



**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

§55

Dnr KS 2015-1304

Aktualisering av planbesked för fastigheten Oxhalsö 2:791 Beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar i enlighet med samhällsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande att det inte bedöms lämpligt att starta upp detaljplanearbete för planbeskedet gällande fastigheten Oxhalsö 2:791

Sammanfattning av ärendet

Fastigheten Oxhalsö 2:791 har tidigare fått ett beviljat planbesked 2016-01-18. Ansökan avser en ändring av befintlig detaljplan i syfte att ändra allmän platsmark till kvartersmark för bostadsändamål. Nu pågår ett arbete med att gå igenom förutsättningarna för att starta en detaljpaneläggning för de ärenden som tidigare fått beviljade planbesked.

Strandskydd gäller på den del av fastigheten som utgör allmän platsmark och inom vattenområdet. Det saknas särskilda skäl enligt *Miljöbalken (1998:808) 7 kapitlet 18 c §* att upphäva strandskyddet genom planändring i syfte att ändra bestämmelserna för den allmänna platsmarken till kvartersmark för bostadsändamål *Miljöbalken (1998:808) 7 kapitlet 13-18§c*. Strandskyddet som är ett allmänt intresse bedöms väga tyngre än det enskilda intresset.

En ändring av befintlig detaljplan bedöms därför inte vara lämplig och saknar lagstöd. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att kommunen inte bör inleda planarbete, därmed ska ett negativt planbesked för fastigheten Oxhalsö 2:791 ges.

Beslutsunderlag

Aktualisering av planbesked för fastigheten Oxhalsö 2:791
Aktualitetsprövning för fastigheten Oxhalsö 2_791

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

Sökande

Planenheten

Bygglovsenheten

Paragrafen är justerad



Samhällsbyggnadskontoret, Planenheten

Handläggare: Agnes Blom
Titel: Planarkitekt
E-post: Agnes.blom2@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Aktualisering av planbesked för fastigheten Oxhalsö 2:791

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar i enlighet med samhällsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande att det inte bedöms lämpligt att starta upp detaljplanearbete för planbeskedet gällande fastigheten Oxhalsö 2:791.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Fastigheten Oxhalsö 2:791 har tidigare fått ett beviljat planbesked 2016-01-18. Ansökan avser en ändring av befintlig detaljplan i syfte att ändra allmän platsmark till kvartersmark för bostadsändamål. Nu pågår ett arbete med att gå igenom förutsättningarna för att starta en detaljplaneläggning för de ärenden som tidigare fått beviljade planbesked.

Strandskydd gäller på den del av fastigheten som utgör allmän platsmark och inom vattenområdet. Det saknas särskilda skäl enligt *Miljöbalken (1998:808) 7 kapitlet 18 c §* att upphäva strandskyddet genom planändring i syfte att ändra bestämmelserna för den allmänna platsmarken till kvartersmark för bostadsändamål *Miljöbalken (1998:808) 7 kapitlet 13-18§c*. Strandskyddet som är ett allmänt intresse bedöms väga tyngre än det enskilda intresset.

En ändring av befintlig detaljplan bedöms därför inte vara lämplig och saknar lagstöd. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att kommunen inte bör inleda planarbete, därmed ska ett negativt planbesked för fastigheten Oxhalsö 2:791 ges.

Ärendet

Beskrivning

I dagsläget finns 34 positiva planbesked, där flera av de beviljade planbeskeden är äldre än 5 år. Eftersom flertalet av planbeskeden är äldre än 5 år kan rättspraxis och andra förutsättningar ha ändrats sedan dess att beskeden beviljades. Med ovanstående som bakgrund pågår nu ett arbete med att gå igenom förutsättningarna för att starta en detaljplaneläggning för de ärenden som tidigare fått beviljade planbesked. Vid aktualiseringen av tidigare beviljade planbesked görs en bedömning huruvida det fortfarande anses vara lämpligt att starta en detaljplaneläggning eller ej.

Fastigheten **Oxhalsö 2:791** har tidigare fått ett positivt planbesked. Ansökan inkom 2015-10-02 och fick positivt planbesked 2016-01-18. Ansökan avser en ändring av befintlig detaljplan i syfte att ändra allmän platsmark till kvartersmark för bostadsändamål.

Lagkrav

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

Inom det aktuella området gäller fördjupad översiktsplan för skärgården, antagen av kommunfullmäktige 2005-08-29. Den fördjupade översiktsplanen redogör att det är viktigt att strandskyddsområdena bevaras för framtiden. Strandskyddet syftar till att trygga allmänhetens tillgång till platser för bad- och friluftsliv samt att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtliv. Detta innebär att det är förbud mot åtgärder som väsentligen försämrar livsvillkoren för djur- och växtarter eller som begränsar allmänhetens tillgång till stranden. Natur- och friluftslivsvärdena i de strandskyddade områdena ska bevaras.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Ej tillämplig med hänvisning att planenheten anser att ett planarbete ej bör inledas.

