamhetsområde. Kommunal vattenledning finns i närområdet och området är tänkt att anslutas till det allmänna vattennätet. Överföringsledningen till Nysättra går förbi, söder om Vätövägen. Enskild anläggning anordnas för spillvattenhantering.

Avloppssystem utförs som enskilt avlopp i form av tryckavlopp typ LPS. Reningsverk, typ TOPAS TPS130, anläggs vid anslutning till Vätövägen med efterpolering öster om reningsverket.

Befintliga vattenbrunnar ligger inte i avrinningsriktning. Avloppsanläggningen bedöms inte påverka dricksvattentäcker.

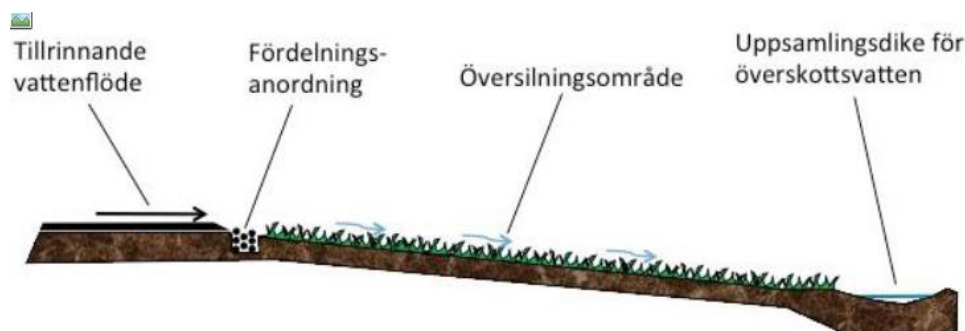
### DAGVATTEN

En dagvattenutredning har tagits fram 2019-06-18 (*Upplunda Bygg och Vatten AB*). 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.



Vägdiken utformas som svackdiken. Med 0,5 % lutning ger dessa en kapacitet av 190 l/s. Vid 15 min 100 års regn tillåts vatten rinna upp till överbyggnad med vattenspegel i svackdikena. Fördröjning sker genom att garageinfarter anläggs utan genomgångsrör. Dagvatten förs genom svackdiken över vissa översilningsytor vidare till Vätövägens dike. Förutsatt Trafikverkets godkännande.



*Principskiss för en 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.

Med översilningsytor medräknade kommer alla föroreningar att minska.

Markarbeten ska starta med att nedre delen av översilningsytan anläggs som fångstdamm. Därefter skall vägkroppar terrasseras med avledning till fångstdammen. Detta för att minimera miljöpåverkan under byggnadsskedet.

#### *EL OCH UPPVÄRMNING*

Förstärkning av elnät kommer troligen att behövas. Ev. plats för transformatorstation och placering av den kommer att samrådats med Vattenfall.

Uppvärmningen för de enskilda hushållen förväntas bli bergvärme eller luft/vattenpump.

#### *TELEFONI OCH BREDBAND*

Fiberkablar finns i närområdet. Dessa bedöms inte beröra planområdet.

#### *AVFALL*

Sophämtning sker vid varje enskilt bostadshus. Vändmöjlighet för renhållningens fordon kommer finnas inom området.

## ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR

### *TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN*

Samråd	3-4 kv 2019
Granskning	1 kv 2020
Antagande	2 kv 2020



#### *GENOMFÖRANDETID*

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras och upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

#### *HUVUDMANNASKAP*

Planområdet är beläget på landsbygden och bedöms inte komma att innefatta allmän plats för vilken kommunen ska vara huvudman. Planområdet kommer att omfattas av kvartersmark samt gemensamhetsanläggningar för att hantera de gemensamma anläggningarna inom planen. Planen kommer ha enskilt huvudmannaskap.

