



AKTUALISERINGSUTREDNING PLANBESKED

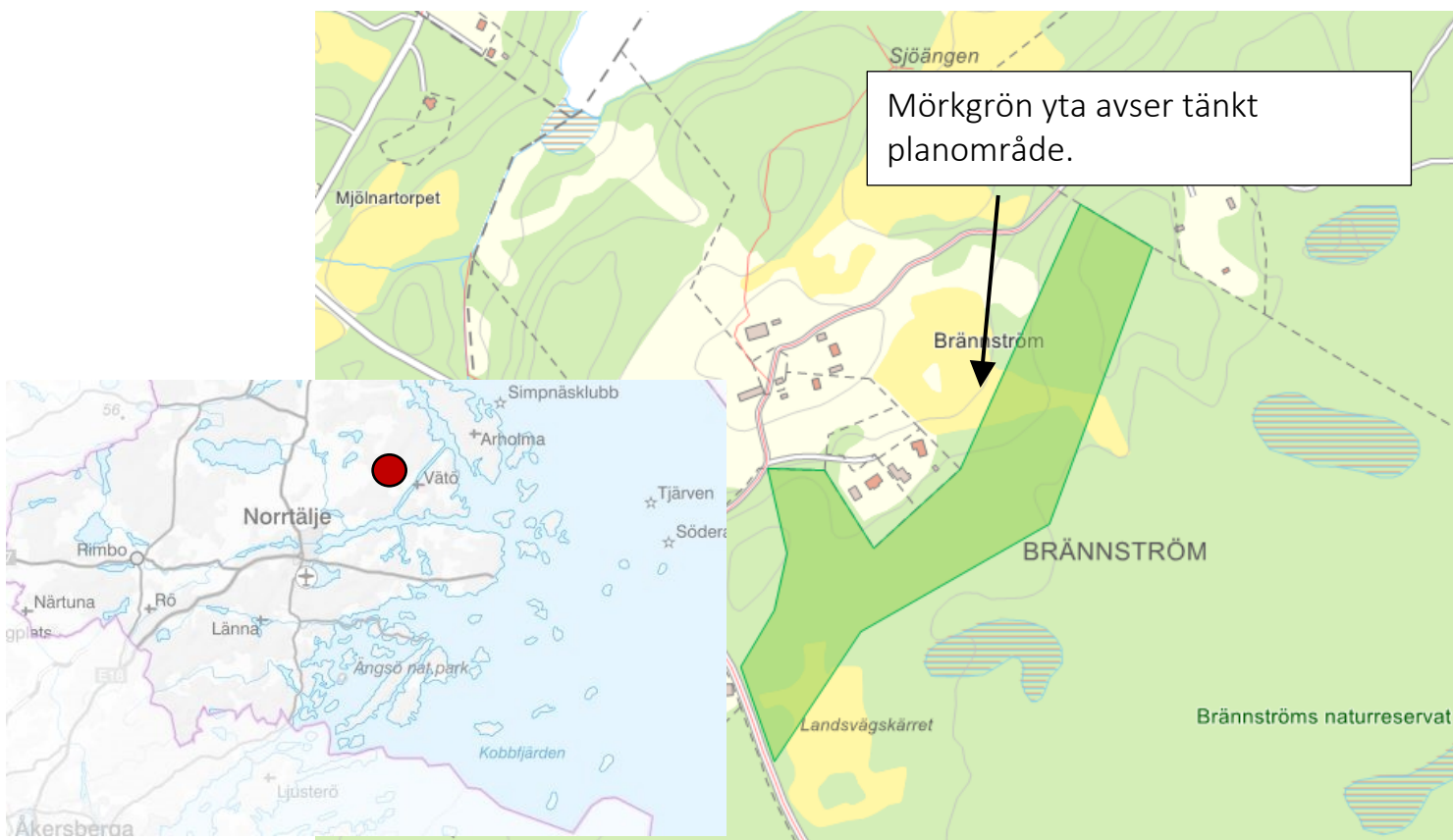
Ks 17-47.214

Mapp: G:\Forv\LKPU\DETALJPLANER_Backup20101130\ Detaljplaner planbesked\2024\Aktualisering Brännström 1_3

Fastighet: Del av fastighet Brännström 1:3

Ansökan avser: Planläggning av 19 nya tomter för villabebyggelse

Planbesked beviljades: 2017 på delegation.





Bakgrund

Kommunstyrelsekontoret har den 16 januari 2017 fått in en ansökan om upprättande av detaljplan för del av fastigheten Brännström 1:3, skifte 1. Ansökan bedömdes komplett den 16 februari 2017. Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade om positivt planbesked den 2 juni 2017.

Ansökan avser uppförande av 19 nya tomter på cirka 2000-2500 kvm per tomt. Bostadsbebyggelse är tänkt att uppföras i en våning och är avsett att utgöra fritidshus. Fastigheten är taxerad lantbruksenhet och är sedan tidigare inte detaljplanelagd.