Förvaltningens analys och slutsatser

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att det tidigare positiva planbeskedet ändras till ett beslut om att inte inleda ett planarbete enligt ansökan.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att en ändring av den allmänna platsmarken till kvartersmark för bostadsändamål är ett enskilt intresse. Den allmänna platsmarken avser ett gemensamt behov *plan- och bygglag (2010:900) 1 kap. 4§*. Fastigheten Oxhalsö 2:791 ligger inom område som omfattas för strandskydd enligt *miljöbalken (1998:808) kap.7 13-18h §§* och en förändring av allmän platsmark till kvartersmark för bostadsändamål skulle således utgöra hinder för fri passage till vattenområdet enligt *miljöbalken (1998:808) 7 kap. 18 f §*. Åtgärden kommer att ta i anspråk allemansrättsligt område, samt avhålla allmänheten från att beträda ett område som annars skulle inneburi att allmänheten kan röra sig fritt. Fastigheten Oxhalsö 2:791 ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv, vilket stärker strandskyddets betydelse. Av *7 kap. 15 § miljöbalken* framgår att inom ett strandskyddsområde får inte (1) nya byggnader uppföras, (2) byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, (3) grävningssarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller (4) åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

Miljöbalken (1998:808) kap 7 18c§ redogör att som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet avser:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Ändring av befintlig detaljplan för allmän platsmark i syfte att utgöra kvartersmark för bostadsändamål medgör en utvidgning av tomtplats. Denna utvidgning kommer att avhålla allmänheten från att vistas på mark som idag ska vara allemansrättsligt tillgänglig, och där allmänheten har rätt att uppehålla sig och passera fritt. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att det inte föreligger några av miljöbalkens nämnda skäl då parkmarken inom fastigheten inte är att anse som ianspråktagen (se 7 kap. 18 b-c §§ miljöbalken).

Med uttrycket *tagits i anspråk* i 7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken avses en beslutad tomtplats eller en etablerad hemfridszon kring ett bostadshus, det vill säga, det område där fastighetsägaren har rätt att hävda en privat zon och där allemansrätten inte gäller (se prop. 2008/09:119 s. 105 och prop. 1997/98:45 del 2 s. 89).

Strandskyddet är ett allmänt intresse som är starkt skyddat med utgångspunkten att strandskyddet i normalfallet har företräde framför andra allmänna eller enskilda intressen och möjligheten att besluta om undantag från strandskyddet ska tillämpas med stor restriktivitet (prop. 2008/09:119, sid. 53).

Bedömningen är att det saknas särskilda skäl till att upphäva strandskyddet genom ändring av befintlig detaljplan. Området kan uppfattas som ianspråktaget men har formellt ingen grund för att tolkas som ianspråktaget eftersom bastun på allmän platsmark är olovligt uppförd. Ett upphävt strandskydd skulle omöjliggöra för allmänheten att ta sig till vattenområdet vilket motsätter strandskyddets syften. För att trygga en långsiktigt hållbar utveckling av djur- och växtlivet, men även allemansrättslig tillgång till strandområden inom riksintresset för rörligt friluftsliv bedöms det allmänna intresset väga tyngre än det enskilda intresset.

Tidplaner

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 24 april.

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Annika Andersson
Planchef
Samhällsbyggnadskontoret

