



Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott

§6

Dnr KS 2021-324

Avskrivning av detaljplan för del av fastigheten Malstaby 2:18 med flera Beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar avskriva detaljplan för del av fastigheten Malstaby 2:18 med flera i enlighet med samhällsbyggnadskontorets tjänstutlåtande den 14 december 2023.

Sammanfattning av ärendet

I dagsläget pågår ett arbete med att granska förutsättningarna för att påbörja detaljplanläggning för kommunens 47 positiva planbeskeden. Vid aktualiseringen av tidigare beviljade planbesked görs en bedömning huruvida det fortfarande anses lämpligt att påbörja detaljplanläggning eller inte. Eftersom planbeskeden är äldre än 5 år kan rättspraxis och andra förutsättningar ha ändrats sedan dess att beskeden beviljades.

I *Aktualiseringsutredningen för planbesked* har pågående detaljplan för del av fastigheten Malstaby 2:18 med flera aktualiserats. Aktualiseringsutredningen för del av fastigheten Malstaby 2:18 har visat på otillräckliga förutsättningar och förändrad rättspraxis avseende brukningsvärd jordbruksmark och kulturmiljö. Därför föreslås avskrivning av detaljplan för del av fastigheten Malstaby 2:18 med flera.

Avskrivningen omfattar följande fastigheter:

- Del av fastigheten Malstaby 2:18
- Malstaby 2:7, 2:8
- Malstaby 2:21, 2:25

Då det saknas förutsättningar att planlägga marken föreslås avskrivning av detaljplan för del av Malstaby 2:18 med flera

Beslutsunderlag

Avskrivning av detaljplan för del av fastigheten Malstaby 2:18 med flera
Aktualiseringsutredning för del av fastigheten Malstaby2_18 med flera

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.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Beslutet ska skickas till

Sökande

Planenheten

Paragrafen är justerad

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Samhällsbyggnadskontoret, Planenheten

Handläggare: Bisrat Assefa
Titel: Planarkitekt
E-post: bisrat.assefa@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Avskrivning av detaljplan för del av fastigheten Malstaby 2:18 med flera

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar avskriva detaljplan för del av fastigheten Malstaby 2:18 med flera i enlighet med samhällsbyggnadskontorets tjänstutlåtande den 14 december 2023.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

I dagsläget pågår ett arbete med att granska förutsättningarna för att påbörja detaljplanläggning för kommunens 47 positiva planbeskeden. Vid aktualiseringen av tidigare beviljade planbesked görs en bedömning huruvida det fortfarande anses lämpligt att påbörja detaljplanläggning eller inte. Eftersom planbeskeden är äldre än 5 år kan rättspraxis och andra förutsättningar ha ändrats sedan dess att beskeden beviljades.

I *Aktualiseringsutredningen för planbesked* har pågående detaljplan för del av fastigheten Malstaby 2:18 med flera aktualiserats. Aktualiseringsutredningen för del av fastigheten Malstaby 2:18 har visat på otillräckliga förutsättningar och förändrad rättspraxis avseende bruksvärd jordbruksmark och kulturmiljö. Därför föreslås avskrivning av detaljplan för del av fastigheten Malstaby 2:18 med flera.

Avskrivningen omfattar följande fastigheter:

- Del av fastigheten Malstaby 2:18
- Malstaby 2:7, 2:8
- Malstaby 2:21, 2:25

Då det saknas förutsättningar att planlägga marken föreslås avskrivning av detaljplan för del av Malstaby 2:18 med flera.

Ärendet

Beskrivning

Bakgrund

Samhällsbyggnadskontoret mottog en ansökan 2017-02-20 (ärendenummer KS 17-273) om planbesked för att pröva möjligheten att uppföra villatomter på en del av fastigheten Malstaby 2:18 med flera. Efter begäran om kompletteringar från planavdelningen, som inkom 2017-03-13, avsåg ansökan att pröva villatomter, en gemensam plats för vistelse och en återvinningscentral. Kommunstyrelsekontoret bedömde att planläggning av området inte var lämpligt. Trots bedömningen av kommunstyrelsekontoret om att planläggning inte var lämpligt, fattade kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslut 2017-06-07 att kommunen avsåg inleda planläggning för en del av fastigheten Malstaby 2:18.

Fyra förhandsbesked inom planområdet som planbeskedet avsåg beviljades av Bygg- och miljönämnden, och nya fastigheter bildades genom avstyckning från Malstaby 2:18 med beteckningarna 2:21-2:25. Dessa fastigheter bebyggdes fram till 2020.

Förutsättningar

Fastigheten som detaljplanen avser är lokaliserad i Malstaby som är geografiskt nära beläget Norrtälje stad. Sedan beviljandet av förhandsbesked då nya fastigheter bildats genom avstyckning har tillgänglig byggbar mark minskat. Förbindelser till och från detta område har dåliga förutsättningar för årstidsberoende gång- och cykeltrafik. Den före detta banvallen, som kommunen äger, finns i närheten.

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövård, landskapsbildskydd och VA-utbyggnad enligt ÖP 2040. Efter antagandet av ÖP 2040 har rättspraxis för brukningsvärd jordbruksmark skärpts. Därutöver har arbetet med en ny VA-plan, vattentjänstplan och översiktsplan påbörjats. ÖP 2050, som är under samråd, betonar att ny bebyggelse bör placeras i Norrtälje stad och de största tätorterna.

Planområdet ligger utanför det kommunala VA-området och enligt Miljö- och hälsoskyddsenheten bör Malstaby omfattas av stor restriktivitet mot ytterligare exploatering, med hänsyn till betydande risker ur VA-perspektiv. Pågående VA-plan och vattentjänstplan kräver restriktivitet mot ytterligare exploatering, i avvaktan på en utredning av VA-situationen och bebyggelseutvecklingen, samt prioritering enligt VA-plan.

Enligt länsstyrelsens lågpunktskartering finns det risk för vattenansamling i planområdet vid kraftigt regn och klimatförändringar. Kommunens dagvattenpolicy specificerar undvikande av exploatering vid lågpunkter för att skydda byggnader och miljö. Nordväst om området finns även ett torrlägningsföretag. Närhet till torrlägningsföretag indikerar pågående vattenhantering och kräver miljöhänsyn.

