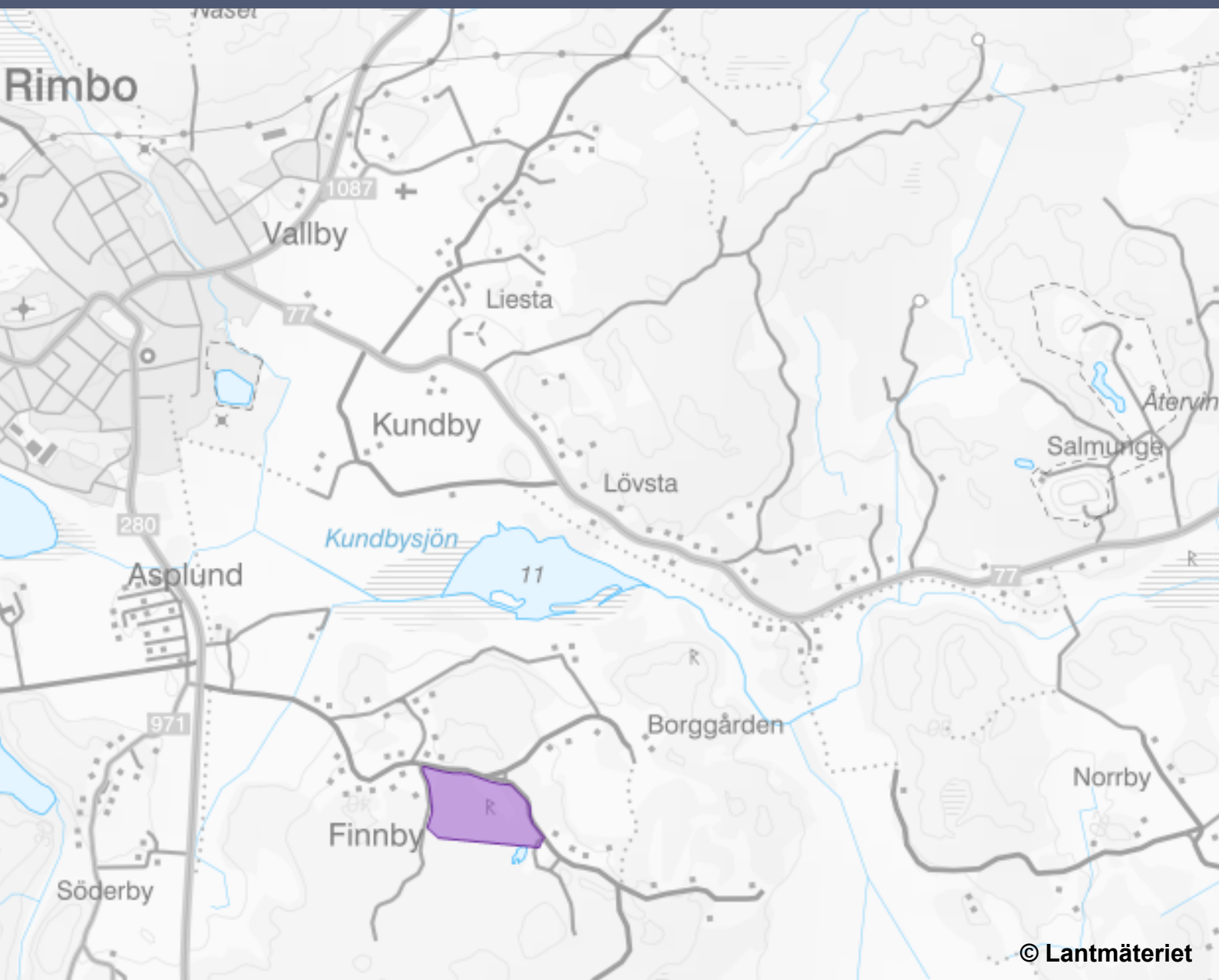




Planbeskedsutredning för del av fastigheten Finnby 2:5



POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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



