

**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

§90

Dnr KS 2023-1008

Ansökan om planbesked för del av fastigheten Mora 3:2**Beslut**

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar att bevilja planbesked för del av fastigheten Mora 3:2.

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret har den 17 maj 2023 fått in en ansökan om upprättande av en ny detaljplan för fastigheten Mora 3:2 skifte 1. Ansökan ansågs vara komplett den 22 maj 2023. Sökanden önskar att detaljplanelägga fastigheten för att möjliggöra bygge av cirka 67 småhus. Sammantaget anser inte Samhällsbyggnadskontoret att det är lämpligt att pröva en planläggning för exploatering som föreslagits för fastigheten Mora 3:2 skifte 1. Detta grundas i att det i dagsläget inte finns VA-kapacitet i kommunen för att möjliggöra detta förslag.

Beslutsunderlag

Tjut Mora 3:2

Mora_3_2_planbeskedsutredning

Beslutande sammanträde**Yrkanden**

Roland Brodin (M) yrkar att samhällsbyggnadsutskottet beslutar att bevilja planbesked för del av fastigheten Mora 3:2

Beslutsgång

Ordföranden föreslår att samhällsbyggnadsutskottet beslutar i enlighet med Roland Brodins (M) yrkande och finner att utskottet beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Sökande

Planavdelningen

Paragrafen är justerad



Samhällsbyggnadskontoret, planavdelningen

Handläggare: Hanna Lindblom
Titel: Planarkitekt
E-post: Hanna.lindblom@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Ansökan om planbesked för del av fastigheten Mora 3:2

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar ange att kommunen inte har för avsikt att inleda en sådan planläggning som begäran om planbesked avser för del av fastigheten Mora 3:2.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

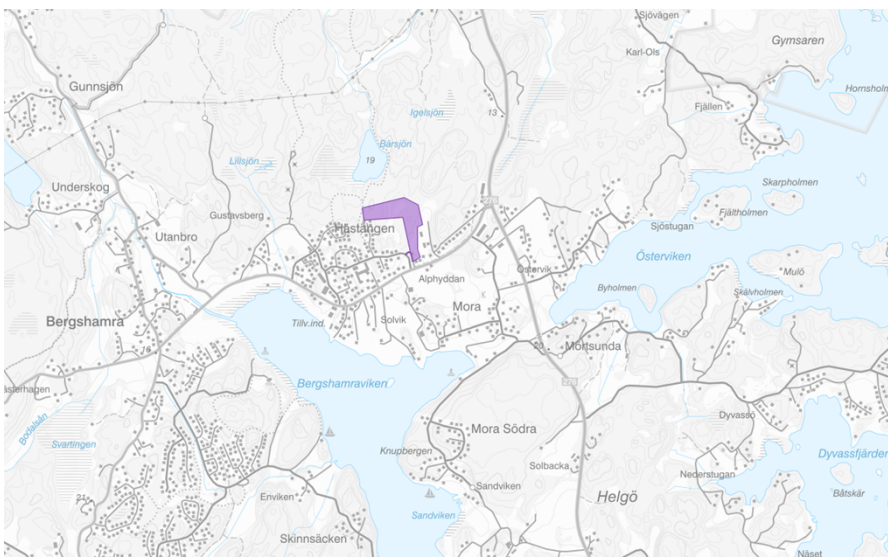
Samhällsbyggnadskontoret har den 17 maj 2023 fått in en ansökan om upprättande av en ny detaljplan för fastigheten Mora 3:2 skifte 1. Ansökan ansågs vara komplett den 22 maj 2023. Sökanden önskar att detaljplanlägga fastigheten för att möjliggöra bygge av cirka 67 småhus. Sammantaget anser inte Samhällsbyggnadskontoret att det är lämpligt att pröva en planläggning för exploatering som föreslagits för fastigheten Mora 3:2 skifte 1. Detta grundas i att det i dagsläget inte finns VA-kapacitet i kommunen för att möjliggöra detta förslag.

Ärendet

Beskrivning

Samhällsbyggnadskontoret har den 17 maj 2023 fått in en ansökan om upprättande av ny detaljplan. Ansökan bedöms vara komplett den 22 maj 2023.

Fastigheten är idag inte detaljplanlagd. Området består idag av barrskogsbevuxna områden samt åkermark, taxerat som bebyggd lantbruksenhet.



Karta som visar var Mora 3:2 är lokaliserad.

Ansökan om planbesked avser småhusbebyggelse för en blandad målgrupp (både äldre, unga vuxna samt barnfamiljer). Bostadstyperna som föreslås är byggnader som varierar i två plan med småhuskaraktär, parhus med 2–4 bostäder i blandad storlek samt radhus. Närheten till naturen skall ge de boende rekreativa värden och tillgängliggöra naturen för de kringboende.