Tidigare beslut 2015

Kommunstyrelsekontoret fick den 30 juni 2014 in en ansökan om upprättande av detaljplan för fastigheterna Bro-Eke 1:16 och del av Brännström 1:3.

Syftet med planförslaget var att pröva möjligheten till ny bostadsbebyggelse. På fastigheten Bro-Eke 1:16 redovisades cirka 26 tomter på cirka 2500-3000 kvm med friliggande envåningshus på 100 kvm och komplementbyggnad på 50 kvm.

Den 5 februari 2015 gavs negativt planbesked på delegation. Kommunstyrelsekontoret ansåg att del av fastigheten Brännström 1:3 som ligger utanför strandskyddet kan planläggas, under förutsättningar att vatten- och avloppsförsörjningen kan ordnas.

Förutsättningar

Översiktsplan 2040

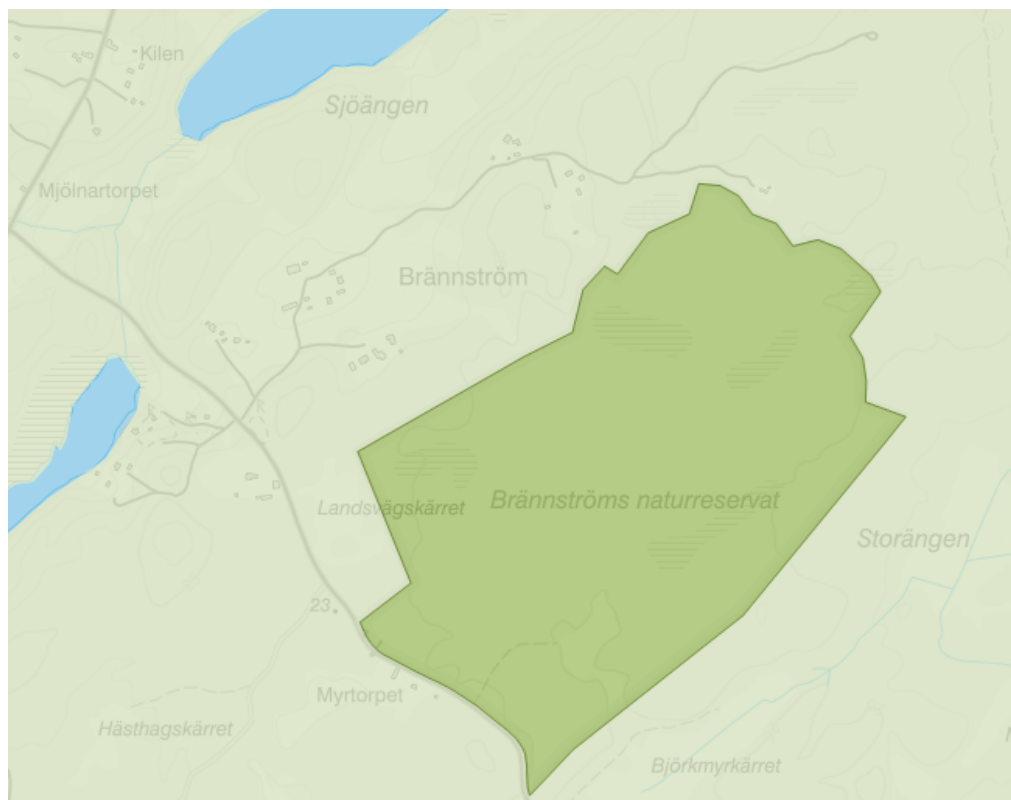
I översiktsplan 2040, antagen av kommunfullmäktige 2013-12-09, ligger fastigheten utanför de prioriterade utvecklingsstråken. I översiktsplanen anges att kommunen är positiv till nyproduktion av bostäder på landsbygden, men att detta i första hand bör ske längs de prioriterade stråken för att stärka underlaget för kommunal service (figur 1).



Figur 1 – Utvecklingsstråk i Översiktsplan 2040

Översiktsplan 2050

För området där fastigheten är belägen utgör den nuvarande markanvändningen landsbygd i översiktsplan 2050. Användningen landsbygd kan innefatta bostäder, vissa verksamheter, besöksanläggningar, viss samhällsservice och areella näringar. Kommunen är positiv till utveckling av landsbygden där förutsättningarna medger. För utveckling av landsbygd bör tomtstorleken vara minst 2000 kvadratmeter, och ny bebyggelse bör placeras i anslutning till befintlig bebyggelse samt stärka platsens karaktär. Ny bebyggelse bör undvikas där det råder brist på dricksvatten, svår VA-problematik eller skydd enligt miljöbalken (figur 2).



Figur 2 - Ljusgrön yta anger landsbygd i Översiktsplan 2050 och täcker hela exploateringsområdet

Fördjupad översiktsplan

Fastigheten ligger inte inom aktuella områden för fördjupad översiktsplan.

Detaljplan

Fastigheten omfattas sedan tidigare inte av detaljplan.