Det enskilda huvudmannaskapet innebär att fastighetsägaren/exploatören själv svarar för projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av gemensamma anläggningar inom planområdet, såsom till exempel nya eller ändrade vägsträckningar, iordningställande av grönområden m.m. Efter områdets utbyggnad kommer såväl befintliga som nya gemensamma anläggningar (natur, avlopp m.m.) att, efter erforderliga anläggningsförrättningar, förvaltas tillsammans av de blivande fastighetsägarna inom området genom en samfällighetsförening. Detta gäller även anläggningar för områdets spill- och dagvattenhantering, vilket medför t.ex. rensning av diken, trummor m.m.

Trafikverket är väghållare för Vätövägen.

#### *FÖRORDNANDEN*

Inga förordnanden berörs.

#### *ANSVARSFÖRDELNING*

I samband med detaljplanearbetet har ett planavtal upprättats och tecknats mellan Norrtälje kommun och fastighetsägaren till Sandvik 1:2. Avtalet avser att reglera arbets- och ansvarsfördelningen samt reglera de kostnader som uppkommer i samband med framtagandet av den nya detaljplanen.

Fastighetsägaren ersätter kommunen för samtliga kostnader, utredningar och underlag m.m. som uppkommer vid upprättandet och genomförandet av detaljplanen i enlighet med planavtalet. Ingen ytterligare planavgift ska då erläggas vid bygglov.

Ansvar för genomförandet av detaljplanen åvilar berörda fastighetsägare inom planen. För samtliga de kostnader som uppkommer vid genomförandet ansvarar fastighetsägare/exploatör till fullo.



## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### MILJÖKONSEKVENSER

För att minimera miljöpåverkan under byggtiden skall markarbetena påbörjas med att nedre delen av översilningsytan anläggs som fångstdammen. Därefter skall vägkroppar terrasseras med avledning till fastighetsdammen.

#### *KULTURMILJÖ OCH STADSBILD*

Planområdet ligger inom riksintresse för samlade natur- och kulturvärden. Värdena på platsen bedöms dock redan gått förlorade då skogen avverkats. Vätövägen, som passerar söder om planområdet, utgör en barriär som splittrar områdets helhet. Området utmed stranden samt den befintliga bebyggelsen norr om vägen har inte någon sammanhållande karaktär.

Landskapsbilden förändras då ny bebyggelse kommer till stånd på mark som idag är obebyggd. Inga utsikter, landmärken eller utblickar för de befintliga husen kommer att försämrats då ny bebyggelse planeras öster och norr om de befintliga husen.

#### *GRÖNSTRUKTUR OCH NATURMILJÖ*

Naturmark inom området kommer att bli kvartersmark/natur tillgänglig för boende i området. Inom planområdet kommer det att finnas fria passager till skogsområdet som ligger i norr, utanför planområdet. Strandområdet ned mot Norrtäljeviken kommer fortfarande att vara tillgängligt. Våtmarken i norr kommer att lämnas orörd.

#### *TRAFIK OCH BULLER*

En förändrad markanvändning kan medföra en liten risk för ökad biltrafik och därmed försämrade luftkvalité. Detta bedöms dock inte ske i sådan utsträckning att det ses kunna medföra väsentliga luftutsläpp och försämring av luftkvalitén. Det övergripande trafiksystemet bedöms vara tillfredställande.

Bullerberäkningen har kontrollerat bullernivåerna för närmsta fastighetsgränsen som ligger cirka 48 meter från väg mitt. Beräkningarna ger en ekvivalent ljudnivå på 55 dB (A) och maxnivå 69 dB (A) vid ett ÅDT på 2500 fordon/dygn på Vätövägen. Det krävs en tredubbling av trafiken till ett ÅDT på 7500 fordon/dygn för att riktvärdet om en ekvivalent ljudnivå på 60 dB (A) ska överstigas, vilket inte är sannolikt för denna vägsträcka.