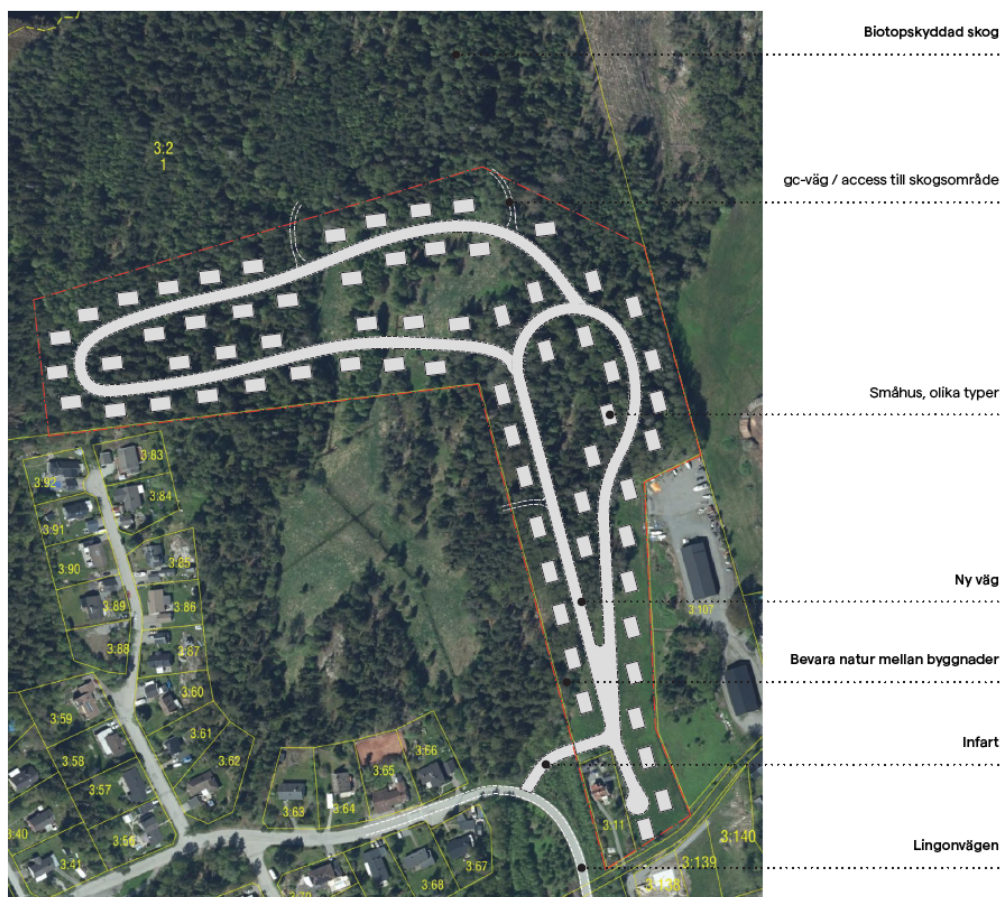


Illustration av situationsplan som visar föreslagen utformning och utbredning.

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 2023-08-30. Kommunstyrelsekontoret bedömer att det inte finns förutsättningar för att medge ett positivt planbesked med anledning av VA-kapacitetsbrist.

Koppling till gällande styrdokument

Enligt *Norrtälje kommuns översiktsplan 2040* (antagen av Kommunfullmäktige 2013-12-09) ska hela Norrtälje kommun växa och nyproduktion av bostäder ska öka i anslutning till befintliga tätorter samt i stråk med tillgång till god kollektivtrafik. I ÖP 2040 anges ingen specifik markanvändning för det område som planbeskedet omfattar.

Planbeskedet angränsar till bebyggt område i Bergshamra tätort. I ÖP 2040 redovisas så kallade "utvecklingsstråk med goda pendlingsmöjligheter" inom vilka översiktsplanen har en positiv syn på lokalisering av nya bostäder. Planbeskedet ligger längs ett sådant stråk vilket innebär att utveckling av bostäder i området ligger i linje med ÖP 2040. Enligt översiktsplanen är Bergshamra också en viktig utvecklingsort i kustområdet.

Då en del av området omfattar jordbruksmark behöver detta ställas i relation till bostadsförsörjning och behovet av utveckling av bostäder. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Området omfattas ej av fördjupad översiktsplan. Enligt Mål och budget 2024–2026 (Kommunfullmäktige 2023-06-26) skall en Fördjupad översiktsplan för Bergshamra tas fram under kommande år.

För närvarande pågår arbete med att ta fram en ny kommunövergripande översiktsplan, Översiktsplan 2050, som varit ute på samråd (antagen i Kommunstyrelsen 2023-02-06). Där anges markanvändningen landsbygd för det område som planbeskedet omfattar. Delar av fastigheten omfattar även markanvändningarna tätortsnära natur samt jordbruksmark.

Området är utpekad som en landsbygdsnod som ska fylla en funktion för omgivande landsbygd och utvecklas som bostadsort med samhällsservice, kultur- och fritidsanläggningar, kommersiell service samt kollektivtrafik. ÖP 2050 beskriver att Bergshamra har haft en kraftig befolkningsutveckling de senaste decennierna och att orten bör utvecklas genom komplettering av befintlig bebyggelse för att binda samman orten.

Enligt ÖP 2050 ska hela kommunen växa och nya bostäder ska tillkomma i attraktiva livsmiljöer med goda pendlingsmöjligheter samt *"Övriga orter, landsbygden och skärgården ska kunna utvecklas utifrån sin karaktär och sina förutsättningar"*.

Översiktsplanens inriktning för bebyggelse på landsbygd är att enstaka ny bebyggelse får tillkomma utan plan, där platsens förutsättningar så medger. I anslutning till befintlig tätort krävs plan. Då planbeskedet ligger i anslutning till Bergshamra som är befintlig tätort som dessutom är utpekad som landsbygdsnod är utveckling enligt planbeskedet i linje med markanvändningen.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Avgiften för planbeskedet är 44 800 kr i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige och bekostas av den sökande.

Förvaltningens analys och slutsatser

Det finns ett tekniskt hinder för att genomföra denna önskade exploatering. Fastigheten Mora 3:2 ligger utanför verksamhetsområde för allmänna vattentjänster, men i nära anslutning till befintligt verksamhetsområde i sydost (vatten och spillvatten) och i sydväst (vatten, spillvatten och dagvatten). Spillvatten i området avleds till Lindholmens reningsverk och dricksvatten förses från Norrvatten. 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. På grund av den tekniska förutsättningen bedömer Samhällsbyggnadskontoret att det inte är lämpligt att pröva en planläggning för exploatering av fastigheten Mora 3:2, även om marken i övrig bedöms som möjlig att utreda för exploatering.

Tidplaner

Är inte tillämplig.