Malstaby 2:18 med flera består av stödberättigande jordbruksmark och historiskt brukad åker- och betesmark. Enligt miljöbalken 3 kapitlet 4 § kan användning av brukningsvärd jordbruksmark för bebyggelse endast ske vid väsentliga samhällsintressen som inte kan tillgodoses på annan mark. Denna bördiga odlingsmark är också central inom riksintresset för kulturmiljövården i Malstaby enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Marken återspeglar den omvandling som området har genomgått genom sjösänkningar. Riksintresset kräver skydd mot påtaglig skada, vilket innebär att eventuella åtgärder måste utformas för att undvika sådan skada. Vid gränsen till planområdet finns fornlämningar, inklusive två stensättningar inom nordvästra delen av planområdet, en nordöst om planområdet och två på gården nordväst om planområdet.

Aktualiseringen av detaljplan för del av fastigheten Malstaby 2:18 med flera visar på ändrade förutsättningar för detaljplanen sedan planbeskedet beviljades. Förändringarna inkluderar bland annat brukningsvärd jordbruksmark och minskad byggbar mark. Samhällsbyggnadskontoret föreslår avskrivning. Samhällsbyggnadskontoret anser att det inte är lämpligt att pröva en planläggning för exploatering som föreslagits 2017-06-07 för del av fastigheten Malstaby 2:18 med flera.

Lagkrav

Enligt miljöbalken 3 kapitlet 4 § får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och det behovet kan inte tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk. Eftersom marken inom planområdet utgör maximalt stödberättigande jordbruksmark är det troligt att den kommer att bedömas som brukningsvärd jordbruksmark.

En del av planområdet berör området med den bördiga odlingsmarken som utgör en central del av riksintresset för kulturmiljövården i Malsta enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Riksintressen för kulturmiljövård ska skyddas från påtaglig skada. En åtgärd som berör riksintresset måste utformas på ett sådant sätt att det inte medför påtaglig skada på riksintresset för att vara tillåtlig.

Planprocessen följer de krav som finns i plan- och bygglagen (PBL) 2010:90. En ansökan om planbesked bedöms i första hand i förhållande till bestämmelserna om allmänna och enskilda intressen i andra kapitlet PBL (2010:900). Det innebär bland annat enligt 2 kap. 2§ PBL (2010:900) att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Koppling till gällande styrdokument

Översiktsplan 2040

Översiktsplanen anger en strategi för den övergripande bebyggelsestrukturen som innebär att bostäder bör lokaliseras i anslutning till befintliga tätorter och i stråk med tillgång till god kollektivtrafik.

Översiktsplan 2050, under samråd

Översiktsplanen anger att merparten av ny bebyggelse ska tillkomma i centralort Norrtälje stad. Övriga orter ska kunna utvecklas utifrån sin karaktär och sina förutsättningar. Bebyggelseutvecklingen är fokuserad i kommundelscentrum, Rimbo och Hallstavik, och i landsbygdsnoder, Bergshamra och Älmsta.

Mål och budget 2024–2026 (beslutad KF 2023-06-26)

Norrtälje kommun anger i Mål och budget 2024–2026, under målområde 2, att *Norrtälje kommun ska vara en landsbygds vänlig och serviceinriktad kommun – som sätter invånarna först*. Denna plan skulle kunna generera fler bostäder, vilket leder till en levande landsbygd. Man skulle kunna säga att den följer målet. Men eftersom detaljplanen ligger på ett jordbruksblock som kan klassificeras som brukningsvärd jordbruksmark går detaljplanen emot ett uppdrag i inriktningsmålet 2.4, att *ta fram en strategi för hur jordbruksmarkens värden ska beaktas i planering och utveckling*.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Avskrivning detaljplan innebär inga kostnader för kommunen.

En inrättning av ett verksamhetsområde för allmänna vattentjänster i planområdet skulle kräva en kostsam utbyggnad av det kommunala VA-systemet, trots att endast ett fåtal fastigheter berörs. De förväntade intäkterna från anläggningsavgifter skulle vara otillräckliga för att täcka kostnaderna för VA-utbyggnaden.

Förvaltningens analys och slutsatser

ÖP och pågående planering

Enligt översiktsplanen 2040 finns ett visst stöd för ansökan, där betoningen ligger på att bostadsutvecklingen bör lokaliseras nära befintliga tätorter och i anslutning till vältrafikerat kollektivtrafikstråk, vilket gäller för Malstabym som är geografiskt nära Norrtälje stad. Men förbindelser till och från området har dåliga förutsättningar för årstidsberoende gång- och cykeltrafik. Den före detta banvallen, trots närhet till området, faller inte under Gatu- och parkavdelningens ansvar.

Efter antagandet av översiktsplan 2040 har även rättspraxis för brukningsvärd jordbruksmark skärpts. Därutöver har arbetet med ny VA-plan, vattentjänstplan och ny översiktsplan påbörjats. I översiktsplan 2050 som är ute för samråd, betonas tydligt att merparten av ny bebyggelse ska tillkomma i Norrtälje stad och de största tätorterna. Övriga orter ska kunna utvecklas utifrån sin karaktär och sina förutsättningar.

Avsaknad av kommunalt VA

Planområdet ligger utanför VA-verksamhetsområde och befintliga enskilda VA-lösningar är otillräckliga. I dagsläget kan inte kommunal VA-anslutning erbjudas för planområdet. En pågående VA-plan och vattentjänstplan kräver restriktivitet mot ytterligare exploatering, med tanke på att VA-situationen och bebyggelseutvecklingen i området behöver utredas och prioriteras enligt VA-planen.

Om det skulle visa sig att ett verksamhetsområde för allmänna vattentjänster behöver inrättas för planområdet, skulle detta medföra en kostsam utbyggnad av kommunalt VA. Det begränsade antalet fastigheter inom planområdet gör att intäkterna från anläggningsavgifterna långt ifrån är tillräckliga för att täcka kostnader för VA-utbyggnad. Dessutom har tillgänglig byggbar mark minskat sedan

planbeskedet beviljades. Det är av största vikt att beakta dessa faktorer vid bedömningen av detaljplanen och dess genomförbarhet.

Exploatering av brukningsvärd jordbruksmark och påverkan på kulturmiljö

Malstaby 2:18 med flera utgör stödberättigande jordbruksmark och förväntas sannolikt att bli klassificerad som brukningsvärd jordbruksmark. Markens användning för bostadsändamål övervägs endast om den tydligt kan tillgodose väsentliga samhällsintressen och om ingen annan tillgänglig mark kan användas för detta ändamål. Det nuvarande antalet bostäder som kan tillskapas inom planområdet, särskilt efter avstyckningarna, bedöms inte uppfylla kraven för ett väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses på annan plats. Detaljplanen representerar en del av det växande bebyggelsemönstret på och runt åkermarken norr om Malsta. Eftersom förslaget påverkar den bördiga odlingsmarken i Malsta, ett av områdets centrala riksintressen inom kulturmiljö, anses det nya bebyggelsemönstret norr om Malsta sakna historiskt sammanhang och utgöra ett tillskott som inte har anknytning till de centrala värden i riksintresset för området. Den öppna odlingsmarken i området är känslig för igenväxning och ny bebyggelse. Dessutom finns fornlämningar inom planområdet och på närliggande platser. Det föreligger risk för betydande miljöpåverkan då det finns risk för påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö. Planavdelningen överväger om annan användning än bostäder vore lämpligare för att bevara områdets kulturella och naturmässiga värden.