#### *MARKÖFÖRORENINGAR*

Marken inom planområde utgörs av avverkat skogsmark. Det finns inga indikationer att markföroreningar kan förekomma inom planområdet och inte heller uppkomma på grund av utbyggnaden inom området.



## SOCIALA KONSEKVENSER

Området bebyggs med villor. Planen innebär att större tomtytter tillskapas med gröna släpp mellan fastigheterna. Utevistelse kan ske i närhet till bostaden. Inga utpekade ytor planeras för lek då området omges av naturmark.

Närmaste skola finns i Norrtälje, vilket ligger cirka 6-7 km från planområdet.

Trafiken i området förväntas till största delen genereras av de boende. Ingen genomfartstrafik kan förväntas. Trygga och säkra gångvägar för barn samt övriga oskyddade trafikanter till och från busshållplatser samt närmaste badplats (Lundabadet) är viktiga att säkerställa. Boende i anslutning till området nyttjar idag befintligt vägnät för att cykla/gå till och från Lundabadet/busshållplats. Man kan även röra sig utefter stranden.

Med fler boende i området kan det i framtiden vara aktuellt att se över möjligheten till att bygga ut en gång- och cykelväg utefter Vätövägen.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplaneområdet omfattas enbart av delar av den privatägda fastigheten Sandvik 1:2 och avses att, via lantmäteriförrättning, styckas av i cirka 23 fastigheter som bebyggs med fristående villor.

För gemensamma anläggningar inom planområdet, såsom VA, natur, avlopp, spill- och dagvattenhantering m.m., föreslås bildandet av gemensamhetsanläggningar som gemensamt kan förvaltas genom en samfällighetsförening för de tillkommande fastigheterna inom planområdet.

Fastighetsägaren/exploatören inom planområdet svarar själv för att bekosta samt ansöka hos Lantmäteriet om erforderliga anläggnings- och fastighetsbildningsåtgärder för genomförandet av detaljplanen.

## AVTALSFRÅGOR

Fastighetsägaren/exploatören ersätter kommunen för samtliga kostnader, utredningar och underlag som uppkommer vid upprättandet och genomförandet av detaljplanen i enlighet med planavtalet. Ingen ytterligare planavgift ska erläggas vid bygglov.

Inga avtal finns som reglerar själva genomförandet av planen. Planen innehåller uteslutande kvartersmark och enskilda fastigheter samt gemensamhetsanläggningar som ska anläggas och därefter förvaltas av samfällighetsförening.

## EKONOMISKA KONSEKVENSER

### EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Detaljplanen innebär inga ekonomiska åtaganden för kommunen och bedöms således att vara ekonomiskt genomförbar ur ett kommunalt perspektiv.





Detaljplanen kommer inte att innehålla någon allmän plats för vilken kommunen ska vara huvudman så kommunala drift- och underhållskostnader kommer ej att uppkomma på grund av planläggningen.

Befintliga underhållskostnader finns i dagsläget på den kommunala vattenledningen som sträcker sig genom de södra delarna av fastigheten Sandvik 1:2. För områdets anslutning till den kommunala vattenledningen kommer kommunens VA-huvudman att erhålla anläggningssavgift samt intäkter för framtida förbrukningskostnader.

#### **EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA**

Alla kostnader inom planområdet som härrör till planens genomförande bekostas enskilt av fastighetsägaren/exploatören samt framtida fastighetsägare inom området. Fastighetsbildning inom planområdet, som krävs för genomförandet av detaljplanen bekostas av fastighetsägaren/exploatören och debiteras enligt Lantmäteriets gällande taxa.

Den väg som ska dras upp genom planområdet bekostas uteslutande av fastighetsägaren/exploatören.

Framtida drifts- och underhållskostnader för de gemensamma anläggningarna tillkommer fastighetsägarna inom planen gemensamt via den samfällighetsförening som antingen är befintlig i närområdet eller som tillkommer via lantmäteriförrättning.