Faktauppgifter

Fastighet:

Del av Finnby 2:5, skifte 2

Ägare:

Privatpersoner

Sökande:

Johan Lagerbielke AB

Kontaktperson:

Hans Lifsten

Areal:

Cirka 11,9 ha

Detaljplan:

Fastigheten omfattas inte av detaljplan

Begäran inkom:

2024-07-03



Bakgrund

Samhällsbyggnadskontoret har den 3 juli 2024 fått in en ansökan om planbesked med syfte att upprätta en detaljplan för del av fastigheten Finnby 2:5, skifte 2. Ansökan bedömdes komplett den 16 juli 2024. I planansökan framgår avsikten att upprätta en detaljplan med syfte att uppföra 20 villor samt önskemål om att uppföra nytt vägnät och yta för fritidsaktivitet. Del av fastigheten Finnby 2:5, skifte 2, är taxerad lantbruksenhet och består idag av åker och skog.

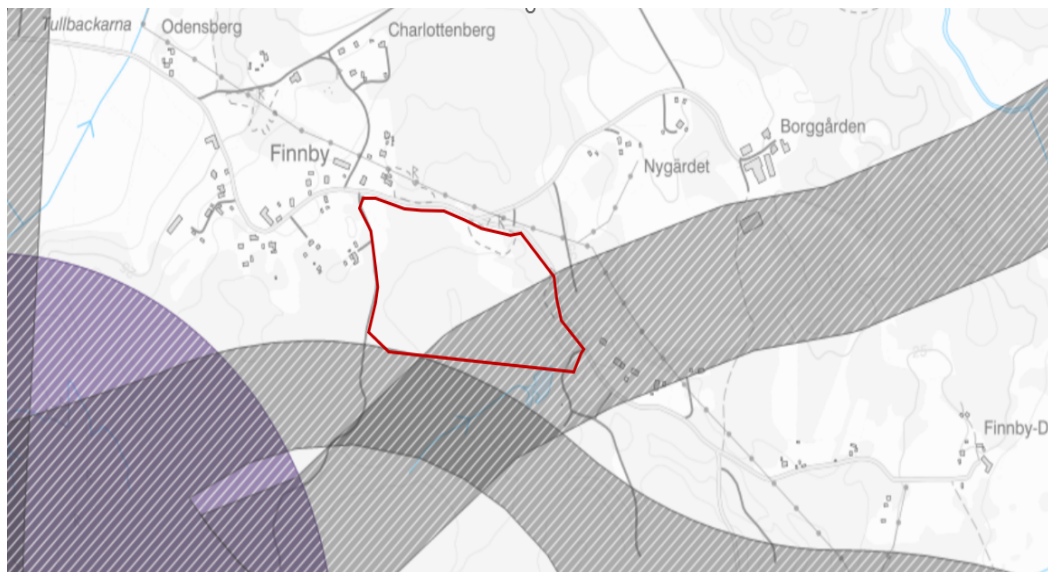
Förutsättningar

Översiktsplan 2040

Översiktsplan 2040 antagen av kommunfullmäktige 2013-12-09 gäller tills att översiktsplan 2050 har antagits. Översiktsplan 2050 beräknas antas av kommunfullmäktige i februari 2025.

Översiktsplan 2050

I markanvändningskartan för Översiktsplan 2050 omfattas delar av fastigheten av ändrad användning transportinfrastruktur (figur 1). Det innebär att exploatering i angränsning till användningen inte får försvåra tillkomsten av framtida väg. Området reserveras för en ny sträckning av riksväg 77 för att förbättra Norrtälje kommuns regionala kopplingar. Detta påverkar inte exploatering i västra och norra delarna av planområdet.