Anette Madsen
kommundirektör
Kommunstyrelsekontoret

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Bilagor

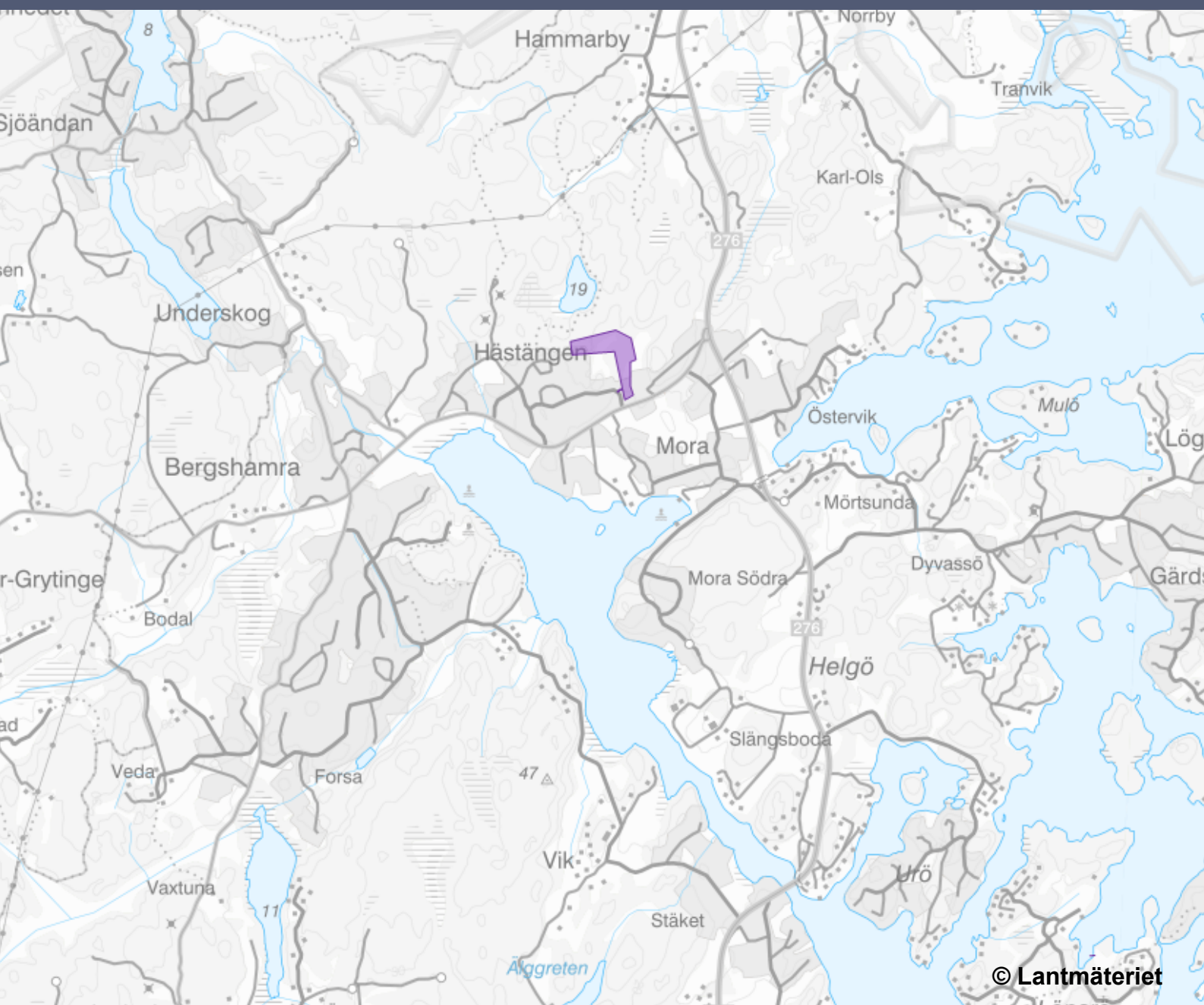
Planbeskedsutredning.

Beslut skickas till

Sökande
Planavdelningen



Planbeskedsutredning för del av fastigheten Mora 3:2 i Länna församling



POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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



Faktauppgifter

Fastighet:

Ägare:

Sökande:

Kontaktperson:

Areal:

Detaljplan:

Begäran inkom:

Mora 3:2 skifte 1

Privatpersoner

Fastighetsägaren

Fastighetsägaren

7,7 hektar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan.

2023-05-17



Bakgrund

Samhällsbyggnadskontoret fick 2023-05-17 in en ansökan om planbesked för en av ny detaljplan för fastigheten Mora 3:2 skifte 1 i Länna församling.

Planbeskedsansökan avser att pröva möjligheten att uppföra bostadsbebyggelse inom fastigheten Mora 3:2 skifte 1. Sammanlagt kan det bli cirka 67 småhus. Tomtstorlekar föreslås till cirka 975 kvadratmeter. Till planområdet behöver en ny väg anslutas på kommunalägd mark, fastighet Mora 3:55 skifte 1.

Området består idag av barrskogsbevuxna områden samt åkermark, taxerat som bebyggd lantbruksenhet.

Förutsättningar

Översiktsplan 2040

Enligt *Norrtälje kommuns översiktsplan 2040* (antagen av Kommunfullmäktige 2013-12-09) ska hela Norrtälje kommun växa och nyproduktion av bostäder ska öka i anslutning till befintliga tätorter samt i stråk med tillgång till god kollektivtrafik. I ÖP 2040 anges ingen specifik markanvändning för det område som planbeskedet omfattar.

Planbeskedet angränsar till bebyggt område i Bergshamra tätort. I ÖP 2040 redovisas så kallade "*utvecklingsstråk med goda pendlingsmöjligheter*" inom vilka översiktsplanen har en positiv syn på lokalisering av nya bostäder. Planbeskedet ligger längs ett sådant stråk vilket innebär att utveckling av bostäder i området ligger i linje med ÖP 2040. Enligt översiktsplanen är Bergshamra också en viktig utvecklingsort i kustområdet.

Då en del av området omfattar jordbruksmark behöver detta ställas i relation till bostadsförsörjning och behovet av utveckling av bostäder. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Fördjupad översiktsplan

Området omfattas ej av fördjupad översiktsplan. Enligt Mål och budget 2024–2026 (Kommunfullmäktige 2023-06-26) skall en Fördjupad översiktsplan för Bergshamra tas fram under kommande år.

Gällande detaljplan och fastighetsplan

Området omfattas ej av detaljplan.

Pågående eller kommande planering i närområdet

För närvarande pågår arbete med att ta fram en ny kommunövergripande översiktsplan, Översiktsplan 2050, som varit ute på samråd (antagen i Kommunstyrelsen 2023-02-06). Där anges markanvändningen landsbygd för det område som planbeskedet omfattar. Delar av fastigheten omfattar även markanvändningarna tätortsnära natur samt jordbruksmark.