Pågående eller kommande planering i närområdet

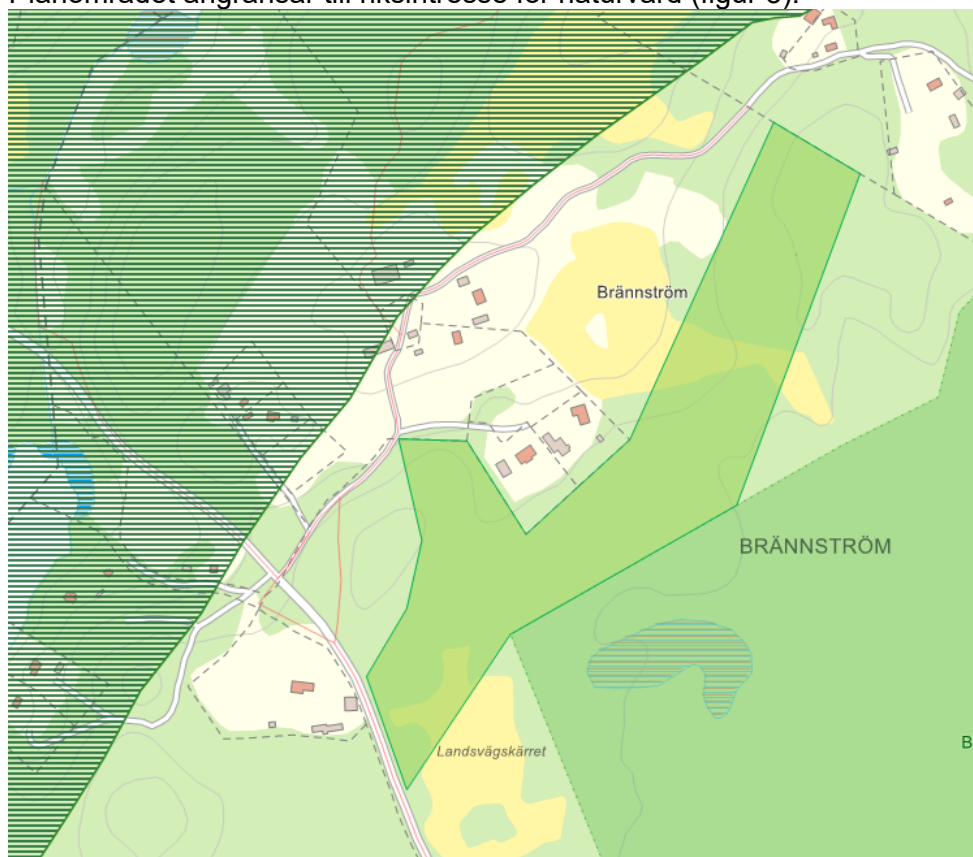
Kommunen arbetar med att ta fram en ny översiktsplan och en jordbruksmarksstrategi. Under februari 2025 förväntas båda styrdokumenterna antas av kommunfullmäktige.

Övriga bestämmelser (myCarta – Planeringskarta – Bestämmelser)

Inga bestämmelser.

Riksintresse

Planområdet angränsar till riksintresse för naturvård (figur 3).