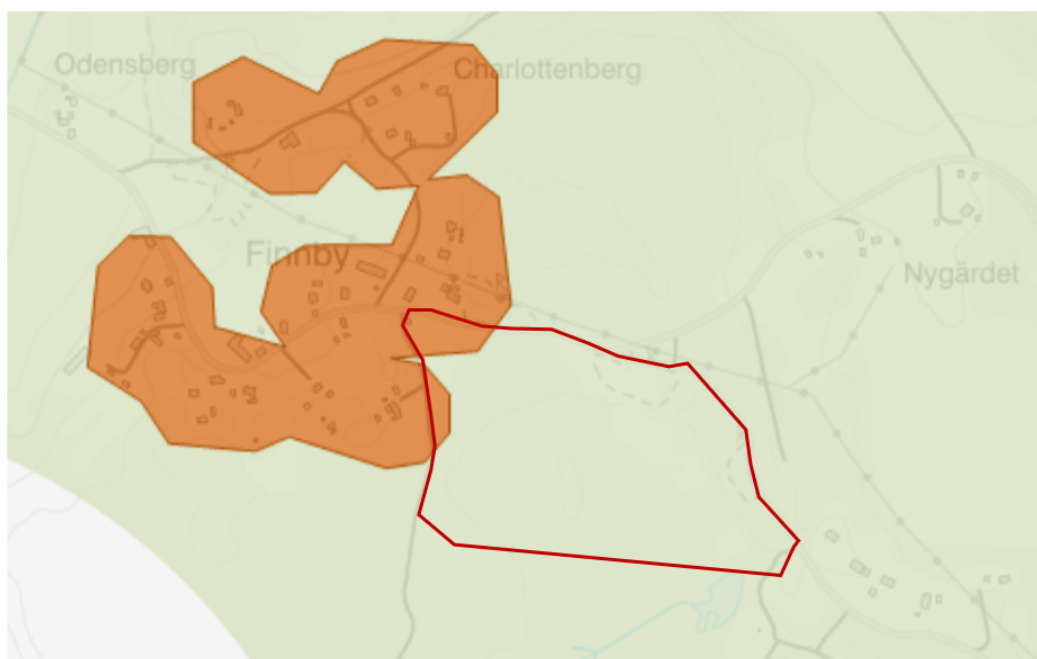
Figur 1 - Kommunens förslag till dragning av väg 77 är det gråskrafferade område som ligger i nordost och omfattar del av planområdet. Det andra gråskrafferade området ligger i anslutning till planområdets södra gräns och är Trafikverkets förslag till dragning av väg 77

För området där fastigheten är belägen utgör den nuvarande markanvändningen landsbygd. Användningen landsbygd kan innefatta bostäder, verksamheter, besöksanläggningar, samhällsservice och areella näringar. Kommunen har en positiv syn på utveckling av landsbygden där platsens förutsättningar medger.



Tomtstorleken bör 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.