Området är utpekad som en landsbygdsnod som ska fylla en funktion för omgivande landsbygd och utvecklas som bostadsort med samhällsservice, kultur- och fritidsanläggningar, kommersiell service samt kollektivtrafik. ÖP 2050 beskriver att Bergshamra har haft en kraftig befolkningsutveckling de senaste decennierna och att orten bör utvecklas genom komplettering av befintlig bebyggelse för att binda samman orten.

Enligt ÖP 2050 ska hela kommunen växa och nya bostäder ska tillkomma i attraktiva livsmiljöer med goda pendlingsmöjligheter samt *"Övriga orter, landsbygden och skärgården ska kunna utvecklas utifrån sin karaktär och sina förutsättningar"*.

Översiktsplanens inriktning för bebyggelse på landsbygd är att enstaka ny bebyggelse får tillkomma utan plan, där platsens förutsättningar så medger. I anslutning till befintlig tätort krävs plan. Då planbeskedet ligger i anslutning till Bergshamra som är befintlig tätort som dessutom är utpekad som landsbygdsnod är utveckling enligt planbeskedet i linje med markanvändningen.

Öster om planområdet cirka 280 meter, finns en pågående detaljplan, *Ändring av detaljplanen för del av fastigheten Mora 3:55*. Detaljplanen omfattar den befintliga förskolan i Bergshamra, Länna förskola. Förskolan har behov av att utökas till sex avdelningar med plats för 90 – 120 barn och därför föreslås en ny lokal i anslutning till den befintliga lokalen.

Norr om planområdet finns ett biotopskyddat område kring Bärsjön. Biotopskyddet består av äldre naturskogsartad skog. Området hyser i sin helhet höga bevarandevärden.

Berörda verksamheter

Vid planering av nya bostäder ska kommunens behov av grundskolor, förskolor och bostäder för social omsorg tillgodoses. En exploatering med cirka 67 nya småhus har påverkan på behovet av service. Bedömningen är att en större exploatering inom Bergshamra bidrar till nya behov inom förskoleområdet. En exploatering med cirka 67 nya småhus beräknas generera behov av cirka 30–35 förskoleplatser under de första 3–5 åren. Därefter minskar behoven successivt innan behoven i området stabiliseras över tid. Närmaste förskola är kommunala Länna förskola, som ligger cirka 300 meter från området och här planeras för en utbyggnad med upp till 80 nya platser, från 80 till 160 platser. Bedömningen är att den planerade utbyggnaden täcker de nya behov inom förskolan som kan uppstå i och med exploateringen.

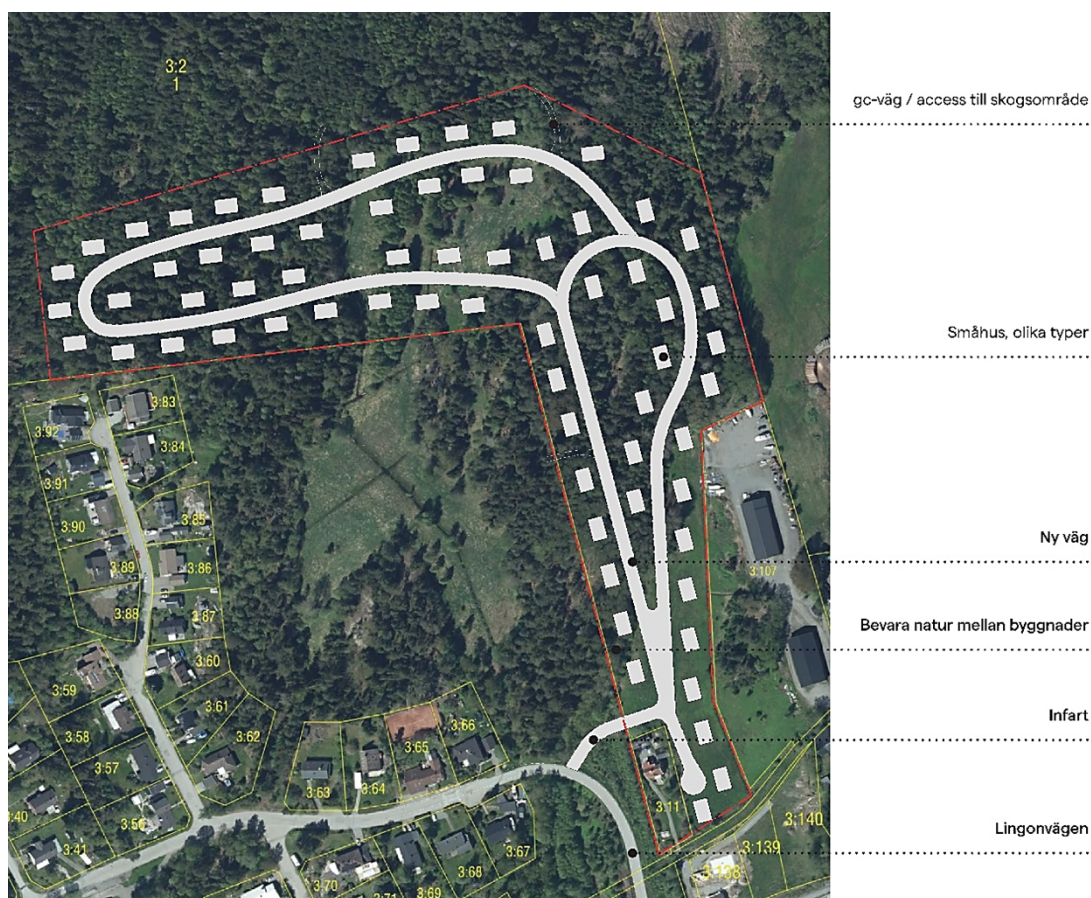
Vad det gäller grundskolan bedöms behoven öka successivt utifrån den exploatering som föreslås och på knappt 10 års sikt kan det handla om drygt 50 grundskoleplatser. Närmaste grundskola är Länna skola, som ligger cirka 300 meter från området. Utifrån de behovsprognoser/kapacitetsplaner som redan finns upprättade, där behoven från detta projekt inte ingår, är bedömningen att Länna skola på 10 års sikt kan ha behov av att börja utöka sina lokaler. Adderar man behov av ytterligare upp emot drygt 50 grundskoleplatser stärks bedömningen att det behöver finnas en långsiktig plan för att



säkerställa att Länna skola har möjlighet att ta emot ett utökat antal elever i grundskolan. Det kan handla om att bygga ut eller tillföra lokaler till skolans verksamhet.

