

**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

§41

Dnr KS 2023-455

Ansökan om planbesked för fastigheterna Råfsja 4:5 och 4:6 Beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar att återremittera ärendet till kommunstyrelsekontoret med hänvisning till att komplettera ärendet med en tidplan för ett positivt planbesked till nästa sammanträde.

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret har den 24 februari 2023 fått in en ansökan om upprättande av en ny detaljplan för fastigheterna Råfsja 4:5 och 4:6. Ansökan ansågs vara komplett den 24 februari 2023. Sökanden önskar att detaljplanelägga fastigheterna för att möjliggöra bygge av cirka 300 småhus med tillhörande handel samt förskola.

Sammantaget anser inte samhällsbyggnadskontoret att det är lämpligt att pröva en planläggning för exploatering som föreslagits för fastigheterna Råfsja 4:5 och 4:6. Detta grundas i kapacitetssvårigheterna för Vätövägen och VA-kapaciteten i kommunen.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande avseende Råfsja 4_5 och 4_6
Bilaga 1. Planbeskedsutredning Råfsja 4_5 och 4_6

Beslutande sammanträde

Yrkanden

Bino Drummond (M) yrkar på att återremittera ärendet till kommunstyrelsekontoret med hänvisning till att komplettera ärendet med en tidplan för en positiv riktning.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott kan besluta i enlighet med Bino Drummonds (M) återremissyrkande, och finner att kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Sökande
Planavdelningen
Paragrafen är justerad



Samhällsbyggnadskontoret, planavdelningen

Handläggare: Lejla Rizvani
Titel: Planarkitekt
E-post: Lejla.rizvani@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Ansökan om planbesked för fastigheterna Räfsja 4:5 och 4:6

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar ange att kommunen inte har för avsikt att inleda en sådan planläggning som begäran om planbesked avser för fastigheterna Räfsja 4:5 och 4:6.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Samhällsbyggnadskontoret har den 24 februari 2023 fått in en ansökan om upprättande av en ny detaljplan för fastigheterna Räfsja 4:5 och 4:6. Ansökan ansågs vara komplett den 24 februari 2023. Sökanden önskar att detaljplanelägga fastigheterna för att möjliggöra bygge av cirka 300 småhus med tillhörande handel samt förskola.

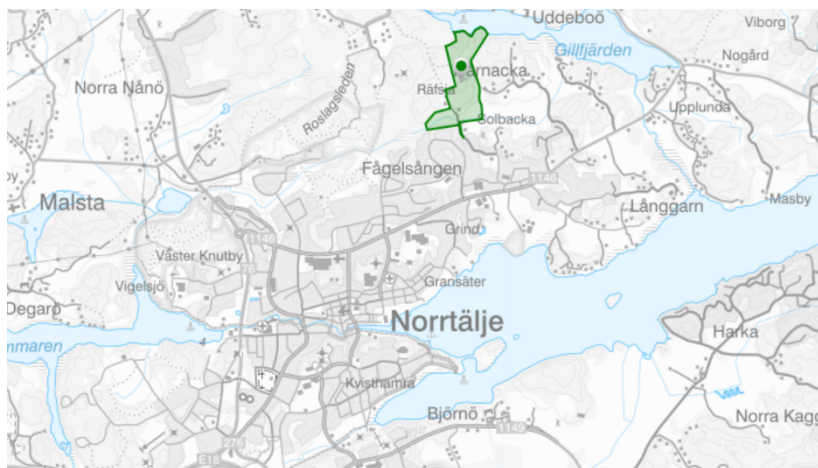
Sammantaget anser inte samhällsbyggnadskontoret att det är lämpligt att pröva en planläggning för exploatering som föreslagits för fastigheterna Räfsja 4:5 och 4:6. Detta grundas i kapacitetssvårigheterna för Vätövägen och VA-kapaciteten i kommunen.