Då planområdet kommer att anslutas till kommunal vattenledning tillkommer anläggningsavgifter för fastighetsägaren/exploatören samt framtida förbrukningskostnader för de framtida enskilda fastighetsägarna inom området.

Fastighetsägaren/exploatören svarar för samtliga kostnader som uppkommer inom planområdet för anslutning till Vattenfall AB:s eldistributionsnät. Detta regleras i separata avtal mellan fastighetsägaren/exploatören och eldistributören.

Övriga eventuella avgifter och taxor som kan tillkomma för planens genomförande eller för områdets framtida drift åligger enskild fastighetsägare.

#### **KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA**

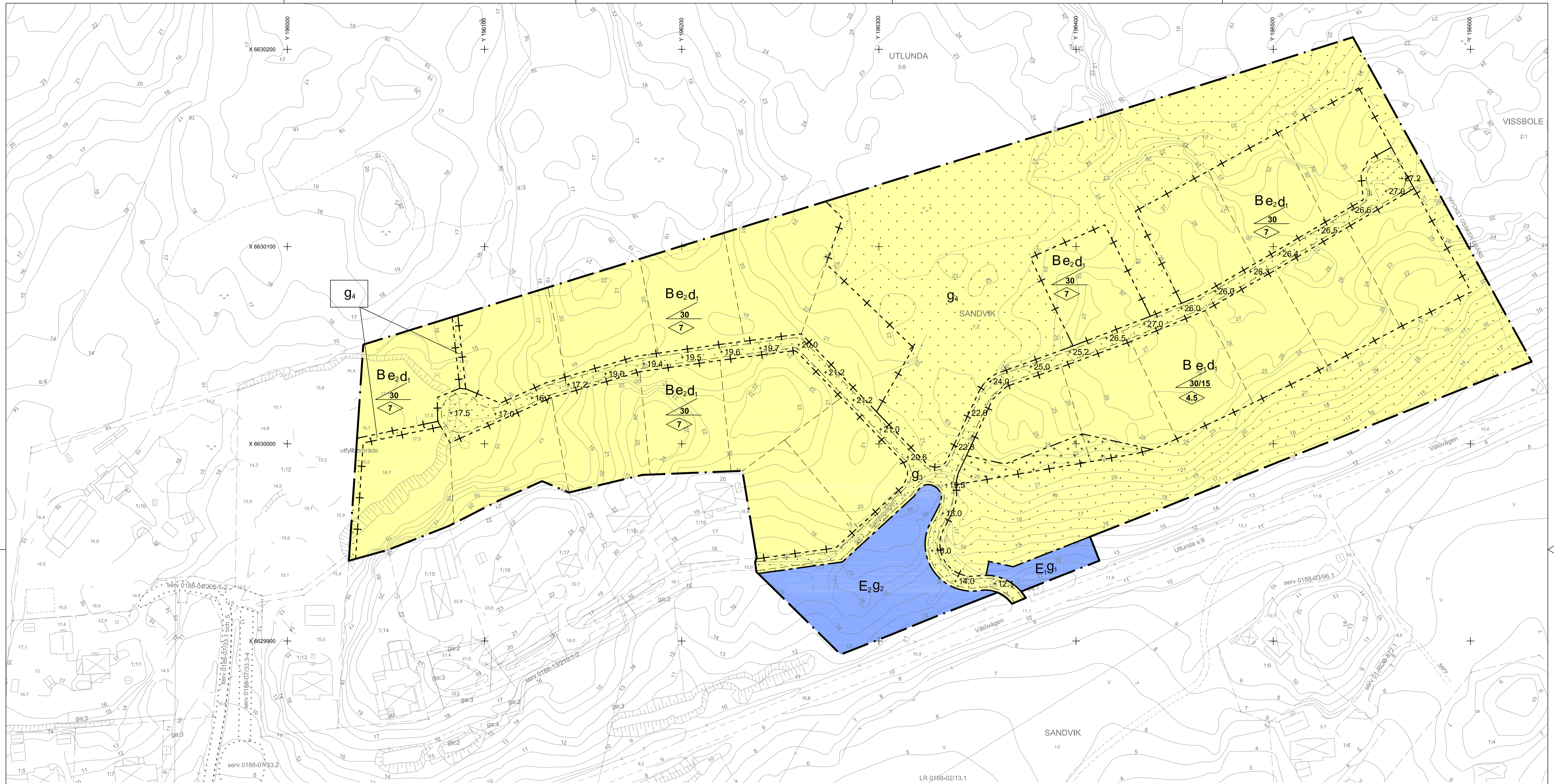
Fastighetsägaren till Sandvik 1:2 bekostar planens framtagande och är ansvarig för dess genomförande. Fastighetsägaren bekostar även lantmäteriförrättningar och kostnader som kan tänkas tillkomma som en konsekvens av planen.