Föreslagen bebyggelse och utformning

Sammantaget kan det bli cirka 67 nya bostäder i form av småhus. Tomtstorleken föreslås till 975 cirka kvadratmeter. Utdrag ur planbeskedsansökan *"Förslaget innehåller blandad småhusbebyggelse för en blandad målgrupp, dvs både äldre med behov av en mindre bostad i ett plan, unga vuxna samt barnfamiljen."*, *"Bostadstyperna varierar av byggnader i två plan med småhuskaraktär som innehåller 2–4 bostäder i blandade storlekar. Parkering sker i anslutning till husen samt på gatan."*



Strukturskiss/planförslag tillhörande planbeskedsansökan Arkitekterna 2023-03-14.

Planområdets avgränsning

Fastigheten Mora 3:2 består av 5 skifte. Hela fastigheten omfattar cirka 43 hektar. Ansökan avser uppförande av småhusbebyggelse inom del av fastigheten Mora 3:2, skifte 1. Anslutande väg föreslås anläggas på fastigheten Mora 3:55 som är en kommunalägd fastighet. Exakt avgränsning av detaljplanen avgörs under planprocessen.



Ortofotokarta med förslag till planområdesgräns från ansökan om planbesked, Mora 3:2 samt tillfartsväg Mora 3:55 markerade med gul heldragen linje.

Teknisk infrastruktur

VA och energiförsörjning

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för allmänna vattentjänster, men i nära anslutning till befintligt verksamhetsområde i sydost (vatten och spillvatten) och i sydväst (vatten, spillvatten och dagvatten). Spillvatten i området avleds till Lindholmens reningsverk och dricksvatten förses från Norrvatten.

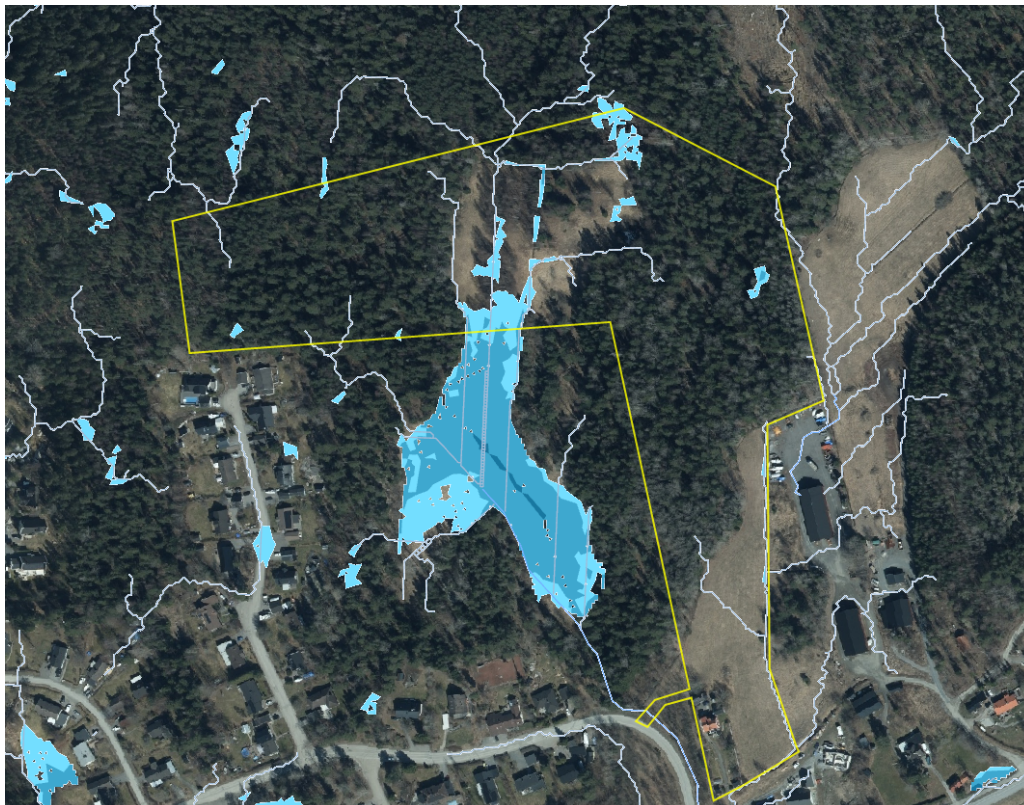
Området är en större samlad bebyggelse i nära anslutning till befintligt verksamhetsområde och faller inom 6§ *Lagen om allmänna vattentjänster* gällande spillvatten och dricksvatten. Frågan om saltvatteninträngning och grundvattenkapacitet bedöms därför inte vara aktuell.

Lindholmens reningsverk har kapacitetsbrist i dagsläget. För att gå vidare med en planläggning av området behöver Lindholmens avloppsreningsverk ha utbyggd kapacitet för området. Kapaciteten i befintligt ledningsnät samt tillhörande anläggningar behöver utredas närmare. För utbyggnad av spillvatten kan det komma att krävas pumpning på grund av höjdskillnader.

Enligt länsstyrelsens lågpunktskartering finns en större lågpunkt som riskerar översvämmas vid skyfall vid Lingonkärret i sydväst, som till viss del sträcker sig in i planområdet. Skyfall- och dagvattenhantering ska vid planläggning utredas i en



dagvattenutredning i ett tidigt skede i planarbetet. Hänsyn bör tas till lågpunkter och befintliga dikessystem inom området. Utredningen ska även föreslå åtgärder för att omhänderta dagvattnet, vilket inkluderar såväl fördröjning som rening av dagvatten.