Ärendet

Beskrivning

Samhällsbyggnadskontoret har den 24 februari 2023 fått in en ansökan om upprättande av ny detaljplan. Ansökan bedömdes vara komplett den 24 februari 2023.

Fastigheterna är idag inte detaljplanelagda och består till större delen av jordbruksmark och skog.



Karta som visar var Räfsja 4:5 och 4:6 är lokaliserade.

Lagkrav

Planbeskedsansökan handläggs enligt PBL (2010:900) 5 kap. 5 §. I planbeskedet ska det framgå om kommunen avser att inleda en planläggning och om kommunen inte avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange skälen för det. En kommunikering innan beslut om planbesked lämnades till sökanden 2023-04-20. Kommunstyrelsekontoret bedömer att det inte finns förutsättningar för att medge ett positivt planbesked med anledning av vägkapaciteten samt VA-kapaciteten.

Koppling till gällande styrdokument

Fastigheterna Räfsja 4:5, 4:6 är inom avgränsningen för Norrtälje stad utvecklingsplan (2004), vilket är nu gällande fördjupning av översiktsplanen. Norrtälje stad utvecklingsplan pekar inte ut området för fastigheterna som ett utvecklingsområde, befintligt bebyggelseområde, utredningsområde eller utvecklingsbart område. Detta innebär att området ligger inom det område som i Norrtälje stad utvecklingsplan benämns randzon eller randområde.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Avgiften för planbeskedet är 58 800 kr i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige och bekostas av den sökande.

Förvaltningens analys och slutsatser

Det finns två stora tekniska hinder för att genomföra denna önskade exploatering.

Fastigheterna Räfsja 4:5 och 4:6 ligger inte inom verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten eller dagvatten. Planläggning av detta förslag på utbyggnad är avhängt på kapaciteten i Lindholmens reningsverk. Kapaciteten i reningsverket är ej tillräcklig i dagens situation och planerade åtgärder i reningsverket omfattar inte denna utbyggnad. Denna planläggning behöver prioriteras framför övriga planerade områden för att möjliggöra anslutningen.

De uppskattningsvis 2000 nya fordonen som kommer att färdas längs med Utvägen och Vätövägen kommer att skapa stor kapacitetsproblematik och bullerproblematik.

På grund av de tekniska förutsättningarna bedömer samhällsbyggnadskontoret att det inte är lämpligt att pröva en planläggning för exploatering av fastigheterna Räfsja 4:4 och 4:6, även om marken i övrig bedöms som möjlig att utreda för exploatering.

Tidplaner

Ej tillämplig.

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Annika Andersson
Planchef
Planavdelningen