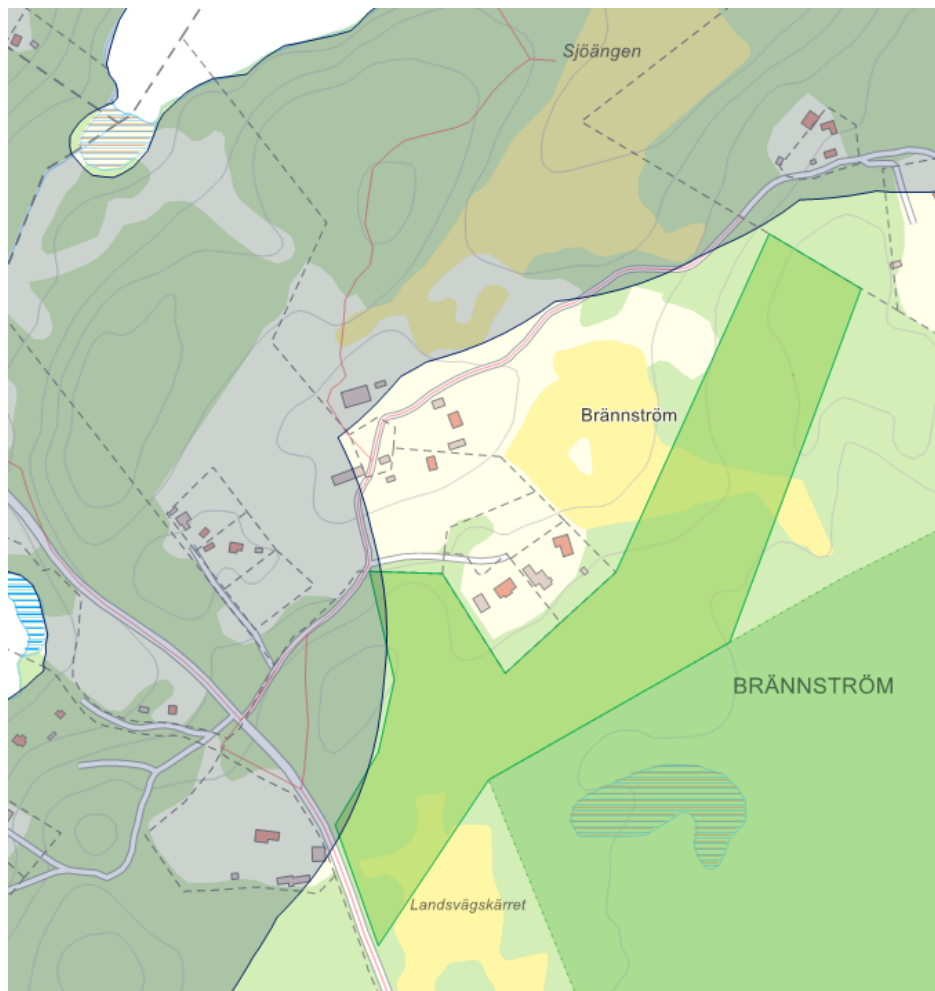


Figur 3 – Riksintresse i grön skraffering till väster



Strandskydd (myCarta – Planeringskarta - _Strandskydd)

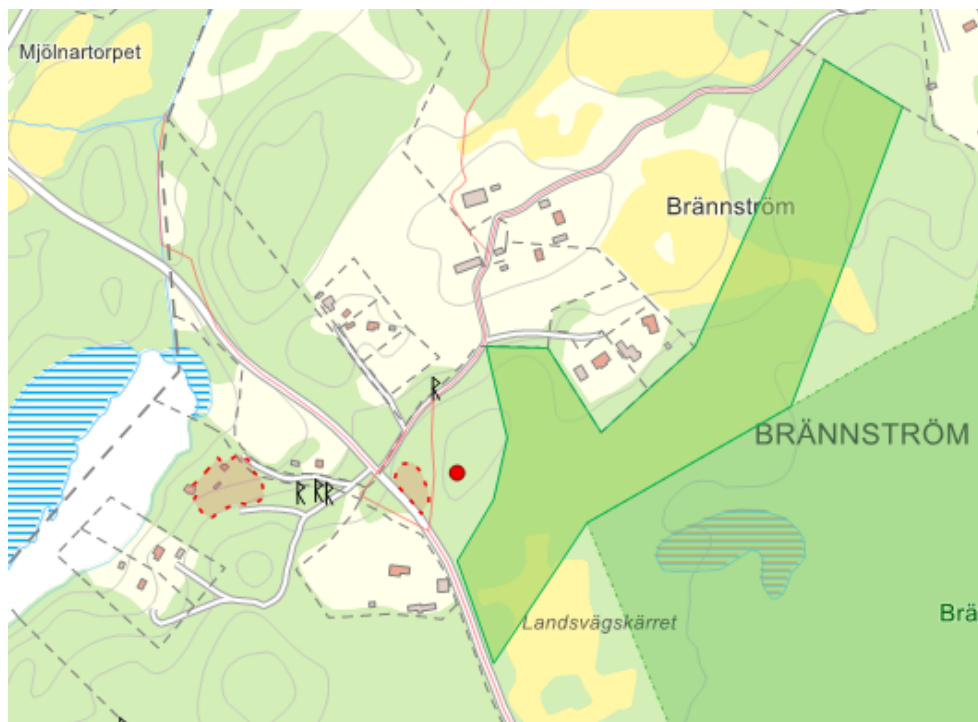
På fastigheten råder utökat strandskydd på 300 meter. Planområdet angränsar till strandskyddet och vid planläggning behöver strandskyddets sträckning utredas (figur 4).



Figur 4- Strandskydd gäller på lila yta

Fornlämning

I angränsning till planområdet finns två gravfält och fyra fornminnen. Inga kända fornlämningar eller andra kulturhistoriska lämningar finns inom planområdet (figur 5).



Figur 5 – Gravfält syns som röd yta och fornminne som R.

Berörda verksamheter Kommunal service

Vård- och omsorgsverksamheter är lokaliserade till Norrtälje stad, Hallstavik och Rimbo. Utifrån planansökan bedöms det initialt inte medföra ett ökat behov av dessa och därmed inga ökade kostnader för KSON.

Det finns idag ingen för- eller grundskoleorganisation i direkt anslutning till området. Barn och elever hänvisas till förskolor och grundskolor i Drottningdal, Vätö eller Norrtälje centralort. Området har god kapacitet för ett mindre ökat barn- och elevantal.

Området saknar idag organisation för elever i grundskolans högre åldrar. Elever i högstadiesålder hänvisas till skolor i centrala Norrtälje, vilket gör att nära hälften av eleverna i upptagningsområdet har idag skolplacering i annat delområde. Gymnasium finns inte i närområdet och därför hänvisas studenter till Norrtälje centralort för gymnasie- eller vuxenutbildning. Utifrån planansökan bedöms det att inga större investeringar eller åtgärder krävs.