Påverkan på miljön och konsekvenser vid detaljplanläggning

Länsstyrelsens lågpunktskartering identifierar en lågpunkt i det planerade område, där vatten kan ansamlas vid intensivt regn. Enligt kommunens dagvattenpolicy bör exploatering undvikas på platser med lågpunkter för att skydda byggnader, natur och miljö. Åtgärder för dagvattenhantering och skydd behöver integreras i detaljplanen för att säkerställa att de föreslagna byggnaderna och den omgivande miljön skyddas från potentiella översvämningar. Vidare finns torrlägningsföretag nordväst om planområdet, vilka kan påverkas av detaljplanen. Detta kräver en noggrann utredning och redovisning av hur företagen kan komma att påverkas samt vilka åtgärder som kan behövas för att minimera negativa konsekvenser. Det är avgörande för att säkerställa en miljömässig hållbar exploatering av planområdet.

Sammantaget bedömer planavdelningen att exploatering av området enligt ansökan inte är lämplig. Förutsättningarna för området har förändrats sedan planbeskedet enligt den ursprungliga ansökan. Med uppförandet av flera bostadshus i enlighet med beviljade förhandsbesked uppstår frågor om planens genomförbarhet och överväganden om dess lämplighet. Tillgänglig byggbar mark har minskat sedan beviljandet av planbeskedet, och den återstående marken anses vara oproportionerligt dyr att utreda i förhållande till de bygggrätter som detaljplanen skulle medge. Planavdelningens bedömning är att avskriva detaljplan för del av Malstaby 2:18 med flera.

Tidplaner

Är inte tillämplig.

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Annika Andersson
Planchef
Planenheten

Bilagor

1. Aktualiseringsutredning för del av fastigheten Malstaby 2_18 med flera

Beslut skickas till

Sökande
Planenheten



NORRTÄLJE
KOMMUN

AKTUALISERINGSUTREDNING PLANBESKED

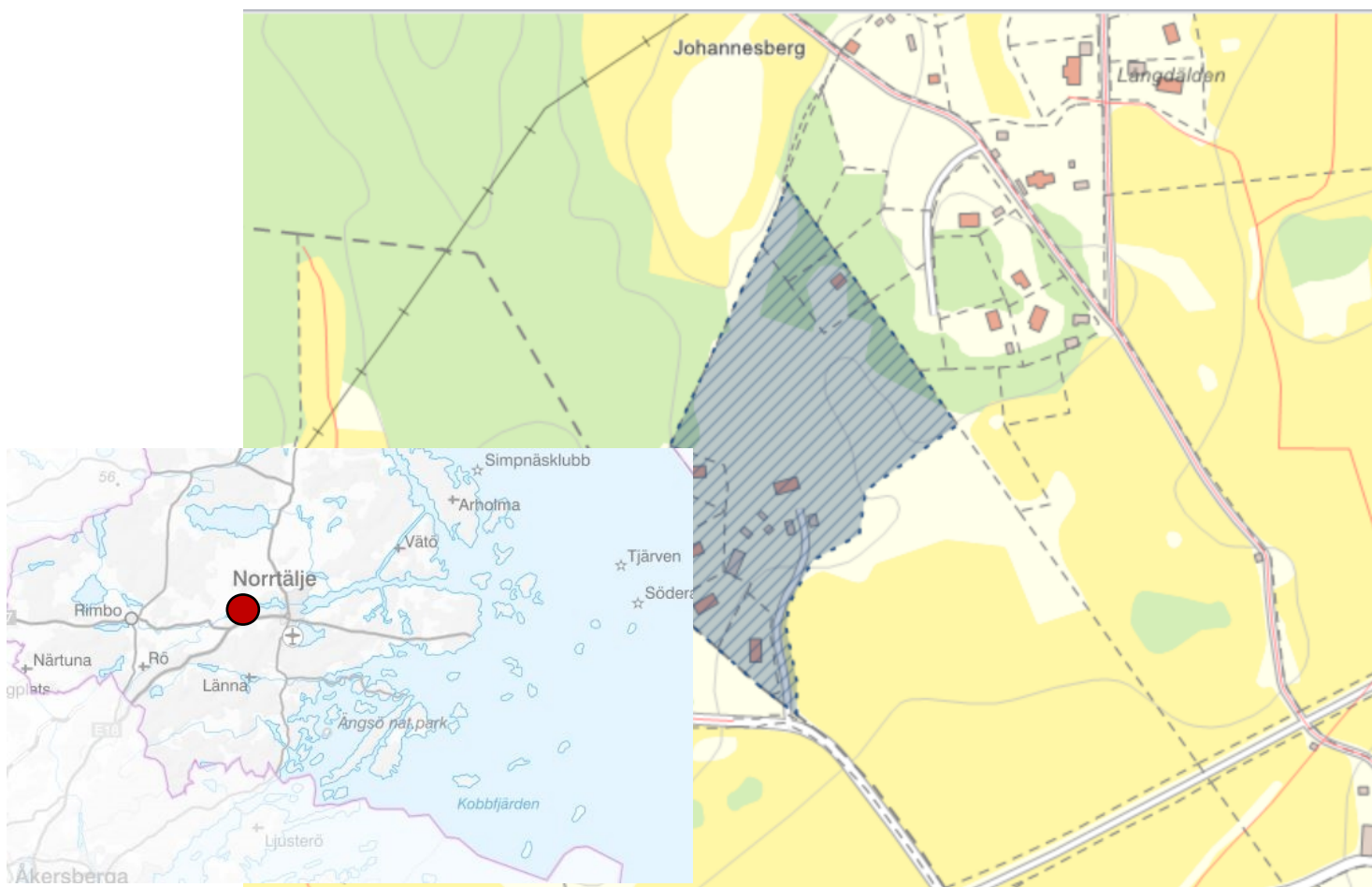
KS21-324

Mapp: G:\Forv\LKPU\DETALJPLANER_Backup20101130_Detaljplaner planbesked\2017\Malstaby 2_9

Fastighet: Del av fastigheten Malstaby 2:18. Malstaby 2:7—8 och 2:21-25.

Ansökan avser: Uppföra 6 villatomter, en gemensam plats för vistelse och en återvinningscentral inom Malstaby 2:18.