Bilagor

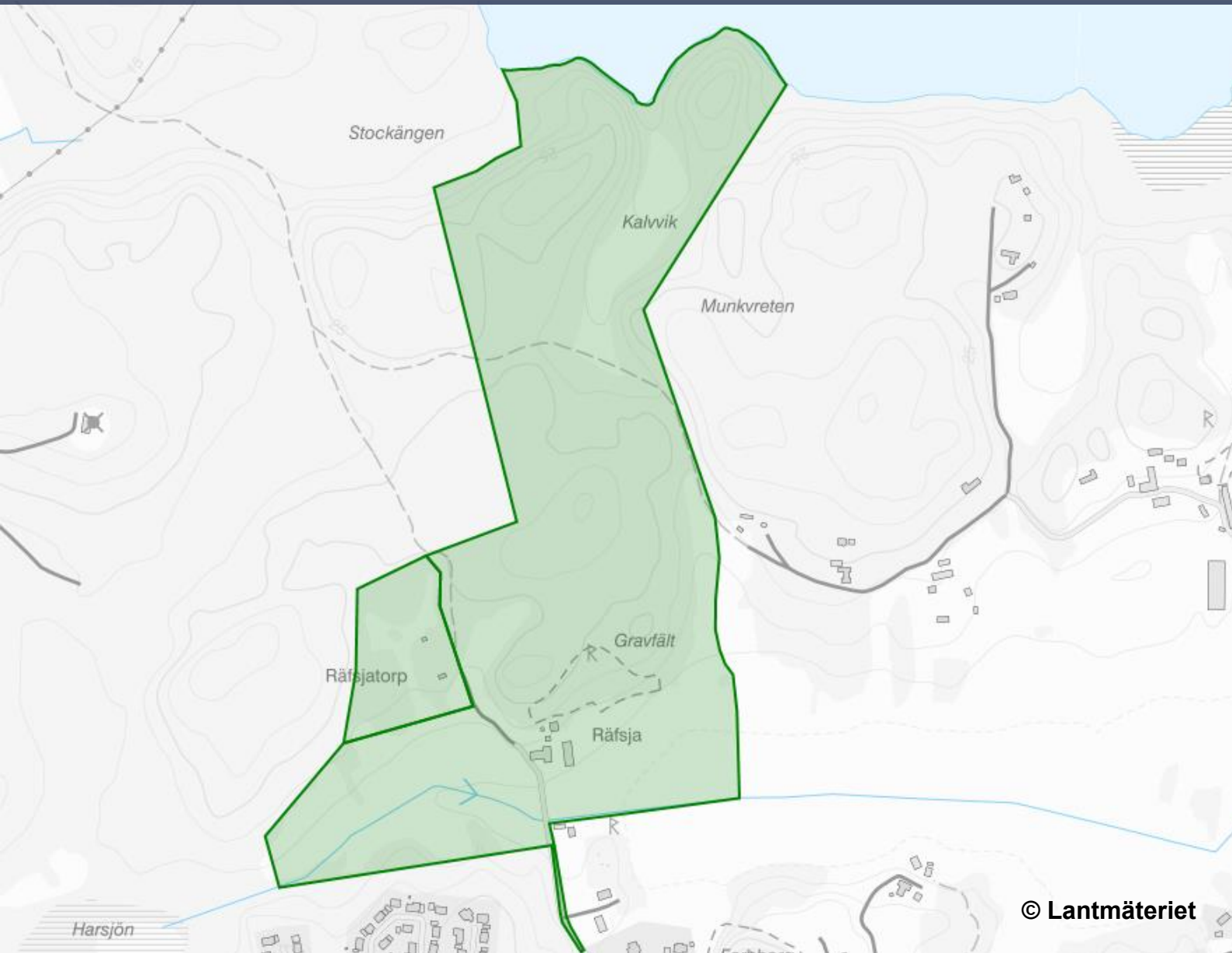
Bilaga 1. Planbeskedsutredning Räfsja 4:5 och 4:6

Beslut skickas till

Sökande
Planavdelningen



Planbeskedsutredning för fastigheten Räfsja 4:5, 4:6



© Lantmäteriet

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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



Faktauppgifter

Fastighet:

Räfsja 4:5, 4:6

Ägare:

Index Räfsja Gård i Norrtälje AB

Sökande:

Index Residence

Kontaktperson:

Susanne Wedin

Areal:

414 864 m²

Detaljplan:

Inte planlagt

Begäran inkom:

2023-02-24



Bakgrund

Samhällsbyggnadskontoret fick 2023-02-24 in en ansökan om planbesked för 300 bostäder i form av småhus, tillsammans med handel och en förskola planerad för upp till 80 barn på fastigheten Råfsja 4:5, 4:6.

Idag är fastigheterna inte detaljplanlagda och innefattar till stor del jordbruksmark och skog.

Förutsättningar

Gällande översiktsplan – Översiktsplan 2040

Gällande översiktsplan för kommunen är Översiktsplan 2040 (2014). För utvecklingen av staden beskrivs att Norrtälje stad utvecklingsplan (2004) är vägledande.