#### **KOMMUNSTYRELSEKONTORET**

Olivera Boljanovic  
1:e Planarkitekt

Liv Braathen  
Exploateringsingenjör





### 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
- - - Användningsgräns
- - - Egenskapsgräns
- - - Administrativ och egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

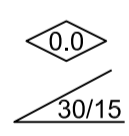
**Kvarterstmark** 4 kap. 9 § 1 st 3 p.

- B Bostäder
- E<sub>1</sub> Teknisk anläggning för avloppsanläggning
- E<sub>2</sub> Teknisk anläggning för dagvatten

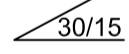
### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

**Bebyggandets omfattning**

- e<sub>1</sub> Största exploatering per fastighet för huvudbyggnad är 200 och för komplementbyggnad 50 kvadrater, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>2</sub> Största exploatering per fastighet för huvudbyggnad är 150 och för komplementbyggnad 50 kvadrater, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får endast förses med komplementbyggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.



Högsta byggnadshöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.



Takvinkeln för huvudbyggnad får vara max 30 grader  
Takvinkeln för komplementbyggnad får vara max 15 grader, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

### Fastighetsstorlek

d<sub>1</sub> Minsta fastighetsstorlek är 2000 kvadrater, 4 kap. 18 § 1 st 4 p.

### Placering

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fasthetsgränsen och komplementbyggnad minst 1 meter från fasthetsgränsen.  
Färdigt golv i byggnaden bör om möjligt ligga minst 70 cm över färdig väg, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

### Utformning

Endast friliggande enbostadshus, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.  
Obehandlad koppar och zink får inte användas som utvändigt byggnadsmaterial.  
Komplementbyggnad får inte byggas ihop med huvudbyggnad. Komplementbyggnad ska vara tydligt underordnad huvudbyggnaden., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

### Markens anordnande och vegetation

• 0,0 Markens höjd över angivet nollplan, 4 kap. 10 §  
Placering och utformning av byggnader ska ske med hänsyn till befintlig terräng. Byggnader ska placeras så att ingrepp, slänter och fyllningar minimeras, 4 kap. 13 § 1 st 1 p.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år, 4 kap. 21 §

### Gemensamhetsanläggning

- g<sub>1</sub> Markreservat för gemensamhetsanläggning för avlopp, 4 kap. 18 § 1 st 1 p.
- g<sub>2</sub> Markreservat för gemensamhetsanläggning för dagvatten, 4 kap. 18 § 1 st 1 p.
- g<sub>3</sub> Markreservat för gemensamhetsanläggning för gata, 4 kap. 18 § 1 st 1 p.
- g<sub>4</sub> Markreservat för gemensamhetsanläggning för natur, 4 kap. 18 § 1 st 1 p.