Planbesked beviljades: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskotts beslut 2017-06-07, Dnr 2017-273 214 trots förslag på avslag på tjänstemannanivå.





Bakgrund

Kommunstyrelsekontoret mottog planansökan 2017-02-20, med ärendenummer KS 2017–273, angående planläggning av delar av fastigheten Malstaby 2:18. Syftet med ansökan var att pröva möjligheten att uppföra villatomter på del av fastigheten. Innan ansökan kunde betraktas som komplett, begärde plankontoret 2017-02-27 kompletteringar av sökande. Dessa kompletteringar inkom 2017-03-13 och inkluderade en karta som visade det berörda området i en ungefärlig omfattning.

I ett tjänsteutlåtande från 2017-04-26 bedömde kommunstyrelsekontoret att planläggning av området inte var lämpligt. Detta berodde på att begäran om planbesked stred mot flera befintliga styrdokument. Planläggningen för Malstaby 2:18 mfl. ansågs strida mot ÖP 2040, då bebyggelse på den öppna åkermarken skulle skada ett av riksintressets centrala värden. Åkermarken har en åkerkartering på nivå 4 på en 5-gradig skala, vilket innebär att området klassas som värdefull åkermark och bör inte exploateras. Dessutom ligger området utanför det kommunala verksamhetsområdet för VA.

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade dock 2017-06-07 att kommunen avsåg inleda en planläggning för del av fastigheten Malstaby 2:18 mfl. Till grund för beslutet låg den kompletterande idéskissen.

Fyra förhandsbesked inom planområdet som planbeskedet avsåg beviljades av bygg- och miljönämnden år 2018 och ytterligare ett år 2019. Fastigheter som bildades genom avstyckning från Malstaby 2:18 med stöd av de beviljade förhandsbeskeden har fått beteckningar Malstaby 2:21-25. Fastigheterna bebyggdes år 2020.

År 2019 kompletterade sökande ansökan om planbesked för Malstaby 2:18 mfl. med en uppdaterad idéskiss. Den reviderade idéskissen inkluderar ytterligare 11 tomter. Den nya idéskissen utgör inte underlag för planbesked eftersom lämpligheten för marken som de ytterligare 11 tomterna avser inte har prövats.

Förutsättningar

Översiktsplan 2040

I översiktsplan 2040 är området i Malsta markerat som VA-utvecklingsområde, riksintresse kulturmiljö samt landskapsbildskydd i markanvändningskartan. Översiktsplanen anger att inga åtgärder som riskerar medföra betydande negativ påverkan på riksintresset tillåts samt att bebyggelseutveckling i eller i anslutning till värdefulla kulturmiljöer eller områden med landskapsbildskydd inte får påverka kulturmiljöns värden och/eller karaktär negativt.

Översiktsplanen anger en strategi för den övergripande bebyggelsestrukturen som innebär att bostäder bör lokaliseras i anslutning till befintliga tätorter och i stråk med tillgång till god kollektivtrafik. Med utgångspunkt i olika stråk ska landsbygd och mindre orter ges förutsättningar att växa och utvecklas. E18 samt väg 76 i närheten av Malsta är markerade som sådana utpekade stråk med tillgång till god kollektivtrafik. Malsta har således geografiska

fördelar med sitt läge nära Norrtälje stad och nära större vägar samtidigt som de värden som finns på platsen behöver beaktas och tas hänsyn till vid utveckling.

Översiktsplan 2050

Norrtälje kommun arbetar med att ta fram en ny översiktsplan, Översiktsplan 2050, som varit ute på samråd under våren 2023. Översiktsplanens plankarta anger området i Malsta som sammanhängande bostadsbebyggelse med omgivande landsbygd i markanvändningskartan. Plankartan visar även flera kartskikt med aspekter att ta hänsyn till. I Malsta behöver hänsyn tas till riksintresse kulturmiljö, flera fornminnen samt jordbruksmark. I Översiktsplan 2050 har kommunen en annan strategi för den övergripande bebyggelseutvecklingen jämfört med ÖP 2040. Översiktsplanen anger att merparten av ny bebyggelse ska tillkomma i centralort (Norrtälje stad), kommundelscentrum (Rimbo och Hallstavik) och i landsbygdsnoder (Bergshamra och Ålmsta). Därutöver ska övriga orter kunna utvecklas utifrån sin karaktär och sina förutsättningar. Bebyggelseutvecklingen är således fokuserad till noder i stället för de stråk som beskrivs i ÖP 2040.

I samrådsförslaget för ÖP 2050 fanns Malstaby med som ett utbyggnadsområde för bostadsbebyggelse. Översiktsplanen beskrev att vatten- och avlopp samt jordbruksmark är svåra frågor att lösa samt att planarbetet är vilande. Under samrådet inkom flera synpunkter om spridd bebyggelse på landsbygden och att det inte är en lämplig markanvändning. Samrådsförslaget revideras nu inför granskning.

Fördjupad översiktsplan

Planområdet ligger inte inom aktuella FÖP.

Detaljplan

Finns ingen detaljplan.

Pågående eller kommande planering i närområdet

Miljö- och hälsoskyddsavdelningen har med hjälp av geodataavdelningen genomfört en analys- och bedömningsmodell för områden med enskilt VA inom samlad bebyggelse för hela Norrtälje kommun, antogs av Bygg- och miljönämnden 2023-09-22. Malstaby har kartlagts och det som framkommit är att;

Malstaby har upplevt ökad exploatering med många beviljade förhandsbesked och bygglov de senaste åren, detta i kombination med en växande hög andel permanentboende.

De flesta fastigheterna har enskild vattenförsörjning från borrhäls vattentäkter, med några få undantag där det förekommer gemensam vattenförsörjning. Grundvattenkapaciteten är generellt god, men saltvatteninträngning och höga kloridhalter har upptäckts i vissa områden.

Med så många enskilda vattentäkter och avloppsanläggningar på begränsad yta finns det en ökad risk för förorening av dricksvattentäkterna, särskilt om skyddsavstånden inte kan upprätthållas.



Inom arbetet med en ny VA-plan och vattentjänstplan för kommunen föreslås att Malstaby klassas som ett VA-utredningsområde. Det innebär att det behövs utredningar för att avgöra behovet av förändrad vatten- och avloppsförsörjning. Miljö- och hälsoskydd rekommenderar restriktivitet mot ytterligare exploatering i Malstaby med tanke på de befintliga VA-utmaningarna.