Gällande fördjupning av översiktsplanen – Norrtälje stad utvecklingsplan

Fastigheterna Råfsja 4:5, 4:6 är inom avgränsningen för Norrtälje stad utvecklingsplan (2004), vilket är nu gällande fördjupning av översiktsplanen. Norrtälje stad utvecklingsplan pekar inte ut området för fastigheterna som ett utvecklingsområde, befintligt bebyggelseområde, utredningsområde eller utvecklingsbart område. Detta innebär att området ligger inom det område som i Norrtälje stad utvecklingsplan benämns randzon eller randområde.

Norrtälje stad utvecklingsplan anger att inom randområdet bör endast sådan bebyggelse tillåtas som har direkt betydelse för driften av befintliga verksamheter, främst för jord- och skogsbruk. Övrig bebyggelse skall prövas mycket restriktivt så att en långsiktigt lämplig utveckling inte försvåras för staden och randområdet som helhet.

Den restriktiva hållningen för detta område motiveras delvis med att bebyggelsestrycket, redan vid antagande av Norrtälje stad utvecklingsplan år 2004, har ökat. Bostadsbebyggelse inom delar av området kan vara oförenlig med verksamheter i randområdet och bostadsutveckling behöver prövas i förhållande till detta och till framtida behov av mark i stadens närhet. Kompletteringsbebyggelse i dessa lägen innebär dessutom ofta att kommunalt VA inte finns att ansluta till.

Samrådsförslag – Översiktsplan 2050

Vid tiden för denna planbeskedsansökan pågår ett arbete för att ta fram en ny översiktsplan, Översiktsplan 2050. Samtidigt pågår ett arbete med att ta fram en ny fördjupning av översiktsplan (FÖP) för Norrtälje stad. Båda planförslagen har varit på samråd under våren 2023 och beräknas laga kraft innan årsskiftet 2024/2025. Vid prövning av denna ansökan är den gällande översiktsplanen, Översiktsplan 2040, med fördjupningen, Norrtälje stad utvecklingsplan, de relevanta vägledande planinstrumenten, men vid en eventuell framtida planläggning enligt ansökan är det troligt att Översiktsplan 2050 och FÖP Norrtälje stad är gällande översiktsplan respektive fördjupning av översiktsplanen.

Samrådsförslagen ger då en tidig fingervisning för vilken vägledning som Översiktsplan 2050 och FÖP Norrtälje stad troligtvis kommer ge vid en eventuell planläggning. Aktuella fastigheter ligger delvis inom avgränsningen för samrådsförslaget för FÖP Norrtälje stad, men till största del ligger aktuella fastigheter utanför avgränsningen för FÖP Norrtälje stad, och därmed behandlad i samrådsförslaget till Översiktsplan 2050.



Berörda delar av de aktuella fastigheterna är utpekade som Randzon till Norrtälje stad i mark- och vattenanvändningskartan i samrådsförslaget till Översiktsplan 2050. För dessa områden gäller, enligt samrådsförslaget, följande ställningstagande: Randzonen till Norrtälje stad utgör en utbyggnadsreserv på lång sikt, efter denna översiktsplans tidshorisont. Åtgärder som kan försvåra framtida planläggning ska inte medges. Exempel på sådana åtgärder är avstyckning av nya fastigheter eller förhandsbesked för bostäder eller andra byggnader. Som huvudregel gäller att ny bebyggelse inom randzonen ska föregås av planläggning. Utbyggnad enligt förslaget till fördjupning av översiktsplanen för Norrtälje stad ska prioriteras före randzonen så att randzonen utvecklas först på längre sikt. Vid utveckling av Norrtälje stad ska stadens gräns mot sammanhängande naturområden och gröna stråk beaktas för att skapa en mjuk övergång till omgivningen och öka spridningsmöjligheter för känsliga arter.