### ILLUSTRATION

Illustrerad fasthetsgräns

Grundkartan är upprättad av Bygg- och miljökontoret 7 mars 2018  
Koordinatsystem  
i plan: SWEREF 99 18 00  
i höjd: RH 2000  
Kartstandard: 3  
Gränser utan gränspunkt har osäkert läge

### Beteckningar, grundkartan

- TÄLJE Traktnamn
- 3:9 Fastighetsbeteckning
- Fasthetsgräns
- Traktgräns
- Enbostadshus
- Uthus
- Transformatorstation
- Väg
- Stig
- Staket
- Häck
- Stenmur
- Stödmur
- Barrskog
- Lövskog
- Åker
- Kärr
- Ång
- Berg
- Nivåkurvor
- Höjdpunkt
- Slänt
- Dike
- Strandlinje
- Belysningsstolpe



SKALA 1:1000 i A1 0 50 100m

	Godkänd av Ks
	Antagen av Kf
	Laga kraft
Dnr: KS 15-1172	
<b>Detaljplan för del av fastigheten Sandvik 1:2 Roslagsbro-Vätö församling</b>	
Samrådshandling 2019-09-19	
Helena Purmonen Planchef	Oļivera Boljanovic 1:e Planarkitekt





Enheten för planfrågor  
Malin Axelsson

Datum  
2019-10-24

Beteckning  
402-45433-2019

Norrtälje kommun  
Kommunstyrelsen  
plan@norrtalje.se  
Ks 15-1172

## Detaljplan för del av fastigheten Sandvik 1:2 i Roslagsbro- Vätö församling i Norrtälje kommun

Norrtälje kommun har översänt förslag till detaljplan, upprättat i september 2019, till Länsstyrelsen för samråd.

Planen syftar till att pröva möjligheten att uppföra 23 nya bostäder i form av friliggande enbostadshus i Utlunda.

Enligt översiktsplanen är kommunen positiv till nyproduktion av bostäder på landsbygden men att dessa i första hand ska lokaliseras till utpekade utvecklingsstråk. Planområdet ligger inte inom ett utpekat utvecklingsstråk. Kommunen menar dock att eftersom förslaget innebär en komplettering av befintlig bebyggelse och eftersom området har goda pendlingsmöjligheter är det ändå i enlighet med översiktsplanen. Länsstyrelsen anser likt kommunen att planförslaget inte helt är i enlighet med översiktsplanen, men att det på grund av den relativt begränsade utbyggnaden som föreslås samt att området ligger i närhet till Norrtälje stad kan anses följa översiktsplanens intentioner.

Detaljplaneförslaget är upprättat med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Av 5 kap. 14 § PBL följer att länsstyrelsen under samrådet särskilt ska

- ta till vara och samordna statens intressen,
- verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, och
- verka för att en bebyggelse eller ett byggnadsverk inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL samt i övrigt ge råd om tillämpningen av PBL om det behövs från allmän synpunkt.

**SAMRÅDSYTTRANDE**

Datum  
2019-10-24

Beteckning  
402-45433-2019

Länsstyrelsen har i sin roll att samordna statens intressen, tagit del av synpunkter från Trafikverket daterat 2019-10-15.

**Sammanfattande bedömning**

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen riskerar att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs. Kommunen behöver inför kommande planskede redovisa hur svackdiken ska placeras i området samt säkerställa de föreslagna dagvattenåtgärderna i plankartan. Om dessa problem kvarstår vid ett 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 har vidare rådgivande synpunkter på buller, naturvård, påverkan på våtmarken, vatten- och avloppslösningen samt val av huvudmannaskap.

**Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL**

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget, så att ett statligt ingripande kan undvikas.

*Miljö kvalitetsnormer för vatten*

Länsstyrelsen anser att det är bra att våtmarken ska lämnas orörd då den har en fortsatt positiv inverkan på dagvattensituationen. Dock behöver kommunen redovisa hur våtmarken påverkas av att ta emot dagvatten från planområdet, se mer under rubriken ”våtmarken” nedan.