Naturvärden

Tänkt planområde angränsar till naturreservat. Områden i anslutning till naturreservaten ska enligt översiktsplan 2050 bevaras i möjligaste mån för att bevara spridningssamband. Vid planläggning kan gränsen mot naturreservatet behöva utredas.

Brännströms naturreservat är inventerad av Skogsstyrelsen med biototyp myr- och skogsmosaik. Den mosaikartade variationen mellan kala hållmarker, trädbevuxna hållmarker och mellanliggande fuktiga partier är en bra förutsättning för skogsfåglar som till exempel tjäder.



Naturresevatet domineras av barrskog med inslag av lövträd. På de torra, magra markerna växer mest tall medan de bördigare delarna domineras av gran och asp. Planområdet ligger inom Norrtälje-Roslags bro skogliga värdestrakt.

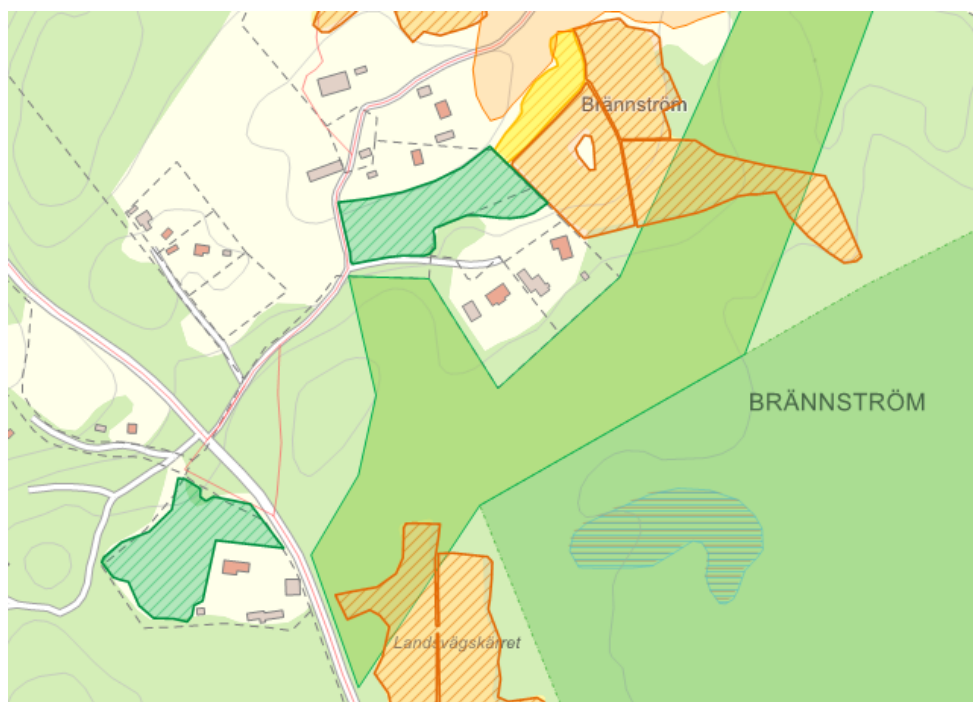
Direkt sydöst om planområdet finns en våtmark som består av triviallövskog och barrblandskog på våtmark. Längre österut finns även mer våtmarksområden med sumpskogar. Norr om planområdet och längs med Utålsviken finns riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Det finns nyckelbiotoper knutna till vattendraget Utålsviken. Biotoptyp för nyckelbiotoperna är ädellövträd med biotopkaraktärerna fläckar med gräsmarksväxter, sjö/havsstrand och spärrgreniga grova träd.

Hela Utålskedjan är av högsta naturvärde på grund av dess betydelse för forskning samt dess rika växt- och djurliv. Våtmarkskomplexet vid Anderssvedjedjupet är också av högsta naturvärde, som forskningsobjekt och som ett av de mest mångformiga våtmarksområdena i denna naturgeografiska region. De markområden som ansluter till vattensystemet har höga värden med rik vegetation i lundar och hävdgynnade marker.

I området har det rapporterats in flertal observationer av tjäder, havsörn, sparvuggla, kattuggla, spillkråka, entita, talltita i Artportalen, SLU.