Samrådsförslag – Fördjupning av översiktsplanen för Norrtälje stad

Det är endast en mindre del i den södra halvan av de aktuella fastigheterna som är inom avgränsningen för samrådsförslaget till fördjupning av översiktsplan (FÖP) för Norrtälje stad. Berörda delar av de aktuella fastigheterna är utpekade för Natur och friluftsliv, Areell näring samt Vattenvård, dagvatten och översvämningshantering i mark- och vattenanvändningskartan i samrådsförslaget till FÖP Norrtälje stad.

Skogsområdet norr om åkermarken har användningen Natur och friluftsliv vilket innefattar större sammanhängande områden där värden för friluftsliv, natur- och kulturmiljö, biologisk mångfald och ekosystemtjänster är prioriterade och förvaltas med hänsyn till friluftslivet. Områdena är allmänt tillgängliga och kan bland annat innehålla skidspår, vandringsleder, motionsslingor med mera. Exploatering av områden som pekas ut för natur och friluftsliv ska undvikas enligt samrådsförslaget.

Åkermarken, som i stort överensstämmer med jordbruksblocken på fastigheten Råfsja 4:5 södra delar, är utpekad för Areell näring. Områden utpekade för Areell näring ska användas för jordbruk. Exploatering och annan irreversibel ianspråktagande av mark utpekad för areell näring ska undvikas enligt samrådsförslaget.

Diket genom åkermarken och diket direkt omkringliggande område är utpekad för Vattenvård, dagvatten och översvämningshantering. I områden för Vattenvård, dagvatten- och översvämningshantering är det lämpligt med större åtgärder för att förbättra vattenkvaliteten i bred bemärkelse, då främst ytvatten. Åtgärder inom användningen ska syfta till att uppfylla miljö kvalitetsnormer, öka biologisk mångfald i och/eller omkring vattenmiljöer samt anpassa samhället mot översvämningrisker i ett förändrat klimat. I många fall kan kombinationer av dessa åtgärder uppnås inom samma yta. Åtgärder ska även i möjligaste mån stärka rekreativa, pedagogiska och ekologiska värden inom dessa områden. Befintlig mark- och vattenanvändning tillåts på områden för vattenvård, dagvatten- och översvämningshantering, dock ska endast åtgärder med tydlig koppling till vattenvård, dagvatten- och översvämningshantering tillåtas vid förhandsbesked eller planbesked. Bebyggelse eller annan användning som försvårar eller omöjliggör framtida vattenåtgärder är inte lämpligt och ska därför ej tillåtas.

Utöver ställningstaganden kopplade till mark- och vattenanvändning presenteras flera riktlinjer för olika allmänna intressen i samrådsförslaget som är relevanta vid en eventuell planläggning enligt planbeskedsansökan. En sådan är att spara väl tilltagna skydds- och kantzoner mot sjöar, vattendrag och andra vattenmiljöer såsom våtmarker. Den direkta kantzonen till våtmarken Harsjön föreslås i planbeskedsansökan bebyggas med en väg, vilket står i strid med planförslagets vägledning. Området för Harsjön är även utpekad som



ett bevarandeområde för grönstrukturen, vilket innebär att områden inte ska exploateras eller på annat sätt försämrats så att den biologiska mångfalden hotas. Harsjön ingick i en naturvärdesinventering av grönområden inom Norrtälje stad, vid inventeringen vart området klassat som naturvärdesklass 2 - högt naturvärde. Artvärdet har klassats till högt artvärde med avseende på den höga andel naturvårdsarter som påträffats i området.

Gällande detaljplan och fastighetsplan

Fastigheterna är inte detaljplanelagda sedan tidigare.

Pågående eller kommande planering i närområdet

Ingen pågående eller kommande planering i området är kända idag.

Berörda verksamheter

Detta nya område med 300 bostäder, handel och förskola kommer att innebära en stor ökning av boenden i området. Detta kommer att bidra till mycket fler fordon och rörelser som kommer att belasta Vätövägen till en mycket hög grad.

Förskolan samt handeln som planeras i området kommer att skapa nya möjligheter för verksamheter och arbete för boende. Möjlighet för att bo och verka i samma område kommer att skapas.