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

Parkering och trafik

Området ligger inte i eller i anslutning till de tätorter där kommunen är huvudman för allmän plats. En ny anslutning önskas för planens genomförande på kommunalägd mark. Trafiklösningen ska bidra till en sammanhållen struktur i Bergshamra och att orten binds samman med de nya bostäderna. En utredning kring om anslutningsvägen kan ansluta till befintlig väg, Blåbärsvägen för att skapa en mer sammanhållen trafikstruktur får utredas i detaljplanearbetet.

Utveckling av området enligt ansökan förutsätter anläggande av anslutningsväg inom den kommunägda fastigheten Mora 3:55. För den nya sträckan samt vägar inom område bör inrättas en gemensamhetsanläggning. Vägen kommer att behöva anslutas till den befintliga vägen som utgörs av en enskild väg belägen inom dels den kommunägda Mora 3:55, dels samfälligheten Mora s:15. Vägen är sammankopplad med vägarna som utgörs av gemensamhetsanläggningen Mora ga:4 förvaltd av Hästängens vägförening. Det är troligt att fastigheter inom bostadsområde för Mora ga:4 nyttjar även den kommunala enskilda vägen. Frågan bör utredas vidare. Eventuellt bör dialog med Hästängens vägförening inledas för att se huruvida det finns behov av omprövning av Mora ga:4. Den föreslagna bebyggelsen kan komma att öka trafikbelastningen till statliga vägar och behöver samordnas med Trafikverket.



Utredningar

Tidigare utredningar

Inga tidigare utredningar har gjorts.

Preliminärt utredningsbehov mm

I nuläget bedöms följande utredningar behöva tas fram under planprocessen:

- Dagvattenutredning (inkl. skyfallshantering)
- Naturvärdesinventering
- Fågelinventering
- Grod- och kräldjursinventering
- Svampinventering
- Utredning hur VA ska lösas
- Anslutningsutredning av väg
- Brukningsvärdet på jordbruksmarken och alternativa lokaliseringar
- Trafik-PM
- Eventuell bullerutredning
- Eventuell artskyddutredning
- Utredning kring vägfrågan
- Bedömning grön infrastruktur

Krav på fler utredningar kan komma i samband med planprocessen.

Miljö

Området är ett område med obebyggd naturmark (skog och jordbruksmark).

Planområdet tillhör ytligt avrinningsområde till vattenförekomsten Bergshamraviken.

Bergshamraviken har måttlig ekologisk status, baserat på miljökonsekvenstypen övergödning, och uppnår ej god kemisk status. Kvalitetskravet är god ekologisk status 2039 och god kemisk ytvattenstatus.

Inom planområdet finns jordbruksmark som erhållit jordbrukarstöd under senaste åren, den bör därför bedömas som brukningsvärd. Enligt 3 kap 4§ Miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Vid eventuell planläggning bör det eftersträvas att bevara brukningsvärd jordbruksmark i området. Om jordbruksmark ianspråk tas behöver brukningsvärdet på jordbruksmarken inom planområdet bedömas, det behöver motiveras hur bebyggelsen utgör ett väsentligt samhällsintresse och alternativa lokaliseringar behöver utredas och uteslutas.

Fastigheten är inte MIFO-klassad och i dagsläget finns inga misstankar om markföroreningar inom fastigheten.

Skyddad natur/skyddsvärd natur

Inga riksintressen eller områdesskydd berör planområdet.



I Översiktsplan 2050 som varit ute på samråd under 2023 finns markanvändningen tätortsnära natur inom fastigheten. Användningen beskrivs som: *"områden för friluftsliv, rekreation, natur- och kulturmiljö, biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Områdena är ofta tätortsnära och innehåller bland annat motionsspår och skidspår."* Den tätortsnära naturen bör inte utgöra hinder för utvecklingen i planbeskedet, det kan däremot vara viktigt att säkerställa att det fortsatt finns tillgång till tätortsnära natur i området samt att värdena kring Bärsjön är fortsatt tillgängliga för allmänheten. Områdets värden bör utredas.

Delar av området finns med och har inventerats översiktligt på natur- och friluftslivsvärden inför framtagandet av rapporten *Tätortsnära natur i Norrtälje kommun* (2019-09-19). Det inventerade området omnämns som *Skog norr Hästängen*, friluftsvärde anges som hög besöksfrekvens (11 poäng som är ett högt värde). Naturvärde för område är klass 3 – höga naturvärden.

"Södra och mellersta delen består av barrskog. Norra delen som möter Bärsjön omges av klippor och mer talldominerad barrskog. Området har höga friluftsvärden och hög besöksfrekvens, då det angränsar till tätorten och besöks ofta av elever från Länna skola och boende i närheten."

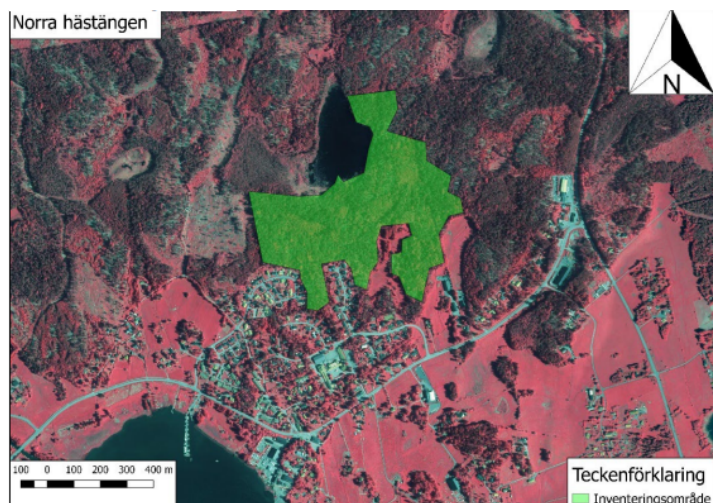
Friluftsvärden

Mycket populärt område som ligger i direkt anslutning till Bergshamra tätort. Kojor och orienteringskontroller visar att området används frekvent. Flera breda stigar går genom området och gör det lättframkomligt. I norra delen ligger Bärsjön som har fina badklippor i söderläge och en eldstad som är perfekt för grillning. Enklast nås området genom promenad, eller genom att åka buss till hållplats Länna skola och därifrån gå norrut på Blåbärsstigen."