Bilagor

Aktualitetsprövning för fastigheten Oxhalsö 2:791

Beslut skickas till

Sökande
Planenheten
Bygglovsenheten



AKTUALISERINGSUTREDNING PLANBESKED

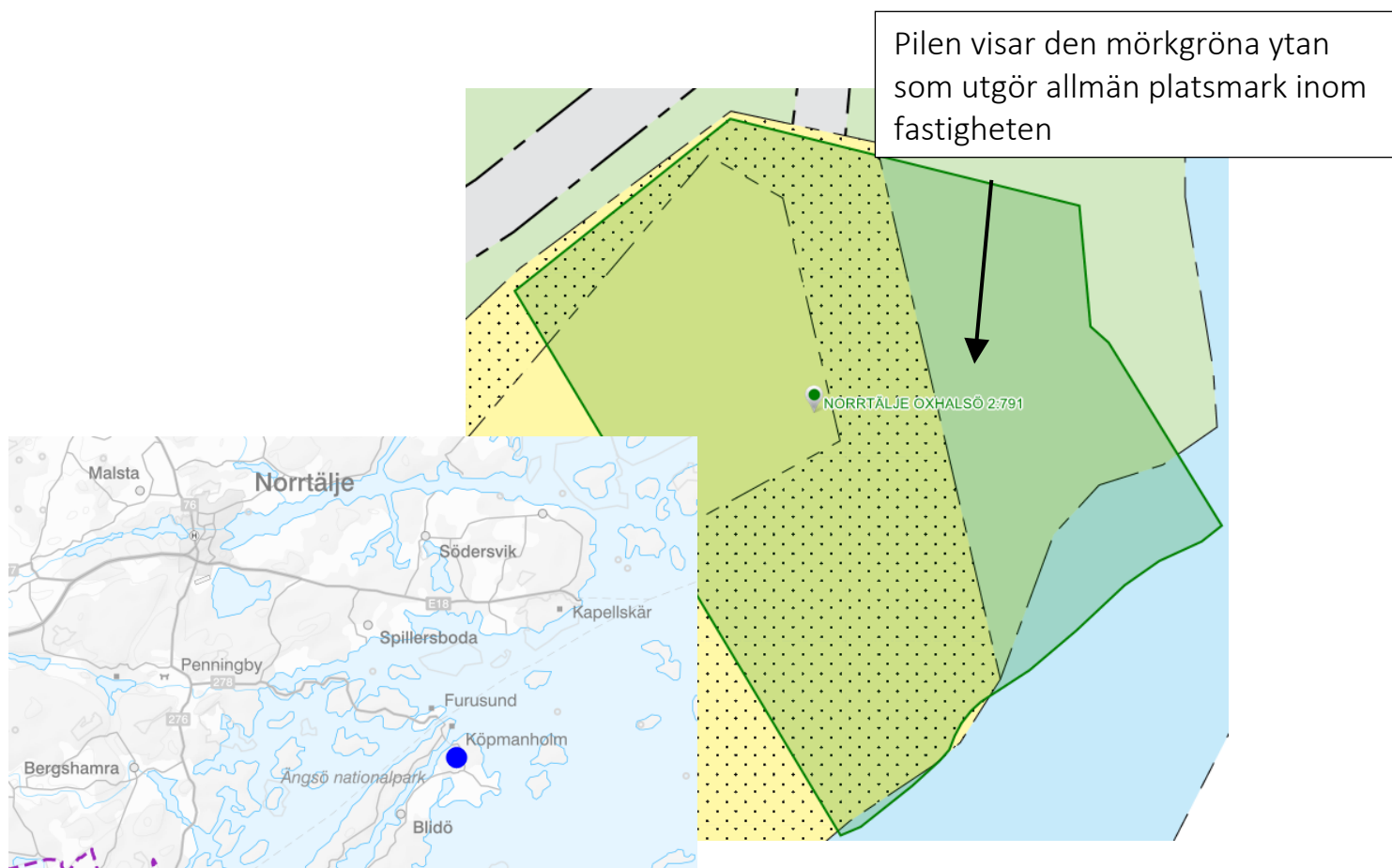
Ks 15-1304

Mapp: G:\Forv\LKPU\DETALJPLANER_Backup20101130\Detaljplaner
planbesked\Planbeskedsutredning\Aktualiseringsutredningar planbesked\Oxhalsö 2 791

Fastighet: Oxhalsö 2:791

Ansökan avser: Ändring av befintlig detaljplan

Planbesked beviljades: På delegation av Kommunstyrelsekontoret 2016-01-18.





Bakgrund

Kommunstyrelsekontoret fick 2015-10-02 in en ansökan avseende ändring av detaljplan för fastigheten Oxhalsö 2:791. Ansökan bedömdes vara komplett 2015-10-22. Ansökan avser en begäran om ändringar i *Förslag till byggnadsplan för del av Västerö*, gällande detaljplan antagen år 1985. Begäran avser korrigerering i fastighetskartan och fastighetsregistret för fastigheten Oxhalsö 2:791. Fastigheten består av kvartersmark för bostadsändamål och allmän plats; park eller plantering. På allmän plats och vattenområdet gäller strandskydd enligt beslut från länsstyrelsen.

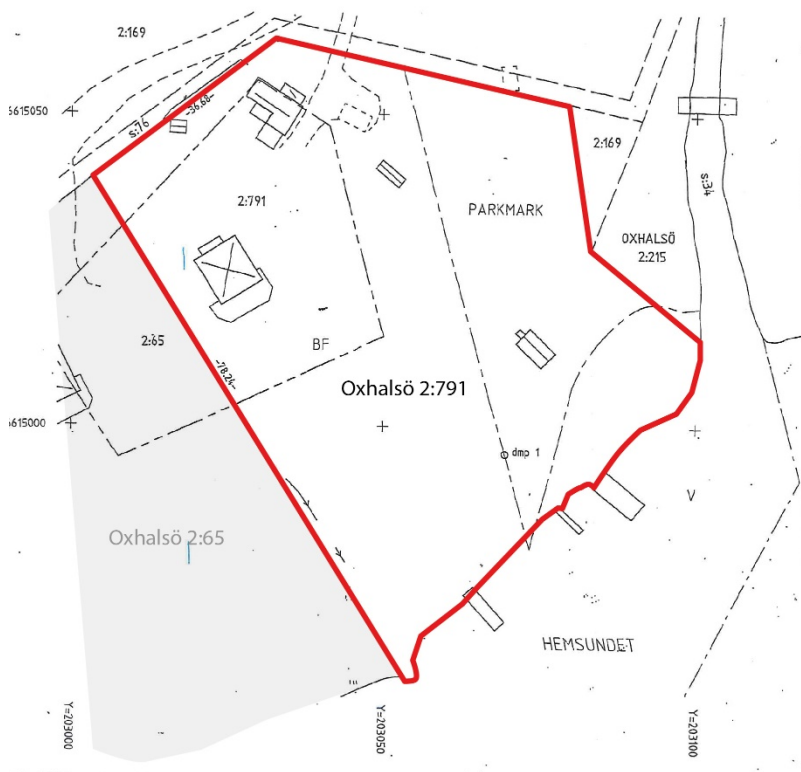
Tidigare bedömning vid ansökan om planbesked 2016