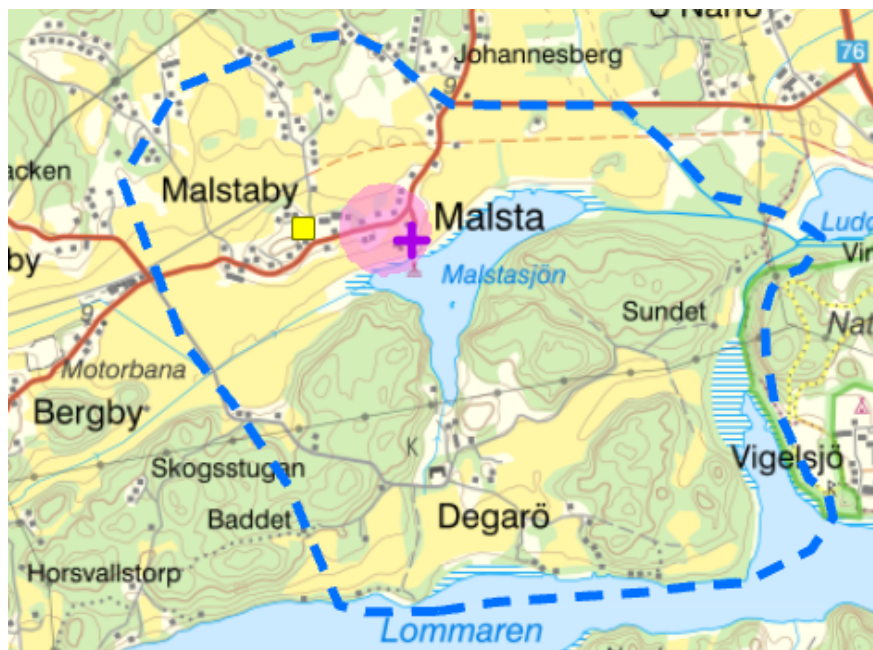
Miljö- och hälsoskyddsavdelningen bedömer att Malstaby även kan komma att klassas som område med behov enligt lagen om allmänna vattentjänsten § 6 om invånarna anser att enskilda VA-lösningar inte är tillräckliga och anmäler detta till länsstyrelsen.

Det är viktigt att notera att arbetet med att ta fram en ny VA-plan och vattentjänstplan pågår. I väntan på utredningen ska Malstaby omfattas av stor restriktivitet mot ytterligare exploatering då det innebär för stora risker ur ett VA-perspektiv.

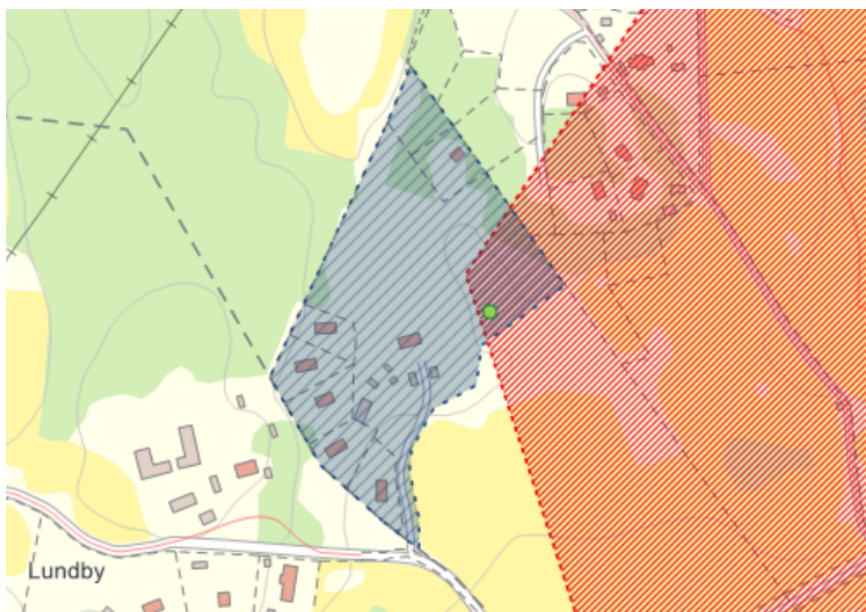
Övriga bestämmelser

Nordväst om planområdet finns Malsta-Humlegården torrlägningsföretag samt Malsta-Lugnet torrlägningsföretag. Huruvida företagen kommer att påverkas av den nya detaljplanen och hur detta ska hanteras, till exempel om det krävs att företagen omprövas, behöver utredas inom detaljplanearbetet och redovisas i planhandlingarna.

Riksintresse



Riksintresset kulturmiljövårdens omfattning i Malsta



Planområdet i relation till riksintresset



Häradsekonomisk karta, Lantmäteriet

Planområdets nordöstra del berörs delvis av riksintresset för kulturmiljövården i Malsta enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. 2 kap. 6 §). Riksintressen för kulturmiljövård ska skyddas från påtaglig skada. En åtgärd som berör riksintresset måste utformas på ett sådant sätt att det inte medför påtaglig skada på riksintresset för att vara tillåtlig.

I Riksintressen för kulturmiljövården i Stockholms län beskrivs Malstas kulturmiljö från tidig medeltid till 1800-talet. Området var fram till tidig medeltid enkelt tillgänglig för sjöfart. Bebyggelsen, inklusive sockencentrum och medeltida gårdar, illustrerar Malstas karakteristiska utveckling. Kulturmiljön präglas av det öppna odlingslandskapet som omger byn och påminner om 1800-talets sjösänkning, sockencentrum, bymiljön och herrgårdsmiljön.

En del av planområdet berör området med den börda odlingsmarken. Den utgör en central del av riksintresset och återspeglar omvandlingen området har genomgått genom sjösänkning, vilket tydligt visar Malstasjöns tidigare omfattning och dess funktion som farled. Den öppna odlingsmarken i området är generellt sett känslig för igenväxning och ny bebyggelse. Den nyligen tillkomna

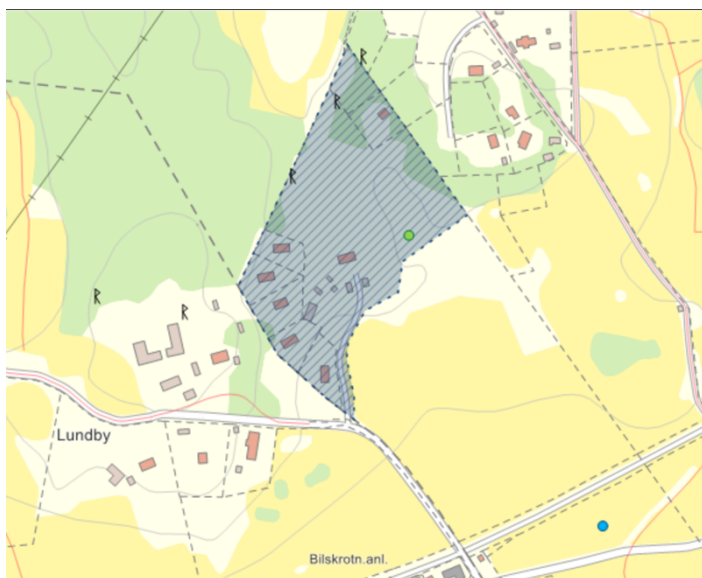
bebyggelsen på och runt åkermarken norr om Malsta saknar historiskt sammanhang och utgör ett tillskott som saknar ankytning till riksintressets värden i området. Vidare bebyggelse i detta område skulle försvåra förståelsen av den ursprungliga byns omfattning.