Naturvärden

Området bedöms ha höga naturvärden (klass 3). Skogen har bitvis hög ålder med viktiga strukturer som god tillgång på död ved. Sju naturvårdsarter noterades vid inventeringen. Förekomsten av blåsippor och en rapport om spindelblomster på artportalen, ger tydliga tecken på att området är kalkpåverkat. Fyndet av korallfingersvampar vittnar om att åtminstone delar av området har lång skoglig kontinuitet. Området har därför bra förutsättningar för att på sikt kunna uppnå klass 2, mycket höga naturvärden. För detta krävs att skogen fortsätter att åldras och fler sällsynta arter får tid att etablera sig. Andra naturvårdsarter som noterades vid inventeringen var svavelrisk, fjällig taggsvamp, skarp dropptaggsvamp, klubbspindling, brokspindling, eldspindling och rödgul trumpetsvamp.

Åtgärdsförslag Önskvärt med en skylt med karta över området med stigar, badplats och annat relevant markerat. Området bör i sin helhet ges ett långsiktigt skydd i någon form. Förutsättning finns för att naturvärdena då blir ännu högre."

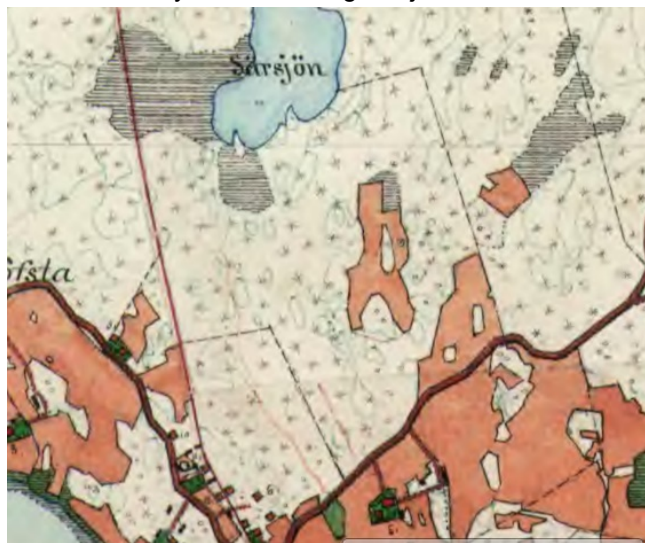


Område som inventerats i rapporten Tätortsnära natur i Norrtälje kommun.

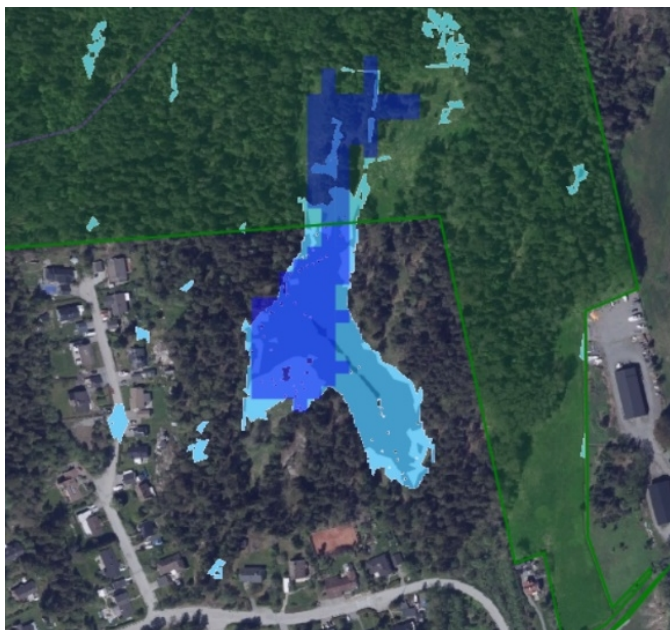
Inom jordbruksmarken kan det finnas generellt biotopskyddade objekt, så som åkerholmar, småvatten i åkermark och stenrösen i åkermark.

Området som heter Lingonkärret har med tanke på namnet, och på att marken fortfarande brukas, antagligen varit ett slätterkärre en gång i tiden, d.v.s. en våtmark där man slagit hö. Kärret har dikats ur för att brukas lättare men delar av kärret var våtmark så sent som i början av 1900-talet, se häradsekonomiska kartan. Fortfarande idag är det ett område som klassas som öppen våtmark.

I den före detta våtmarken är det olämpligt att bygga av flera olika skäl, bland annat på grund av risk för översvämning. Hela området med diken, jordbruksmark och lågpunkter kan vara värdefullt för bland annat växter, grod- och kräddjur och fåglar. Det gäller även de lågpunkter ute i skogen som kan ses i kartan sidan 11, de kan vara värdefulla för hotade och skyddsklassade groddjur.



Häradsekonomiska kartan.



Lågpunkter i skogen.

En NVI (naturvärdesinventering enligt svensk standard), fågel-, grod- och kräldjurs- och svampinventering behöver göras samt en bedömning av påverkan på grön infrastruktur. Eventuellt ytterligare riktade artinventeringar, det får naturvärdesinventeringen beskriva. En artskyddutredning kan behövas beroende på vilka arter som hittas i de olika inventeringarna. Därefter kan en bedömning göras var bebyggelsen lämpligen lokaliseras och om några anpassningar för biologisk mångfald eller grön infrastruktur behövs samt om skyddsåtgärder för skyddade arter är nödvändigt. I delar av planområdet har det rapporterats sällsynta svampar och flera indikationer på kalkrik mark. Kalkbarrskog är en ovanlig naturtyp nationellt sett och kan hålla många rödlistade arter. I artportalen finns bland annat fynd av rödlistade fågelarter registrerade under 2021 inom planområdet. Hela skogsområdet ingår i en skoglig värdestrakt, utpekad av länsstyrelsen. Det betyder att den kan innehålla skyddsvärd skog med sällsynta arter som fåglar, svampar, träd och andra växter, lavar och mossor.