Fastighetsavstyckning

1988 avstyckades Oxhalsö 2:791 från Oxhalsö 2:65. I protokollet anges att avstyckningen strider mot gällande byggnadsplans syfte eftersom den består av både tomtmark och grönområde. Vidare anges att styckningslotten Oxhalsö 2:791 inte blir varaktigt lämpad för sitt ändamål, men att fastighetsbildningen utgör ett steg i en successiv förbättring av fastighetsindelningen. Enligt ansökan skulle den östra fastigheten (Oxhalsö 2:791, 4 550 m²) betraktas som stamfastighet, men fastighetsbildningsmyndigheten angav i stället den västra fastigheten (Oxhalsö 2:65, 3 600 m²) som stamfastighet.

Byggnadsnämnden medgav inför avstyckningen undantag från planen genom dispens daterad 1987-06-04. Dispensen fokuserar på att den västra fastigheten (Oxhalsö 2:65) som understiger den i byggnadsplanen fastställda minsta tomtstorleken om 4000 m². Att den tillkommande bostadsfastigheten delvis omfattar mark avsatt för allmänt ändamål nämns inte i byggnadsnämndens protokoll.

När byggnadsplanen upprättades bestod fastigheten Oxhalsö 2:65 av nuvarande Oxhalsö 2:65 och Oxhalsö 2:791, med andra ord planlade man för allmän plats på en befintlig bostadsfastighet. Dåvarande fastighetsgräns i öster för Oxhalsö 2:65 saknas på plankartan, vilket kan vara anledningen till att ingen reagerade på att fastigheten delvis planlades som allmän plats.



Inringat område i rött är fastigheten Oxhalsö 2:791. Till väster om fastigheten ligger Oxhalsö 2:65.

I fastighetsinformationen för Oxhalsö 2:791 anges att nybyggnadsförbud enligt byggnadslagen § 110 andra stycket föreligger. Förbudet innebär att ingen nybyggnation inom området får ske utan särskilt tillstånd från länsstyrelsen. I beslutet 1983-12-21 anges att förbudet ska gälla till dess vattenförsörjning och avlopp för området har utretts och anordnats i erforderlig mån. Förbudet är inte automatiskt upphävt i och med byggnadslagens upphörande, utan gäller fortsatt enligt plan- och bygglagen kap 4 § 14 punkt 1. Nybyggnation får inte ske i området såvida inte sökanden kan visa på en befintlig godtagbar lösning för vatten och avlopp. Området omfattas inte av kommunalt verksamhetsområde, och den aktuella fastigheten ingår inte i någon gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp.

I länsstyrelsens beslut 1983-12-21 anges också trädfällningsförbud, enligt byggnadslagen § 110 fjärde stycket, för all parkmark inom planområdet. Detta förordnande finns inte angivet i fastighetsinformationen för Oxhalsö 2:791, men gäller fortfarande enligt plan- och bygglagen kap 4 § 15 punkt 3. Detta innebär att marklov krävs för att få ta ner träd på parkmarken.

Bygglovsärenden på fastigheten av betydelse för ärendet

En anmälan inkom 2015-01-05 till bygg- och miljönämnden om olovligt uppförd pir, brygga och bastu med hänvisning att dessa ligger på parkmark som omfattas av § 113. Bygg- och miljönämnden beslutade 2015-09-03 att avslå tillbyggnad av fritidshus och installation av eldstad, samt nybyggnad av plank. Tillbyggnaderna var i strid med gällande detaljplan



avseende maximal byggnadsarea respektive mark med byggförbud. Fastighetsägaren överklagade beslutet till länsstyrelsen 2015-10-01.

Planbeskedet 2016

Ansökan fick ett positivt planbesked beslutat 2016-01-18. Beslutet avser att kommunstyrelsekontoret ställer sig positiv till att sökande på egen bekostnad och i samarbete med kontoret får upprätta detaljplan enligt 5kap §2 Plan- och bygglagen för fastighet Oxhalsö 2:791. Bedömningen var att efterfrågad planändring innebär en anpassning till faktisk markanvändning, och inte strider mot gällande översiktsplan. Fastigheten är avstyckad för bostadsändamål, hela fastigheten bör således ges möjlighet att användas för ändamålet.