Strandskydd

Området omfattas inte av strandskydd.

Fornlämning

Vid planområdets gräns finns fornlämningar. Det finns två stensättningsliknande lämningar inom nordvästra delen av planområdet, en nordöst om planområdet och två på gården nordväst om planområdet.



Berörda verksamheter

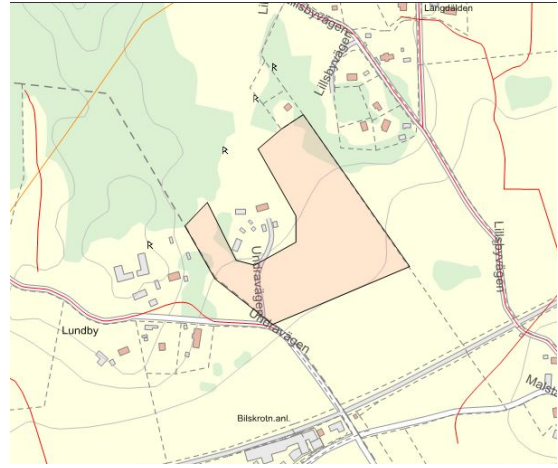
Planområdet har en begränsad påverkan på kommunal service. Däremot kan större utökning av villabebyggelse på aggregerad nivå generera behov av nya skol- och förskoleplatser.



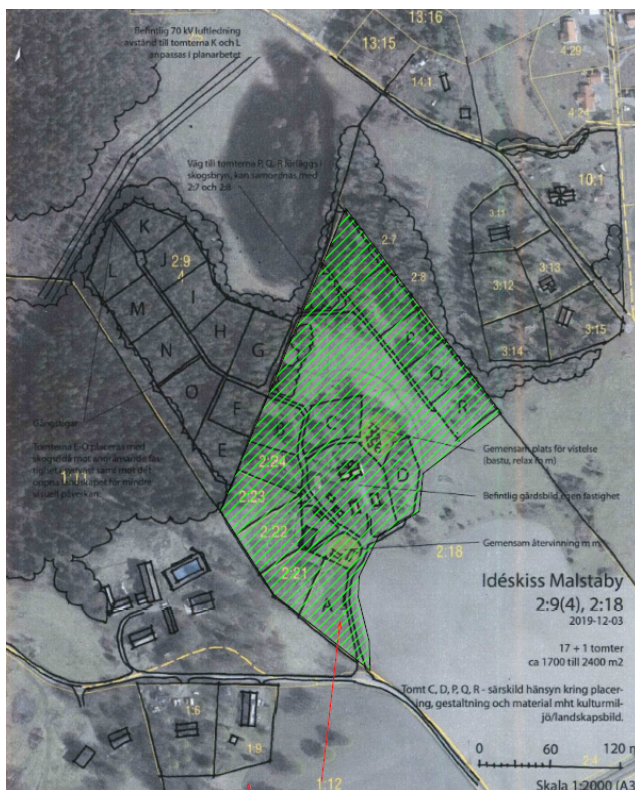
Föreslagen bebyggelse och utformning



Idéskiss till planansökan 2017-02-21. Planavdelningen för begärde komplettering av ansökan.



Reviderad omfattning som ligger till grund för positivt planbesked 2017-06-27



*Senaste idéskiss från sökande 2019-12-03.
Positiv planbesked avser enbart grönt markerat område.*

I den reviderade skissen tillkommer 11 tomter utanför området som det beviljade planbeskedet avser. Inom område för planläggning föreslås en gemensam återvinning, gemensam plats för vistelse och att den befintliga gårdsbilden kvarstår.



Planområdets avgränsning



5 förhandsbesked har beviljats inom planområdet mellan åren 2018–2019 efter positivt planbesked beviljats.

Teknisk infrastruktur

VA, energiförsörjning och elektronisk kommunikation

Planområdet ligger utanför VA-verksamhetsområde. Cirka 200 meter söder om planområdet går en överföringsledning för vatten från Norrtälje till Rimbo. Planområdet kommer inte att kunna erbjudas någon kommunal VA-anslutning i dagsläget. VA-situationen och bebyggelseutvecklingen i området behöver först utredas i en större helhet och prioriteras i VA-planen.

Malsta och Vällingsö – bebyggelsetryck och VA frågor

Arbetet med att ta fram en ny VA-plan och vattentjänstplan pågår. Huvudansvar för att leda arbetet med att utreda kommande VA-utredningsområden kommer att läggas på planavdelningen. Miljö- och hälsoskyddsavdelningen anser dock, mot bakgrund av VA-situationen att Malstaby ska omfattas av stor restriktivitet mot ytterligare exploatering då det innebär för stora risker ur ett VA-perspektiv.



Parkering och trafik

Huvudmannaskapet på berörd allmän platsmark

Kommunen är inte huvudman i eller i närheten av detta område. Gatu- och parkavdelningen förutsätter därmed att det inte är aktuellt med allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap i detta område.

Trafikförsörjning och tillgänglighet

I och med att gatu- och parkavdelningen förutsätter att det inte är aktuellt med kommunalt huvudmannaskap, har de frågeställningarna inte studerats.

Förbindelser till och från detta område har dåliga förutsättningarna för årstidsberoende gång- och cykeltrafik. Om denna exploatering ska få bättre försörjning så måste Trafikverket som väghållare ta större ansvar för gång- och cykeltrafik. Det kan noteras att den f.d. banvallen, som kommunen äger, finns i närheten, men den är inte en reguljär infrastruktur som gatu- och parkavdelningen ansvarar för, utan kan snarast betraktas som en möjlighet till rekreation.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 200 m ifrån närmsta busshållplats.

Biltrafik

Ej fråga för gatu- och parkavdelningen, i och med avsaknad av kommunalt huvudmannaskap.