Ett skogligt biotopskyddsområde finns cirka 50 meter norr om planområdet intill Bårsjön med värdefulla och sällsynta mossor och växter samt hög och jämn luftfuktighet. Denna nyckelbiotop bör ej påverkas. Även ett kalhygge bredvid biotopen kan påverka fuktigheten i nyckelbiotopen och därmed förändra förutsättningen för vilka arter som kan leva där. Innan en eventuell påverkan ska samråd tas med Skogsstyrelsen. Biotopskyddsområdet överlappas delvis av en nyckelbiotop. För att kunna göra åtgärder inom områden som omfattas av det generella biotopskyddet och som kan komma att påverka biotoperna negativt krävs dispens från Länsstyrelsen. Även ändrad markanvändning intill biotopen kräver dispens.

Flera inventeringar behöver göras innan en bedömning om exploatering är lämplig och i sådana fall var bebyggelsen lämpligen lokaliseras och om några anpassningar för biologisk mångfald, friluftsliv eller grön infrastruktur behövs samt om skyddsåtgärder för skyddade arter är nödvändigt.



Störningar och risker

Enligt länsstyrelsens lågpunktskartering finns en större lågpunkt som riskerar översvämmas vid skyfall vid Lingonkärret i sydväst, som till viss del sträcker sig in i planområdet.

Jordarterna inom planområdet består till huvuddel av sandig morän, partier med berg i dagen och av glacial lera i den södra delen, enligt SGU:s jordartskarta. Det finns dock ett större parti vid Lingonkärret som består av torv. Torvmarker binder koldioxid som frisätts när de dräneras. Torvmarker indikerar också att det kan bli problematiskt vid grundläggning. Exploatering i kärret bör undvikas av flera anledningar, det är en lågpunkt och består av torv. Det kan också finnas höga naturvärden i den våta miljön.

Det vägnät som finns i närheten av aktuellt område för planbesked är huvudsakligen mindre lokalgator som har låg trafikbelastning. Beroende av planerad placering av nya byggnader kan en enklare bullerutredning bli aktuell.

I planarbetet behöver hänsyn tas till att planområdet ligger direkt intill befintlig verksamhet i sydost. För att undvika framtida klagomål om störning från verksamheten i behöver möjliga anpassningar utredas i detaljplanearbetet.

Betydande miljöpåverkan

Detaljplanen bedöms initialt inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

Hållbarhetsprogram

Initialt bedömer man att ett hållbarhetsprogram inte behöver tas fram.

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. Exploatören bekostar de utredningar som bedöms behövas under planarbetet.

Upplåtelse av områdesservitut inom den kommunägda Mora 3:55 för gemensamhetsanläggningen för den behövliga vägen kommer att bli aktuell. Huruvida den ska ske med eller utan ersättning bör bestämmas.

Preliminära kostnader och finansiering för kommunen

Enskilt huvudmannaskap förutsätts behållas även i fortsättningen för vägar i området då enskilt huvudmannaskap gäller i planområdet och i anslutning till planområdet.

Som en följd av att fastigheten Mora 3:2 planläggs så behöver verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten utvidgas. I dagsläget finns inte kapacitet i Lindholmens avloppsreningsverk. För att påbörja planläggning behöver kapacitet finnas. Kapacitet i det befintliga ledningsnätet och eventuellt behov av kompletteringar behöver utredas. Möjligheten att ansluta området till det kommunala VA-nätverket samt möjligheten till finansiering av allmän VA-lösning behöver utredas och fastslås.

Om en större exploatering genomförs i anslutning till Bergshamra är bedömningen att det finns ett behov att bygga ut eller tillföra lokaler till Länna grundskolans verksamhet.



Avtal

Plankostnadsavtal

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

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

Arbetssätt och organisation

Planförfarande

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

Projekt/linjeorganisation

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 Mora 3:2.

Vid ett eventuellt planarbete behöver hänsyn tas till naturvärden och att närboende har fortsatt god tillgång till natur eftersom delar av planområdet är utpekade i ÖP 2050 som markanvändning tätortsnära natur. Flera inventeringar behöver göras innan en bedömning om exploatering är lämplig och i sådana fall var bebyggelsen lämpligen lokaliseras och om några anpassningar för biologisk mångfald, friluftsliv eller grön infrastruktur behövs samt om skyddsåtgärder för skyddade arter är nödvändigt.

Eventuella osäkerheter/knäckfrågor/risker

Eftersom det i dagsläget inte finns kapacitet att ansluta till Lindholmens avloppsreningsverk behöver kapacitetsbristen lösas innan påbörjande av detaljplanen.

Det är viktigt att tidigt i **planprocessen** undersöka förutsättningarna för dagvattenhanteringen samt att utföra en naturvärdesinventering för att utreda lämplig lokalisering och om några anpassningar eller skyddsåtgärder erfordras.

Utredningen kring brukningsvärdet på jordbruksmarken och alternativa lokaliseringar behöver utföras i ett tidigt skede av planarbetet.

Naturvärdesinventering behöver göras innan en bedömning om exploatering är lämplig och i sådana fall var bebyggelsen lämpligen lokaliseras och om några anpassningar för biologisk mångfald, friluftsliv eller grön infrastruktur behövs samt om skyddsåtgärder för skyddade arter är nödvändigt.



Prövning mot verksamhetsplanens mål

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

Sammanfattning

Detaljplanen ligger i linje med översiktsplanen men planläggning enligt aktuell begäran om planbesked bedöms inte vara lämplig med anledning av att det inte finns någon VA-kapacitet i dagsläget som möjliggör detta förslag. För att göra förslaget möjligt måste andra projekt i kommunen pausas och/eller nedprioriteras.

Avgift planbesked

Efter beslut om planbesked tas en avgift ut för detta. Avgiften för planbeskedet är 44 800 kr i enlighet med plan- och bygglovstaxa samt mät- och karttaxa fastställd av kommunfullmäktige 2022-12-19 § 197.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Hanna Lindblom
Planarkitekt

Expedieras till:
Sökande/Fastighetsägare
Samhällsbyggnadskontoret, bygglov
Samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa
NVAA