Tiden för planarbetet uppskattades ta 18 månader och bedömdes vara klart i mitten av år 2017. Fastigheten används som bostad och sökanden önskar upprätta en ny detaljplan så att hela fastigheten utgör kvartersmark för bostadsändamål. I dagsläget anges området i detaljplan som bostad och allmän plats; park eller plantering. En förändring skulle innebära att den allmänna platsmarken ändras till kvartersmark för bostadsändamål.

Länsstyrelsens beslut 2018

En ansökan om strandskyddsdispens avseende bastu, brygga, pir och solterrass lämnades in till Bygg- och miljönämnden enligt föreläggande BoM 2015-383. Bygg- och miljönämnden beslutade den 14 januari 2016 att bevilja strandskyddsdispens för bastu, bryggdäck och brygga på fastigheten Oxhalsö 2:791.

2018-10-29 gav länsstyrelsen sitt beslut gällande prövning av Norrtälje kommuns beslut att ge strandskyddsdispens på fastigheten Oxhalsö 2:791. Länsstyrelsen beslutade med stöd av 19 kap. 3 b § tredje stycket miljöbalken att upphäva Bygg- och miljönämndens beslut den 14 januari 2016 om strandskyddsdispens för bastu och bryggdäck (den norra bryggan) på fastigheten Oxhalsö 2:791.

Efter prövning med stöd av 19 kap. 3 b § tredje stycket miljöbalken beslutade länsstyrelsen att inte upphäva eller ändra Bygg- och miljönämndens beslut i övrigt. Nämndens dispensbeslut kvarstod därmed avseende den södra bryggan.

Mark- och miljödomstolens beslut 2019

Länsstyrelsens beslut överklagades av sökande. Mark- och miljödomstolen delade länsstyrelsens bedömning att det inte kan anses vara en liten avvikelse från detaljplanen att placera en bastu på parkmark. Det finns därmed hinder för att ge strandskyddsdispens för bastu och bryggdäck.

Oavsett vad som skedde vid upprättandet av detaljplanen är denna, med den utformning som plankartan har fått, likväl gällande. Avsaknaden av ett § 113-förordnande för fastigheten bedöms inte ha någon betydelse för planens giltighet och bedömningen av om åtgärderna är förenliga med planen.



Förutsättningar

Översiktsplan 2040

Gällande styrdokument för området är översiktsplan 2040, antagen av kommunfullmäktige 2013-12-09. Ett generellt ställningstagande är att utveckling av bostäder ska ske där det finns goda pendlingsmöjligheter och kollektivtrafik, främst i anslutning till Norrtälje stad och Rimbo. Det finns stor efterfrågan på att bo i skärgården och översiktsplanen redogör att strandskyddsbestämmelserna är hinder för utvecklingen av skärgården.

Fördjupad översiktsplan

Inom det aktuella området gäller fördjupad översiktsplan för skärgården, antagen av kommunfullmäktige 2005-08-29. Den fördjupade översiktsplanen redogör att det är viktigt att strandskyddsområdena bevaras för framtiden. Strandskyddet syftar till att trygga allmänhetens tillgång till platser för bad- och friluftsliv samt att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtliv. Detta innebär att det är förbud mot åtgärder som väsentligen försämrar livsvillkoren för djur- och växtarter eller som begränsar allmänhetens tillgång till stranden. Natur- och friluftslivsvärdena i de strandskyddade områdena ska bevaras.

Översiktsplan 2050 - samrådsversion

Översiktsplan 2050 är under process och samrådsversionen antogs av kommunstyrelsen 2023-02-06. Den fördjupade översiktsplanen för skärgården har arbetats in i översiktsplan 2050 och därmed upphör den att gälla vid antagandet, som beräknas vara i början av 2025. Därför visar översiktsplanen för 2050 kommunens kommande inriktning.

Kusten och skärgården har höga värden för natur, kulturmiljö- och rekreation och är en del av Östersjöns känsliga och unika hav. Grunda havsvikar är särskilt känsliga. Vid utveckling av tätorter och det lokala näringslivet inom riksintresse för högexploaterad kust och rörligt friluftsliv ska allmän lämplighetsbedömning enligt 2 kap. plan- och bygglagen tillämpas på samma sätt som i resten av kommunen. Tillgång till dricksvatten och förutsättningar att anordna en hållbar VA-lösning ska alltid säkerställas. Detta innebär en begränsande faktor för ny bebyggelse i skärgården.

Detaljplan



Bifogad bild över gällande detaljplan där fastigheten Oxhalsö 2:791 tillhörde Oxhalsö 2:65 före avstyckning.