Jordbruksmark

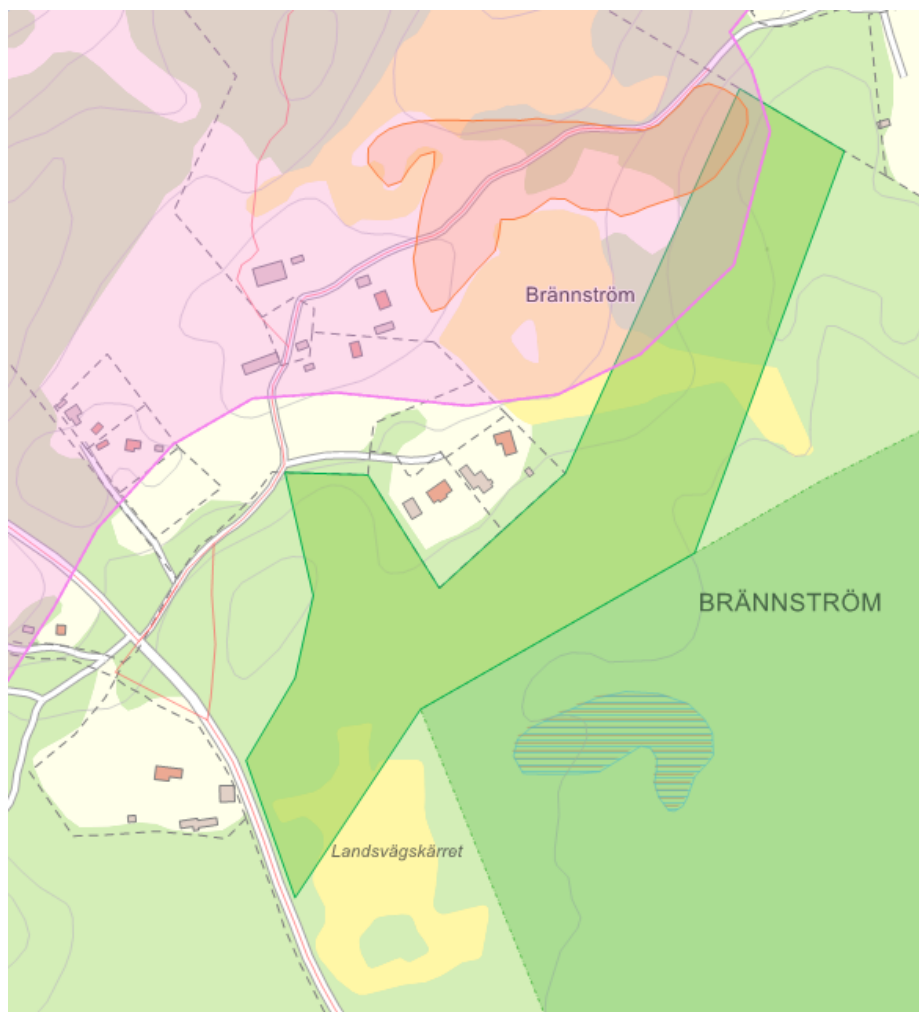
Delar av planområdet består av jordbruksmark. Enligt kommunens kartläggning består fastigheten av jordbruksmark med normala värden. För att initialt kunna ta ställning till om den jordbruksmark som finns inom planområdet är brukningsvärd jordbruksmark behöver det utredas utifrån tre indikatorer för icke-brukningsvärd jordbruksmark. Ingen utav jordbruksblocken uppfyller alla kriterier för icke-brukningsvärd jordbruksmark och ska därför bedömas som brukningsvärda. Bedömningen görs utifrån storleken på jordbruksblocken, solitärt läge och jorddjup (figur 4)



Figur 5 – Orange skraffering redogör för jordbruksmark inom tänkt planområde.



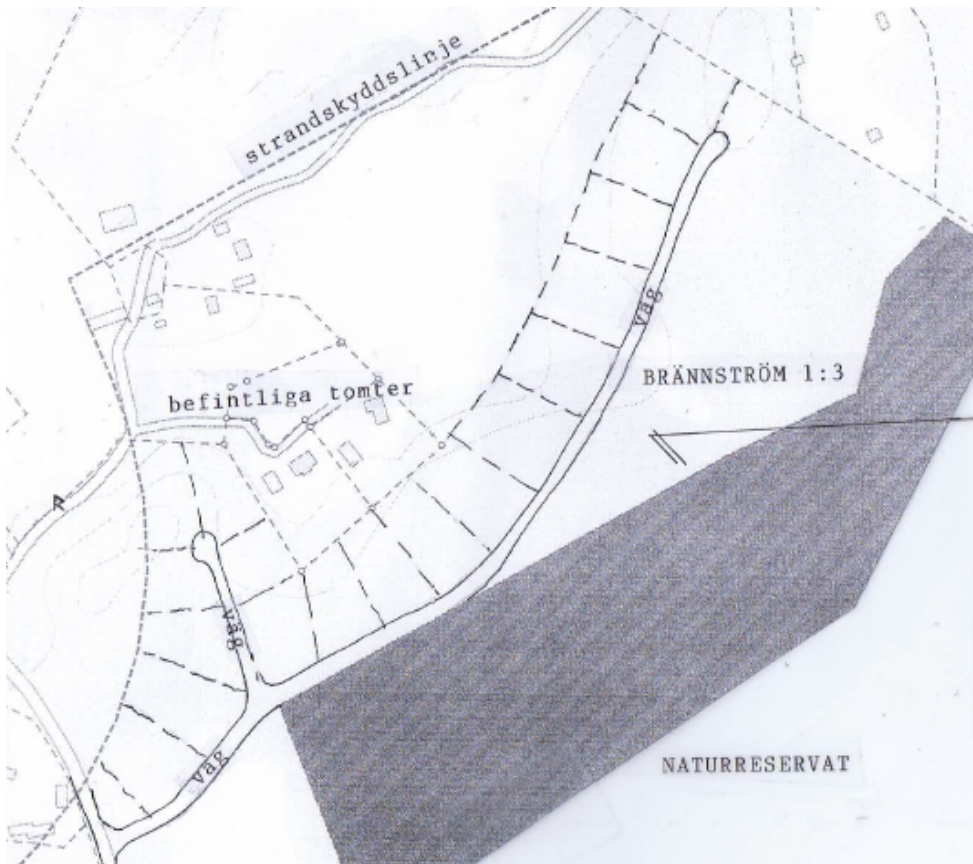
Nordvästra delen av planområdet omfattas också av område med höga naturvärden (lila yta) och även inventerad ängs- och betesmark (orange yta). Att planområdet innefattar områden med höga naturvärden behöver beaktas. Områden med höga naturvärden ska bevaras, skyddas och skötas så att natur- och friluftslivsvärden består. Vid exploatering i områden med höga naturvärden ska skadelindringshierarkin tillämpas så att ekologiska funktioner upprätthålls (figur 6).