Omfattande svackdiken ska anläggas för att klara dagvattenhanteringen men det är dock något oklart i redogörelsen hur svackdiken ska placeras inom planområdet. Placeringen, i förhållande till övriga delar av dagvattenhanteringen, behöver framgå tydligt för att säkerställa funktionen. Alla delar av dagvattenlösningen behöver säkerställas genom planbestämmelser eller genom att avsätta plats i plankartan.

Under förutsättning att de dagvattenlösningar som föreslås anläggs och har redovisad effekt så instämmer Länsstyrelsen i kommunens bedömning av påverkan på MKN, dock förutsätter de dagvattenlösningar som valts regelbunden skötsel för att fungera över tid. Kommunen bör fundera kring hur det går att åstadkomma den kunskapsöverföring som ska gå från dagvattenutredning till enskilda fastighetsägare och/eller samfällighetsförening för att säkerställa att dagvattenlösningar sköts och krav på rening därmed säkerställs över tid.

**SAMRÅDSYTTRANDE**

Datum  
2019-10-24

Beteckning  
402-45433-2019

**Rådgivande synpunkter**

Samrådet ska syfta till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Utöver synpunkter på de statliga ingripande-grunderna ska länsstyrelsen särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i plan- och bygglagen, om det behövs från allmän synpunkt. Kommunen bör med hänsyn till synpunkterna fundera över om och hur planens utformning eventuellt kan ändras.

***Buller***

Länsstyrelsen har tagit del av Trafikverkets yttrande (daterat 2019-10-15). Trafikverket framför att kommunen bör ha Trafikverkets basprognos för 2040 som utgångspunkt i bullerutredningen samt att bullerutredningen bör vara med utförlig. Länsstyrelsen delar Trafikverkets bedömning i dessa aspekter. Bullerutredningen visar att riktvärdena i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande kommer att följas men Länsstyrelsen anser att kommunen bör förtydliga om detta gäller samtliga fastigheter inom planområdet samt för samtliga våningsplan.

***Naturvård***

Inför granskningsskedet behöver kommunen genomföra en naturvärdesinventering. I dagsläget saknas en detaljerad beskrivning av vilka naturvärden som finns inom området och en bedömning av hur planens genomförande påverkar eventuella naturvärden och områdets hydrologi. Naturvärdesinventeringen ska genomföras under lämplig årstid för att säkerställa vilka naturvärden som finns, exempelvis ska inventering av groddjur och reptiler utföras under vår/sommar.

***Våtmarken***

En del av planområdet består av en våtmark, en tallmosse, och kommunen anger i planbeskrivningen att den ska lämnas orörd i och med att ingen bebyggelse anläggs på den. Det framgår dock att dagvatten ska ledas till våtmarken, vilket betyder att våtmarken trots att den inte bebyggs kommer att påverkas – åtminstone kemiskt. Kommunen behöver inför kommande planskede därför beskriva vilka miljökonsekvenser avledningen av dagvatten från planområdet får för den idag orörda våtmarken.

Kommunen anger att avrinning ska ske via våtmarken. Länsstyrelsen efterfrågar en tydligare beskrivning av avrinningen till och från våtmarken samt en redogörelse av vilken rening som kan tänkas ske. Kommunen behöver alltså föra ett tydligt resonemang kring hur våtmarken påverkas av tillförda föroreningar och i detta sammanhang visa hur avrinningen sker.

Kommunen anger vidare i planbeskrivningen att det finns en större våtmark, Finnsjön, strax norr om planområdet och att det kan finnas en hydraulisk

**SAMRÅDSYTTRANDE**

Datum  
2019-10-24

Beteckning  
402-45433-2019

förbindelse mellan de våtmarken inom planområdet och Finnsjön. Kommunen behöver visa på om det faktiskt finns en hydraulisk förbindelse mellan våtmarkerna eller inte, och i så fall på vilket sätt Finnsjön kan påverkas av planens genomförande.