Detaljplan för fastigheten Oxhalsö 2:791 (*Förslag till byggnadsplan för del av Västerö*), antagen 1985-02-07. Fastigheten består av kvartersmark – område för bostadsändamål, fristående hus och områdesbeteckningen allmän plats, park eller plantering. Kvartersmarken består delvis av prickmark som inte får bebyggas. BFI = Huvudbyggnad får inte vid exploatering uppta större areal än 80 kvadratmeter. För BFI betecknat område får tomtplats inte ges mindre storlek än 2000 kvadratmeter. På tomtplats får uthusbyggnad inte uppta större areal än 40 kvadratmeter. Huvudbyggnaden får inte inrymma mer än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum inte inredas. I= Anger byggnadens utformning där byggnad får uppföras med högst en våning. Huvudbyggnad får ej uppföras till större höjd än 3,5 meter. Uthusbyggnad får inte uppföras till en större höjd än 2,5 meter. Del av fastigheten består av ett Vb område som anger ett vattenområde som får överbyggas. Strandskydd gäller på parkmark och inom det V betecknade vattenområdet. V betecknat område inte utfyllas eller överbyggas.

Pågående eller kommande planering i närområdet

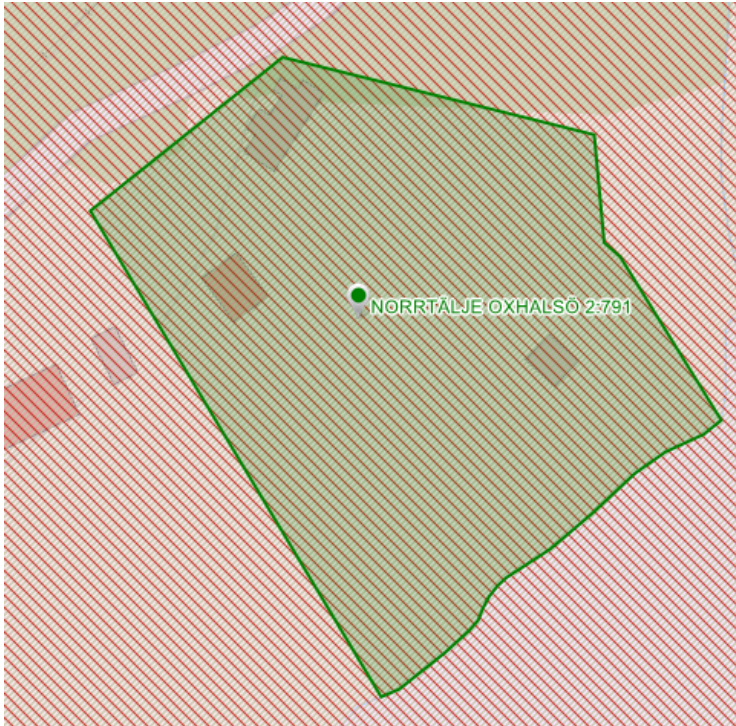
Ingen planerad eller kommande utveckling i närområdet.

Övriga bestämmelser

Schaktningsförbud och byggnadsförbud. I länsstyrelsens beslut 1983-12-21 anges trädfällningsförbud, enligt byggnadslagen § 110 fjärde stycket, för all parkmark inom planområdet. Detta förordnande finns inte angivet i fastighetsinformationen för Oxhalsö 2:791, men gäller fortfarande enligt plan- och bygglagen kap 4 § 15 punkt 3. Detta innebär att marklov krävs för att få ta ner träd på parkmarken. Fastigheten omfattas också av ett markavvattningsföretag.

Riksintresse

Fastigheten Oxhalsö 2:791 ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust. Den fördjupade översiktsplanen för skärgården redogör att områden av riksintresse för rörliga friluftslivet ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Mark- och vattenområden som från allmän synpunkt har betydelse för friluftslivet ska göras tillgängliga så långt möjligt. Inom skärgårdszonen, som anges genom gränsen för högexploaterad kust ska det enligt miljöbalken inte etableras några nya fritidshusområden. Komplettering kan endast ske med enstaka fritidshus i anslutning till eller inom befintliga fritidshusområden eller annan samlad bebyggelse. Här måste dock en prövning ske ifrån fall till fall utifrån de naturgivna förutsättningarna att ordna dricksvatten och avlopp.



Fastigheten omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust.

Strandskydd

Strandskydd gäller inom V-betecknat område och på allmän platsmark inom fastigheten.

Fornlämning

Fastigheten ligger inte i eller i anslutning till ett fornlämningsområde.

Berörda verksamheter

Inte tillämplig.

Föreslagen bebyggelse och utformning

Ingen ändring.

Planområdets avgränsning

Området ligger på kommunens största ö Blidö, drygt två mil sydost om Norrtälje stad.

Fastigheten Oxhalsö 2:791 ligger direkt öster om kanalen som skiljer Västerö från Oxhalsö och har strand mot sjön Hemsundet.



Fastighetens avgränsning ur ett större perspektiv.

Teknisk infrastruktur

VA, energiförsörjning och elektronisk kommunikation

Fastigheten ligger utanför kommunalt VA-område.

Parkering och trafik

Inte tillämplig.