Utredningar

Tidigare utredningar

- 2023-08-24 Bebyggelsetryck och VA, Miljö-och hälsoskyddsavdelningen & Geodataavdelningen
- 2017-04-04 Checklista planbesked Malstaby 2:9, Samhällsbyggnadskontoret

Preliminärt utredningsbehov mm

- VA-utredning
- Arkeologisk fornlämningsundersökning
- Dagvattenutredning inkl. skyfallsutredning (inkl. utredning om ev. påverkan på markavvattningsföretagen)
- Lokaliseringsutredning
- Naturvärdesinventering
- Kulturmiljöutredning



Miljö

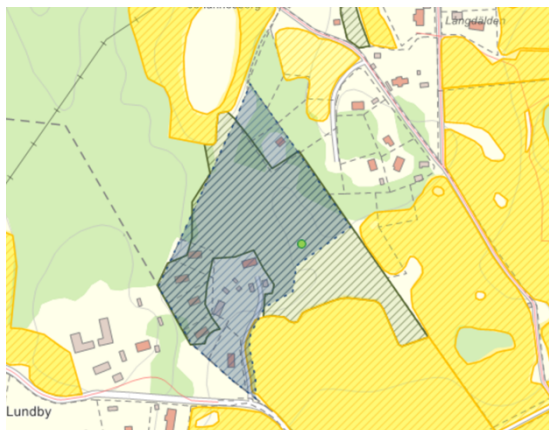
Störningar och risker



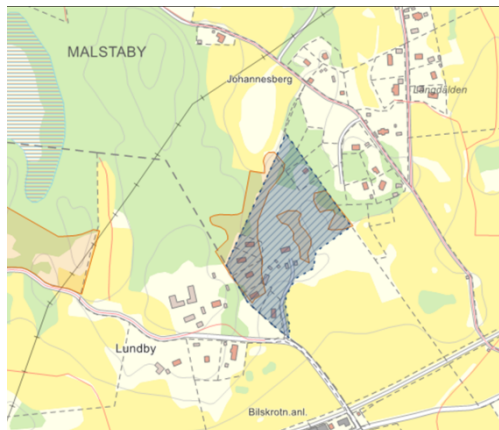
Lågpunkt inom planområdet. Länsstyrelsens lågpunkts kartering.

Lågpunkter

Länsstyrelsens lågpunktskartering visar på en tydlig lågpunkt i planerat område där vatten riskerar bli stående vid kraftiga regn som kommer bli mer vanligt på grund av rådande klimatförändringar. Enligt kommunens antagna dagvattenpolicy ska exploatering på kända lågpunkter undvikas, som denna, för att skydda byggnader men också för att skydda/bevara natur och miljö.



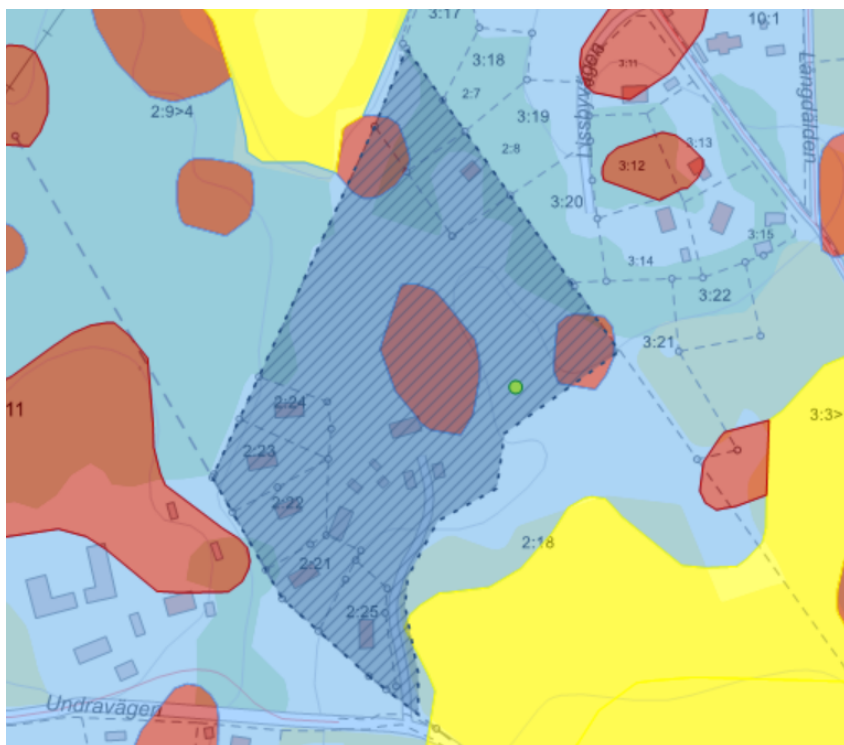
Jordbruksblock inom och intill planområdet



Inventerad ängs- och betesmark inom planområdet



Planområdet innefattar jordbruksmark och är omgivet av åkermark. Det har historiskt brukats som åkermark och betesmark. Vid planläggning behöver man göra en bedömning om marken som ianspråk tas är brukningsvärd jordbruksmark. Enligt miljöbalken 3 kapitlet 4 § får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och det behovet kan inte tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk. Eftersom marken inom planområdet utgör jordbruksblock (maximalt stödberättigande jordbruksmark) är det troligt att den kommer att bedömas som brukningsvärd. Antalet bostäder som kan tillskapas inom planområdet kan inte anses vara ett väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses på annan plats.



Jordartskarta

Enligt jordartskartan består marken inom planområdet av morän med inslag av berg i dagen.

Naturmiljö

Inom området finns inga kända naturvårdsarter. Här finns heller inga rapporterade skyddade områden. Utifrån kartmaterial syns en trolig åkerholme inom planområdet. Åkerholmar skyddas av det generella biotopskyddet. Områdets struktur och kringområde kan vara en god biotop för den fridlysta artgruppen fladdermöss.

Tre rödlistade fågelarter observerades enligt Artportalen i området kring Lundby i början på 80-talet. Vid en eventuell planläggning skulle en naturvårdsinventering och eventuellt riktade artinventeringar behövas utföras.

Betydande miljöpåverkan

Det föreligger risk för betydande miljöpåverkan då det finns risk för påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö.

Hållbarhetsprogram

Det finns inget framtaget hållbarhetsprogram för området.