**Övriga synpunkter/frågor av betydelse för planens genomförbarhet***Vatten och avlopp*

Av planbeskrivningen framgår att området inte ligger inom kommunens VA-verksamhetsområde men att kommunal vattenledning finns i närområdet och området är tänkt att anslutas till det allmänna vattennätet. För spillvattenhanteringen ska en enskild anläggning anordnas, även om det framgår av VA-utredningen att fastigheterna i framtiden ska ha möjlighet att ansluta till kommunalt nät. Anläggningarna för bland annat avlopp kommer att förvaltas genom en samfällighetsförening.

Områdets markegenskaper medför att en avloppsanordning kan innebära en stor risk för påverkan på grund- och/eller ytvatten, samt kringliggande marker med naturvärden. Utifrån av kommunen nu redovisat underlag bedömer Länsstyrelsen att avloppsfrågan bör lösas samlat för att inte riskera människors hälsa eller miljön. Då detaljplanen omfattar 23 fastigheter bedömer Länsstyrelsen att kommunen således har en skyldighet att tillgodose behovet av spillvattentjänster genom en allmän va-anläggning, vilket även är i linje med kommunens VA-plan. Länsstyrelsen menar att den nu presenterade lösningen i form av en gemensamhetsanläggning som ska förvaltas genom en samfällighetsförening inte är förenlig med lagen om allmänna vattentjänster.

*Huvudmannaskap*

Kommunen anger att det inom planområdet ska vara enskilt huvudmannaskap eftersom området ligger på landsbygden. Kommunen anger vidare att allmänhetens tillträde till naturområdet i den norra delen av planområdet ska säkerställas. Enligt Boverket bör områden som ska säkerställas för allmänheten ha kommunalt huvudmannaskap.

Enligt 4 kap. 7 § PBL framgår att huvudregeln är att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser om inte särskilda skäl finns för att det istället ska vara ett enskilt huvudmannaskap. Kommunen behöver utveckla sitt resonemang kring vilka särskilda skäl som finns och vilka avvägningar som har gjorts samt vad huvudmannaskapet innebär för de som blir berörda. I beslutet om den allmänna platsens huvudmannaskap bör kommunen beakta i vilken omfattning den allmänna platsen utnyttjas av allmänheten.

Vilket huvudmannaskap som gäller ska framgå av plankartan. Gäller samma huvudmannaskap för samtliga allmänna platser behöver detta inte redovisas på plankartan utan kan då räcka att stå med i plankartans legend.



**SAMRÅDSYTTRANDE**

Datum  
2019-10-24

Beteckning  
402-45433-2019

Länsstyrelsen vill även lyfta att kommunen trots enskilt huvudmannaskap kan ange användningen av en plats i detaljplanen genom användningsbestämmelser. Detta innebär att kommunen kan planlägga för exempelvis naturmark även om kommunen inte är huvudman.

***Planbestämmelser***

I plankartan regleras byggnadshöjd. Länsstyrelsen anser att kommunen bör se över om höjden kan regleras på annat sätt eftersom byggnadshöjd är ett begrepp som kan leda till tolkningssvårigheter vid genomförande av planen.

En planbestämmelse ska vara tydlig enligt 4 kap. 32 § PBL. Under rubriken ”placering” anges i plankartan att färdigt golv om möjligt bör ligga minst 70 cm över färdig väg. Såsom planbestämmelser nu är formulerad framgår det inte om bestämmelsen behöver följas eller när ett undantag kan medges. Planbestämmelsen öppnar alltså upp för tolkning och är därför inte tydlig och bör formuleras om.

**Undersökning**

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

*Detta beslut har fattats och godkänts digitalt av planchef Tatjana Joksimović. I ärendets slutliga beredning har planhandläggare Malin Axelsson deltagit som föredragande.*

Kopia:Ma (AL), Mv (SFN, MS)Mnv (AL),SBs (AN)