Figur 6 – Område med höga naturvärden (lila yta) och inventeras ängs- och betesmark (orange yta).

Föreslagen bebyggelse och utformning

Enligt ansökan framgår önskemål om 19 tomter för villor utgörande fritidsbebyggelse. En reglering för enbart fritidshus är inte möjlig att göra genom detaljplan. Inom användningen bostäder är det möjligt med både permanentboende och fritidsboende. Kommunen ser positivt på att möjligheten till fler permanentboende i arbetsför ålder. Ur ett demografiskt perspektiv är bostäder på landsbygden som möjliggör inflytt av exempelvis barnfamiljer positivt (figur 7).



Figur 7 – Föreslagen exploatering

Planområdets avgränsning



Figur 8 – Ortofoto över planområdets avgränsning.



Teknisk infrastruktur

VA, energiförsörjning och elektronisk kommunikation

Fastigheten ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Området ligger cirka 2300 meter fågelvägen från befintligt verksamhetsområde för dricks- och spillvatten. Den allmänna anläggningen i Nysättra som betjänar verksamhetsområdet är hårt belastad och det finns begränsningar som gör att det inte går att ansluta fler fastigheter utan att vidta åtgärder.

Om planområdet skulle ha ett behov av allmänna vattentjänster enligt LAV §6 så bör intilliggandes fastigheters behov prövas enligt samma lag. Om de intilliggande fastigheter har ett behov av allmänna vattentjänster så behöver fastigheterna betala en anläggningsavgift den dagen allmänt VA finns på plats. Avsikten blir att fastigheternas enskilda anläggningar ersätts med en anslutning till den allmänna VA-anläggningen.

VA-frågan behöver utredas för att kunna bedöma möjligheterna till enskild VA-försörjning i området. Om en enskild VA-anläggning upprättas för planområdet finns det risk för att denna måste tas över, eller på annat sätt ersättas, av VA-huvudmannen om behovet förändras och det visar sig att det finns ett behov av allmänna vattentjänster enligt LAV§6. Alla typer av övertaganden riskerar att bli dyra och tidskrävande för både fastighetsägare och VA-huvudman.

Parkering och trafik

Fastigheten ligger utanför områden med kommunalt huvudmannaskap. Vägarna inom området förutsätts bli enskilda vägar.

Anslutande väg till området är statlig väg 1158. Ny anslutande väg till området samt ökad belastning på väg 1158 bör samrådaskas med Trafikverket.

Utredningar

Tidigare utredningar

Fastigheten är sedan tidigare inte detaljplanelagd och därför finns inga utredningar.

Preliminärt utredningsbehov mm

Dagvattenutredning

Skyfallsutredning

Naturvärdesinventering

Jordbruksmarks- PM

Geoteknisk undersökning

VA-utredning

Miljö

Skyddade områden

Planområdet ligger i närhet till riksintresse för naturvård enligt miljöbalken 3 kap 6 §, Utålskedjan. Riksintresseområdet ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dess värden.



Naturresevatets naturvärden är knutna till strukturer som gamla barrträd och lövträd, död ved i olika nedbrytningsstadier och delvis kalkpåverkad mark med skog som har lång kontinuitet vilket bland annat ger förutsättningar för en rik svampflora.

I planområdet finns jordbruksmark och inom jordbruksmarken kan det finnas generellt biotopskyddade objekt, som åkerholmar, småvatten i åkermark och stenrösen i åkermark. 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. Enligt översiktsplan 2050 utgör bostäder endast ett väsentligt samhällsintresse i centralort, kommundelscentra och landsbygdsnod. Jordbruksmarken inom planområdet kan därmed inte ianspråkta för bostäder.

Vattenförekomster och miljö kvalitetsnormer

Planområdet ligger inom ytligt avrinningsområde till vattenförekomsten Björköfjärden. Den har måttlig ekologisk status, baserat på miljökonsekvenstypen övergödning, och uppnår ej god kemisk status. Kvalitetskravet är god ekologisk status 2039 samt god kemisk ytvattenstatus.

