



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

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

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Start-PM – Detaljplan för Harg 8:45

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott godkänner Start-PM för Detaljplan för Harg 8:45

Sammanfattning

En detaljplan ska upprättas för fastigheten Harg 8:45. Aktuell detaljplan ska pröva möjligheten att uppföra bostäder och verksamheter på platsen.

Ärendet

Samhällsbyggnadskontoret fick den 6 november 2023 in en ansökan om planbesked för fastigheten Harg 8:45 i Vätö. Ansökan avsåg omvandling av tidigare nedlagt stenhuggeri till bostäder och verksamheter. Ett positivt planbesked gavs av samhällsbyggnadskontoret på delegation den 23 februari 2024. Det aktuella planområdet ligger i Vätö och inkluderar fastigheten Harg 8:45 som inrymmer tidigare Vätö stenhuggeri, skog och öppet vatten. Området är idag planlagt som stenbrott och småindustri. Stenbrottet lades ned år 2013. Avsikten med den nya planläggningen är att förtäta området med bostäder som radhus eller terrasshus. För de boende planeras även för gemensamma faciliteter så som gemensam bastu och bilpool.

Stenbrottet vid hamnen skall tillgängliggöras för allmänheten. Även platser med information om Vätös historia med vikt på stenhuggeriverksamheten planeras att skapas inom området. Bebyggelsen behöver anpassas efter naturvärdena på platsen, närheten till havet och lämningarna från tidigare stenbrottsverksamhet. Gemensamma grön- och lekytor planeras i detaljplanen. Skogen på fastighetens västra sida lämnas orörd.

För att planläggning ska kunna ske behöver en enskild VA-lösning tas fram om det inte är möjligt kommer inte planarbetet att kunna fortsätta.



Figur 1. Ortofoto med föreslagen plangräns

I dagsläget finns det behov av följande utredningar:

- Behovsbedömning
- Dagvattenutredning (inkl. skyfallshantering)
- Naturvärdesinventering
- Eventuell fågelinventering
- Groddjursinventering
- Kulturmiljöanalys
- Miljöteknisk markundersökning
- Utredning för hur enskilt VA ska lösas
- Trafik-PM
- Medborgardialog
- Geoteknisk utredning
- Sedimentundersökning
- Riskkalkyl för att bedöma vilka riskkostnader som finns för kommunen om området i framtiden skulle bedömas bli ett lav 6-område

Ärendets beredning

I arbetet med beredning av ärendet har samhällsbyggnadskontoret deltagit.

Ekonomiska konsekvenser

Beställaren av planläggningen bekostar planarbetet samt alla nödvändiga utredningar och ett plankostnadsavtal ska tecknas.

Konsekvenser för barn

Lekplats planeras för de boende i området. En medborgardialog skall hållas med grannar till planområdet där möjlighet finns för barn att få sina röster hörda.

Landsbygds- och skärgårdsperspektiv

Översiktsplan 2040

Planbeskedsansökan bedöms överensstämma med gällande översiktsplan.

Enligt Norrtälje kommuns översiktsplan 2040 antagen av kommunfullmäktige 9 december 2013 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 Översiktsplan 2040 är markanvändning angiven som "Bebyggda områden". Utveckling av bostäder enligt förslaget innebär utveckling av bostäder i attraktiva livsmiljöer och bidrar till att hela kommunen kan växa. Däremot är pendlingsmöjligheterna i nuläget begränsade. Hela kusten i Norrtälje kommun omfattas av riksintresse för högexploaterad kust och riksintresse för det rörliga friluftslivet. Som framgår av översiktsplanen har dock kommunen en positiv syn på utveckling av befintliga orter inom riksintresseområdet och redogör för ett antal orter (bland annat Harg) som kommunen anser bör betraktas som tätorter som bör undantas bestämmelserna i miljöbalkens 4 kapitel.

ÖP 2050

Norrtälje kommun arbetar med att ta fram en ny översiktsplan, ÖP 2050. Den nya översiktsplanen har varit ute på granskning under våren 2024. Översiktsplan 2050 ger en positiv inställning till utveckling av befintliga tätorter inom riksintresseområdet. Utöver de orter som enligt Statistikmyndigheten definieras som tätorter anser kommunen att ett par småorter som är nära att definieras som tätorter bör ses som tätorter, särskilt om orterna har närhet till samhällsservice. Det handlar framför allt om två orter; Furusund-Köpmanholm samt Harg-Karlsängen. Om Harg-Karlsängen anger ÖP 2050 följande: *"Dessa orter fungerar i praktiken som en tätort då de ligger så nära varandra att de nästan utgör sammanhängande bebyggelse. Harg utgör en servicenod för Vätö. Här finns samhällsservice i form av livsmedelsbutik och skola."*

Översiktsplanen ger således en positiv syn på utveckling av befintliga tätorter inom riksintresseområdet (som Harg-Karlsängen bör räknas som). Samtidigt påpekas det att allmän

lämplighetsbedömning enligt 2 kap. plan- och bygglagen ska tillämpas på samma sätt som i resten av kommunen samt att tillgång till dricksvatten och förutsättningar att anordna en hållbar VA-lösning alltid ska säkerställas, vilket innebär en begränsande faktor för ny bebyggelse i skärgården.

Det finns en risk att området blir ett LAV 6§-område (ett område som kommer att behöva ansluta till allmänt VA) då det är många nya fastigheter som ska tillkomma. För att planläggning ska kunna ske behöver en enskild VA-lösning tas fram om det inte är möjligt kommer inte planarbetet att kunna fortsätta. Utbyggnad av kommunalt VA skulle kräva stor tidsåtgång och investeringar både i utredning och utförande då området ligger långt från befintliga kommunala VA-ledningar. Reningsverket i Nysättra är hårt belastad idag och kan i dagsläget inte ansluta fler fastigheter. Kapacitet i det befintliga enskilda ledningsnätet, samt tillhörande anläggningar, eventuellt behov av kompletteringar behöver utredas närmare.

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Annika Andersson
Planchef
Planenheten

Bilaga

Bilaga 1. Start-PM Detaljplan för fastigheten Harg 8:45

Beslut skickas till

Planenheten
Mark- och exploateringsenheten
Gatu- och parkenheten
Norrtälje vatten och avfall AB