Ekonomi

Preliminära kostnader och finansiering för kommunen

Kapaciteten i det befintliga ledningsnätet och eventuellt behov av kompletteringar behöver utredas. Om det under planarbetet skulle visa sig att ett verksamhetsområde för allmänna vattentjänster behöver inrättas för planområdet skulle det kräva en stor och kostsam utbyggnad av kommunalt VA för endast ett fåtal fastigheter. Intäkterna från anläggningsavgifter skulle långt ifrån vara tillräckliga för att täcka kostnaderna för en VA-utbyggnad. Avståndet till närmaste allmän spillvattenanläggning är över 3 kilometer.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Föreslagen bebyggelse

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att det inte är lämpligt att möjliggöra exploatering av området i enlighet med ansökan. Därför föreslår samhällsbyggnadskontoret att det tidigare positiva planbeskedet ändras till ett beslut att inte inleda planarbete enligt ansökan.

I ÖP 2040 identifieras flera hinder för utvecklingen av föreslagen bebyggelse inom planområdet. Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövård, landskapsbildskydd och VA-utbyggnad. ÖP 2050 betonar att huvuddelen av ny bebyggelse bör placeras i Norrtälje stad och de största tätorterna. Efter antagandet av ÖP 2040 har rättspraxis för brukningsvärd jordbruksmark skärpts. Därutöver har arbetet med en ny VA-plan, vattentjänstplan och översiktsplan påbörjats.

Det är av stor vikt att området ses ur ett större perspektiv. Det saknar kommunalt VA. Planområdet omfattar brukningsvärd jordbruksmark som endast får ianspråktagas om det tillgodoser väsentligt samhällsbehov och mark är tillgänglig för detta ändamål. Gång- och cykelmöjligheter till och från området är begränsade.

Förslaget enligt ansökan påverkar riksintresset för kulturmiljövården i Malsta enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. En del av planområdet berör området med den bördiga odlingsmarken som utgör en central del av riksintresset. En kulturmiljöutredning kan bli aktuell vid en detaljplaneprocess för att undersöka påverkan på kulturmiljö.

Ingen plats har reserverats för VA enligt sökandes skiss, och området kommer för närvarande inte erbjudas kommunalt VA. Malstaby saknar kommunalt VA och med ökande invånarantal samt många hushåll som förlitar sig på egenbörade brunnar, finns en risk för föroreningar på



lång sikt. Vidare exploatering ökar dessa risker och bör därför begränsas kraftigt. Enligt Miljö- och hälsoskyddsavdelningen är en VA-plan och vattentjänstplan under framtagning och på grund av betydande utmaningar bör ytterligare exploatering i Malstaby begränsas avsevärt.

Planområdet ingår i jordbruksblock som klassificeras som stödberättigande jordbruksmark. Användning av marken för bostadsändamål övervägs endast om det tillgodoser väsentligt samhällsbehov och om ingen annan mark är tillgänglig för detta ändamål. Det aktuella behovet av bostäder inom planområdet anses inte vara tillräckligt betydande för att rättfärdiga användningen av jordbruksmark, och det bör noga övervägas om detta behov kan tillgodoses på andra platser. Det betraktas inte som lämpligt för utbyggnad på grund av området berör jordbruksmark som troligtvis kommer att bedömas som brukningsvärd jordbruksmark.

Länsstyrelsens lågpunktskartering identifierar en lågpunkt i det planerade område, där vatten kan ansamlas vid intensivt regn. Enligt kommunens dagvattenpolicy bör dessa kända lågpunkter undvikas vid exploatering för att skydda byggnader och natur/miljö.

Fornlämningar angränsar till planområdet, och vid fortsatt planering kan arkeologiska förundersökningar bli aktuella.

För att förbättra tillgängligheten för gång- och cykeltrafik året runt krävs åtgärder, särskilt med tanke på de begränsade möjligheterna för gång- och cykeltrafik till och från området. För att säkerställa en mer hållbar exploatering är det nödvändigt att Trafikverket tar ett ökat ansvar för gång- och cykelvägar.

Planläggning bör inte påbörjas på grund av betydande utmaningar på platsen, vilka förväntas öka kostnaderna och förlänga planarbetets tidsram avsevärt. Dessutom har tillgänglig byggbar mark minskat sedan beviljandet av planbeskedet, och den återstående marken anses vara oproportionerligt dyr att utreda i förhållande till de byggrätter som detaljplanen skulle medge.

Prövning mot verksamhetsplanens mål

Mål och budget 2024-2026 (beslutad KF 2023-06-26)

Norrtälje kommun anger i Mål och budget 2024–2026, under målområde 2, att Norrtälje kommun ska vara en landsbygds vänlig och serviceinriktad kommun – som sätter invånarna först. Denna plan skulle kunna generera fler bostäder, vilket leder till en levande landsbygd. Man skulle kunna säga att förslaget följer målet. Men eftersom detaljplanen ligger på ett jordbruksblock som kan klassificeras som brukningsvärd jordbruksmark går detaljplanen emot uppdraget i inriktningsmålet 2.4, *att ta fram en strategi för hur jordbruksmarkens värden ska beaktas i planering och utveckling*.

Sammanfattning

Fastighetsägaren ansöker om att uppföra villabebyggelse inom del av Malstaby 2:18 mfl med en gemensam rekreationsplats och återvinningscentral. Områdets förutsättningar har ändrats sedan planbeskedet enligt den ursprungliga ansökan har meddelats. Området har bebyggts med flera bostadshus i enlighet med beviljande bygglov, vilket ger upphov till frågor om planens genomförbarhet och lämplighet.



En central fråga är den bristande VA-infrastrukturen i området. Planområdet saknar kommunalt VA och befintliga enskilda VA-lösningar är otillräckliga. En pågående VA-plan och vattentjänstplan kräver restriktivitet mot ytterligare exploatering i väntan på att VA-situationen och bebyggelseutvecklingen i området utreds i ett större sammanhang och prioriteras enligt VA-planen.

Enligt miljöbalken 3 kapitlet 4 § får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och det behovet kan inte tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk. Eftersom marken inom Malstaby 2:18 mfl. utgör maximalt stödberättigande jordbruksmark är det troligt att den kommer att bedömas som brukningsvärd. Antalet bostäder som kan tillskapas inom planområdet kan inte anses vara ett väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses på annan plats.

Det bör undvikas att exploatera vid lågpunkter inom planområdet.

Kulturmiljövården, såsom fornlämningar och påverkan på kulturmiljön, behöver också beaktas i planläggningen.

Slutligen har tillgänglig byggbarmark minskat betydligt, och den kvarvarande marken anses var oproportionerligt dyr att pröva i en detaljplaneprocess. Denna situation innebär betydande utmaningar och resurskrav för att slutföra detaljplanen. Av dessa skäl bedömer samhällsbyggnadskontoret att exploatering av området enligt ansökan inte är lämpligt. Därför föreslås ändring av det tidigare positiva planbeskedet till ett beslut att inte inleda planarbete för del av fastigheten Malstaby 2:18 mfl.

Annika Andersson
Planchef