Utredningar

Tidigare utredningar

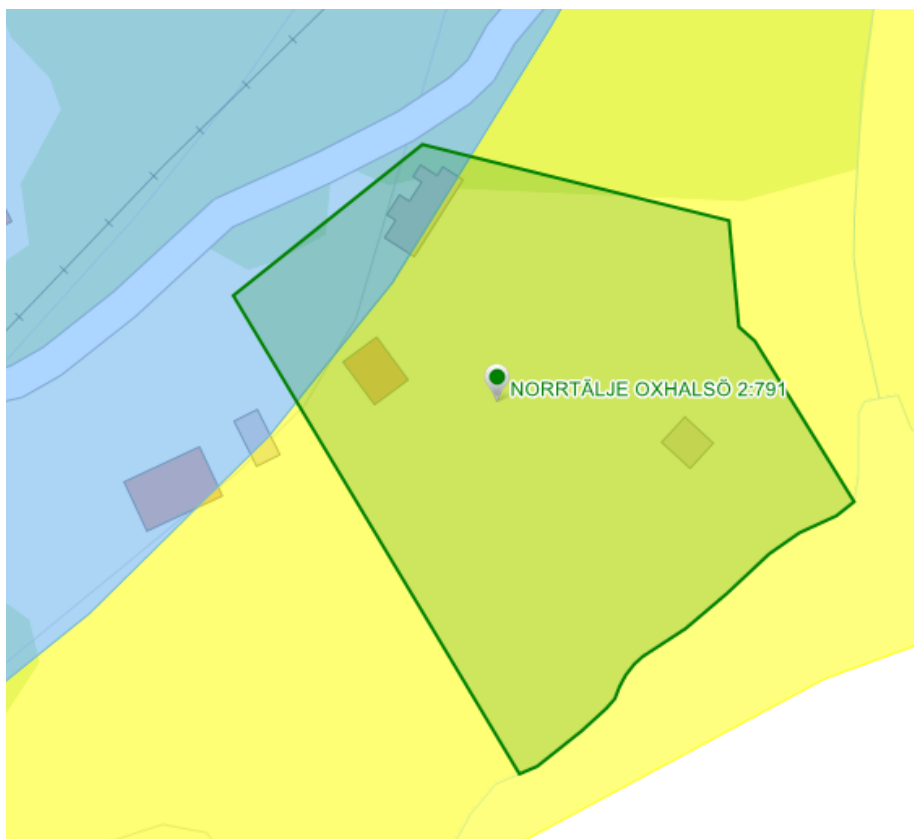
Föreligger inte.

Preliminärt utredningsbehov mm

- Påverkan på markavvattningsföretaget.
- VA-utredning
- Dagvattenutredning
- Naturvärdesinventering
- Översvämningsrisk kopplad till stigande havsnivå

Miljö

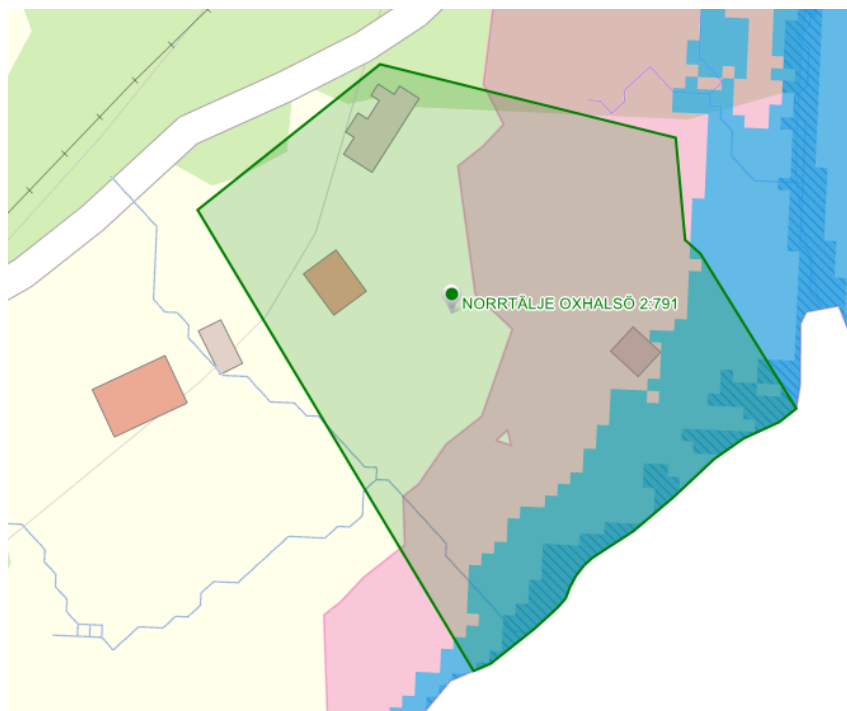
Fastigheten ligger inte inom ett område för naturområden med restriktioner. Enligt jordartskartan består marken till störst del av lera och delvis morän.



Blått lager redogör för den del av fastigheten som består av morän och gult lager redovisar hur större delen består av lera.

Störningar och risker

På delar av fastigheten föreligger en risk för översvämning. Med anledning av stigande havsnivåer förordar länsstyrelsen i Stockholms län att tillkommande bebyggelse i anknötning till länets kust placeras ovanför nivån 2,70 meter räknat i höjdsystem RH2000. Detta bör beaktas även vid planläggning av befintlig bebyggelse.