Föreslagen bebyggelse och utformning



Illustration av situationsplan som visar föreslagen utformning.

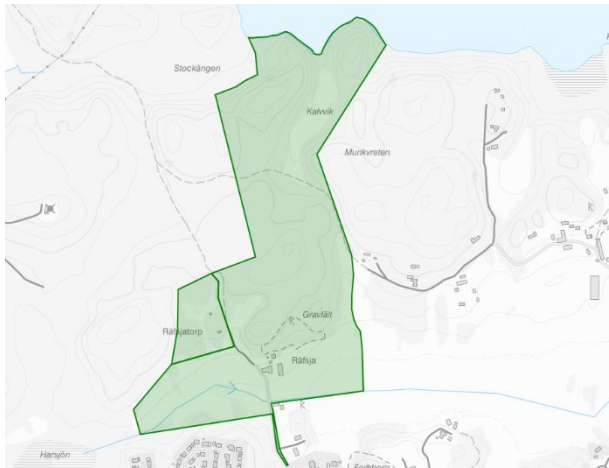


Ovan visas planerad omfattning samt lokalisering av de ca 300 småhusen samt förskolan. Konceptet för denna nya stadsdel har namnet "Norrtälje trädgårdar".

Visionen är ett område med naturnära boende där bebyggelsen sammanfogas i landskapet för att gynna människornas kontakt med naturen och bevara den biologiska mångfalden.

Det centrala i projektet är att hålla naturen lättillgänglig för alla, och denna utveckling av fastigheterna kommer att bidra till att nyttja naturen. Det kommer att finnas natur, aktiviteter och rekreation för alla invånare.

Planområdets avgränsning



Plangränsen kommer att gå i enlighet med fastighetsgränsen.

Teknisk infrastruktur

VA och energiförsörjning

Fastigheterna Råfsja 4:5 och 4:6 ligger inte inom verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten eller dagvatten. Planläggning av detta förslag på utbyggnad är avhängt på kapaciteten i Lindholmens reningsverk. Kapaciteten i reningsverket är ej tillräcklig i dagens situation och planerade åtgärder i reningsverket omfattar inte denna utbyggnad.

Denna planläggning behöver prioriteras framför övriga planerade områden för att möjliggöra anslutningen.

Parkering och trafik

Fastigheten kommer att ansluta till Harsjövägen/Utvägen som leder ner till Vätövägen. Uppskattningsvis så kommer detta nya område att generera 2000 fordon per dygn, vilket är en mycket stor ökning. Åtgärder för trafiksäkerhet och buller kan behövas på Utvägen. Buller samt kapacitetsproblem är att vänta sig.



Utredningar

Tidigare utredningar

Inga tidigare utredningar har gjorts.

Preliminärt utredningsbehov mm

Dagvattenutredning

Skyfallsutredning

VA-utredning

Geotekniks undersökning

Naturvärdesinventering

Bullerutredning

Trafik-PM

Miljökonsekvensbeskrivning

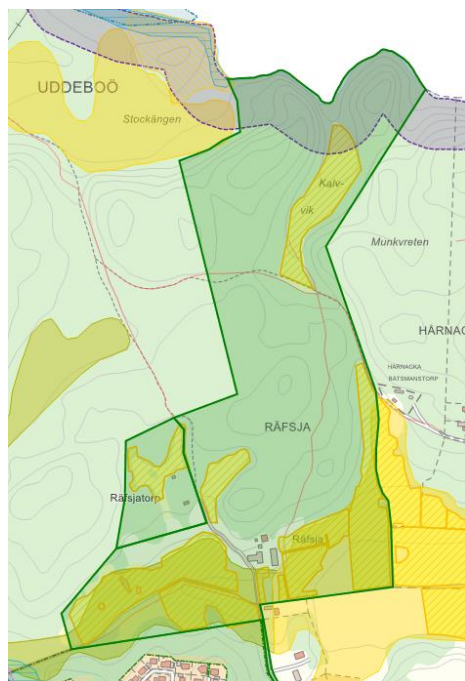
Miljö

Påbörjas planläggning behöver en dagvattenutredning tas fram som ska redovisa hur dagvatten ska hanteras för att planen ska vara förenlig med miljökvalitetsnormerna. Det behöver också utredas hur skyfall ska hanteras och om markavvattningsföretaget påverkas.