Vid planläggning behöver dagvattenutredning tas fram för att utreda lämpliga åtgärder för dagvatten så att planen inte försvårar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna i vattenförekomsterna.

Natur och kulturvärden

Att planområdet ligger i direkt närhet till riksintresse för naturvård, naturresevat och andra områden med naturvärden tyder på att höga naturvärden kan återfinnas inom planområdet. Naturvärdesinventering ska utföras vid planläggning, riktade artinventeringar kan också bli aktuellt.

Skyfall, översvämningar och dagvatten

Enligt länsstyrelsens lågpunktskartering finns inga stora och djupa lågpunkter som riskerar att översvämmas vid skyfall finns inom planområdet. Skyfall- och dagvattenhantering ska vid planläggning utredas i skyfallsutredning.

Markförhållanden (Föroreningar i mark- och grundvatten, geoteknik)

Inga potentiellt förorenade områden finns utpekade i närområdet till planen. Jordarterna inom planområdet består till huvuddel av sandig morän och partier med berg i dagen enligt SGU:s jordartskarta.

Risk

Inga miljöfarliga verksamheter eller transportled för farligt gods finns registrerade i området.

Buller

Området bedöms inte vara bullerutsatt då det inte finns några stora vägar eller störande verksamheter i närområdet.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten i Norrtälje kommun är generellt god, och de mätningar som utförs i Stockholmsregionen visar att gränsvärden för miljö kvalitetsnormer för kväveoxider och partiklar generellt underskrids inom hela kommunen. Luftkvaliteten bedöms vara god på platsen.



Betydande miljöpåverkan

Initialt bedöms planen inte medföra en betydande miljöpåverkan. En undersökning om betydande miljöpåverkan kommer genomföras.

Hållbarhetsprogram

Initialt bedöms ett hållbarhetsprogram inte behövas.

Ekonomi

Preliminära kostnader under planprocessen

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

Preliminära kostnader och finansiering för kommunen

Fastigheten ligger utanför verksamhetsområde för VA och avståndet är långt till närmaste anslutningspunkt för allmänt vatten och avlopp. VA-frågan behöver därför utredas på ett fördjupat sätt tidigt i planprocessen för att kunna bedöma möjligheterna till enskild VA-försörjning i området.

En planläggning kan komma att kräva större åtgärder och investeringar i den allmänna va-anläggningen.

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.

Eventuella behov av exploateringsavtal eller köpeavtal hanteras i planbesked.

Arbetsätt och organisation

Planförfarande

Detaljplanen bedöms kunna genomföras med utökat förfarande då förslaget inte är förenligt med markanvändningen i översiktsplan 2050.

Projekt/linjeorganisation

Detaljplanen bedöms kunna drivas som ett linjeprojekt.

Tidplan

En preliminär bedömning är att detaljplaneläggning kan inledas under 2031 och antas 2033.



Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Föreslagen bebyggelse

Samhällsbyggnadskontoret ställer sig fortsatt positiv till att pröva föreslagen förändring genom att upprätta en detaljplan för fastigheten Brännström 1:3, skifte 1.

Eventuella osäkerheter/knäckfrågor/risker

Det är sannolikt att det under planprocessen kan framkomma att höga naturvärden finns på fler platser. Eftersom den tänkta exploateringen ligger mellan områden med höga naturvärden kan det finnas behov av att lämna luckor i den nya bebyggelsen för att möjliggöra fortsatta spridningssamband. Det kan påverka antalet byggbara tomter.

Inom planområdet finns jordbruksmark där båda jordbruksblocken bedöms vara brukningsvärda. Jordbruksmarken kan inte motiveras att tas i anspråk och därmed behöver förslaget med 19 tomter enligt ansökan revideras i planprocessen.

Utifrån antalet tomter i planbeskedet bedöms det sannolikt att området skulle falla under lag (2006:412) om allmänna vattentjänster (LAV) §6 med 19 tomter. Under dessa förutsättningar kommer det krävas större åtgärder och investeringar i den allmänna VA-anläggningen, vilket inte finns med i gällande eller kommande VA-plan.

Prövning mot verksamhetsplanens mål

Mål & budget 2025-2027 anger att Norrtälje kommun ska vara en landsbygdsvänlig och serviceinriktad kommun – som sätter invånaren först. Därför är utveckling av landsbygden viktig att beakta i planarbeten.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadskontoret ställer sig fortsatt positiv till att pröva föreslagen ändring genom upprättande av detaljplan för fastigheten Brännström 1:3, skifte 1. Vatten-och avlopp och naturvärden behöver utredas tidigt i planprocessen. Inom planområdet finns jordbruksmark där båda jordbruksblocken bedöms vara brukningsvärda.

Jordbruksmarken kan inte motiveras att tas i anspråk och därmed är det sannolikt att förslaget med 19 tomter enligt ansökan kommer behöva revideras i planprocessen

Ett positivt planbesked innebär att kommunen avser att pröva aktuella åtgärder i en detaljplanprocess och ska inte uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande till dess.

Handläggare

Agnes Blom
Planarkitekt