Översvämningskartering för fastigheten.

Betydande miljöpåverkan

När en ny detaljplan skapas eller en befintlig ändras så måste kommunen ta ställning till om genomförandet kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökning om betydande miljöpåverkan är den process som ska komma fram till om en detaljplan medför en betydande miljöpåverkan eller inte. Om resultatet av undersökningen redogör att detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, behöver planen miljöbedömas.

Hållbarhetsprogram

Inte tillämplig.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Föreslagen bebyggelse

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att det tidigare positiva planbeskedet ändras till ett beslut om att inte inleda ett planarbete enligt ansökan.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att en ändring av den allmänna platsmarken till kvartersmark för bostadsändamål är ett enskilt intresse. Den allmänna platsmarken avser ett gemensamt behov enligt *plan- och bygglag (2010:900) 1 kap. 4§*. Fastigheten Oxhalsö 2:791 ligger inom område som omfattas för strandskydd enligt *miljöbalken (1998:808) kap.7 13-18h §§* och en förändring av allmän platsmark till kvartersmark för bostadsändamål skulle således utgöra hinder för fri passage till vattenområdet enligt *miljöbalken (1998:808) 7 kap. 18 f §*. Åtgärden kommer att ta i anspråk allemansrättsligt område, samt avhålla allmänheten från att beträda ett område som annars skulle inneburet att allmänheten kan röra sig fritt. Fastigheten Oxhalsö 2:791 ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv, vilket stärker strandskyddets betydelse.



Av 7 kap. 15 § Miljöbalken framgår att inom ett strandskyddsområde får inte (1) nya byggnader uppföras, (2) byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, (3) grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller (4) åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

Miljöbalken (1998:808) kap 7 18c§ redogör att som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet avser:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Ändring av befintlig detaljplan för allmän platsmark i syfte att utgöra kvartersmark för bostadsändamål medgör en utvidgning av tomtplats. Denna utvidgning kommer att avhålla allmänheten från att vistas på mark som idag ska vara allemansrättsligt tillgänglig, och där allmänheten har rätt att uppehålla sig och passera fritt. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att det inte föreligger några av miljöbalkens nämnda skäl då parkmarken inom fastigheten inte är att anse som ianspråktagen (*se 7 kap. 18 b-c §§ miljöbalken*).

Med uttrycket *tagits i anspråk* i 7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken avses en beslutad tomtplats eller en etablerad hemfridszon kring ett bostadshus, det vill säga, det område där fastighetsägaren har rätt att hävda en privat zon och där allemansrätten inte gäller (*se prop. 2008/09:119 s. 105 och prop. 1997/98:45 del 2 s. 89*).

Strandskyddet är ett allmänt intresse som är starkt skyddat med utgångspunkten att strandskyddet i normalfallet har företräde framför andra allmänna eller enskilda intressen och möjligheten att besluta om undantag från strandskyddet ska tillämpas med stor restriktivitet (*prop. 2008/09:119, sid. 53*).

Bedömningen är att det saknas särskilda skäl till att upphäva strandskyddet genom ändring av befintlig detaljplan. Området kan uppfattas som ianspråktaget men har formellt ingen grund för att tolkas som ianspråktaget eftersom bastun på allmän platsmark är olovligt uppförd. Ett upphävt strandskydd skulle omöjliggöra för allmänheten att ta sig till vattenområdet vilket motsätter strandskyddets syften. För att trygga en långsiktigt hållbar utveckling av djur- och växtlivet, men även allemansrättslig tillgång till strandområden inom riksintresset för rörligt friluftsliv bedöms det allmänna intresset väga tyngre än det enskilda intresset.



Eventuella osäkerheter/knäckfrågor/risker

Inte tillämplig.

Prövning mot verksamhetsplanens mål

Norrtälje kommuns styrdokument Mål & budget 2024-2026, beslutad av Kommunfullmäktige 26 juni 2023, anger att det är viktigt att ett landsbygds- och skärgårdsperspektiv genomsyrar kommunens beslutsfattande, både på kort och lång sikt.

Sammanfattning

Strandskydd gäller på den del av fastigheten som utgör allmän platsmark och inom vattenområdet. Det saknas särskilda skäl enligt *miljöbalken (1998:808) 7 kapitlet 18 c §* att upphäva strandskyddet genom planändring i syfte att ändra bestämmelserna för den allmänna platsmarken till kvartersmark för bostadsändamål *miljöbalken (1998:808) 7 kapitlet 13-18§c*. Strandskyddet som är ett allmänt intresse bedöms väga tyngre än det enskilda intresset.

En ändring av befintlig detaljplan bedöms därför inte vara lämplig och saknar lagstöd. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att kommunen inte bör inleda planarbete, därmed ska ett negativt planbesked för fastigheten Oxhalsö 2:791 ges.

Agnes Blom
Planarkitekt