Skyddsavstånd till fornlämningen som befinner sig belägen i den södra delen av området och behov av arkeologiska utredningar bör stämmas av med länsstyrelsen.

En naturvärdesinventering behöver utföras.

Om jordbruksmarken tas i anspråk krävs att det i detaljplanen redovisas att detta sker för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och att ingen annan lämplig lokalisering finns.



Karta ovan visar jordbruksmark, gult, samt strandskydd.



Störningar och risker

Inga kända störningar eller risker.

Betydande miljöpåverkan

Detaljplanen bedöms initialt inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

Ekonomi

Preliminära kostnader under planprocessen

Avgift för detaljplanearbetet tas ut enligt fastställd taxa. I samband med att plankostnadsavtal upprättas kommer ett underlag för kostnadsuppskattning att tas fram.

Preliminära kostnader och finansiering för kommunen

För nya anslutningar till VA-nätet erlägger fastighetsägaren avgift enligt gällande VA-taxa.

Planläggningen bedöms inte innebära några kostnader för kommunen.

Avtal

Plankostnadsavtal

Innan detaljplanearbetet påbörjas ska ett plankostnadsavtal mellan sökanden och Norrtälje kommun tecknas. Plankostnaden debiteras enligt gällande taxa vid planstart. Sökanden bekostar samtliga kostnader för upprättandet av detaljplanen samt erforderliga utredningar även i händelse av att planutredningen skulle visa att verksamheten inte är lämplig för den föreslagna verksamheten.

Eventuella behov av ramavtal, exploateringsavtal eller köpeavtal hanteras i planskedet.

Arbetsätt och organisation

Planförfarande

Detaljplanen bedöms kunna genomföras med utökat förfarande då förslaget antas medföra betydande miljöpåverkan.

Projekt/linjeorganisation

Ansvarsfördelningen mellan kommun och fastighetsägare behandlas vid starten av planarbetet och nedtecknas i plankostnadsavtalet.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Föreslagen bebyggelse

Samhällsbyggnadskontoret ställer sig negativa till att pröva föreslagen förändring genom upprättande av ny detaljplan för fastigheten Råfsja 4:5, 4:6.



Eventuella osäkerheter/knäckfrågor/risker

Det finns två stora tekniska hinder.

Det ena är VA-kapaciteten i kommunen som i dagsläget inte möjliggör önskad exploatering.

Det andra tekniska hindret är vägkapaciteten på Vätövägen samt bullerproblematiken längs med Vätövägen samt Utvägen som skulle uppstå.

Prövning mot verksamhetsplanens mål

Övergripande prioriteringar för Mål och budget 2023–2025 innebär fortsatt satsning av tillskapandet av kommunala detaljplaner för villabebyggelse, vilket är en politisk satsning för att få fram villatomter

Sammanfattning

Samhällsbyggnadskontoret ställer sig negativa till att pröva föreslagen förändring genom upprättande av ny detaljplan för fastigheten Råfsja 4:5, 4:6. Utöver de tekniska frågor som utgör hinder för planläggningen bedöms platsen som lämplig att bebygga.

De tekniska frågorna som utgör hinder är vägkapaciteten samt VA-kapaciteten.

Avgift planbesked

Efter beslut om planbesked tas en avgift ut för detta. Avgiften för planbeskedet är 58 800 kr i enlighet med plan- och bygglovstaxa samt mät- och karttaxa fastställd av kommunfullmäktige 2022-12-19 § 197.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Lejla Rizvani
Planarkitekt