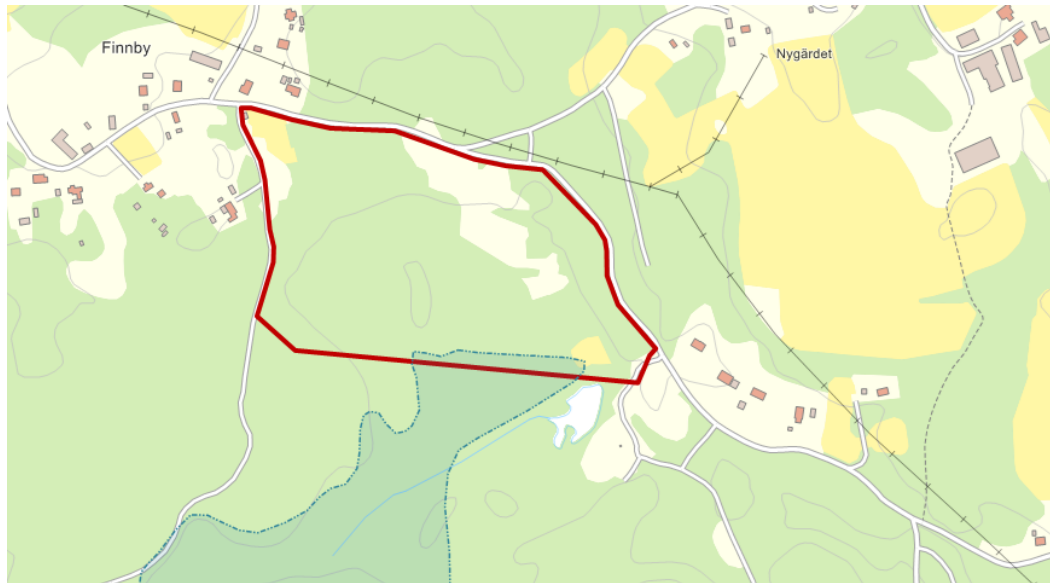
I anslutning till planområdet och en bit in i planområdet i väster är den pågående användningen sammanhängande bostadsbebyggelse, planområdet omfattar till större del pågående markanvändning landsbygd, illustrerat som ljusgrönt (figur 2). Pågående användning innebär att nuvarande användning avses fortsätta och att inga större förändringar planeras. Viss komplettering och utveckling kan komma att ske.



Figur 2 – Sammanhängande bostadsbebyggelse väster om planområdet i orange

Våtmark

En mindre yta i södra delen av planområdet omfattas av en inventerad våtmark, myr (figur 3). Det indikerar att det finns höga naturvärden som är viktiga att bevara. Detta påverkar inte en exploatering i norra planområdet.



Figur 3 – Inventerad våtmark i södra delen av fastigheten

Ängs- och betesmark

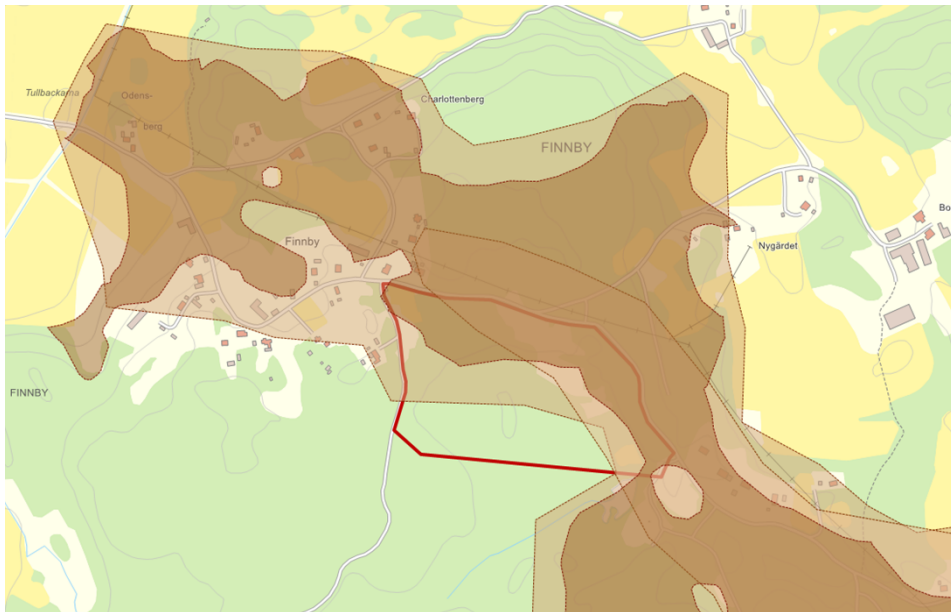
I nordöstra delen av planområdet finns inventerad ängs- och betesmark av länsstyrelsen, utförd mellan 2002-2004 (figur 4). Det indikerar att det finns höga naturvärden som är viktiga att bevara. Detta påverkar inte en exploatering i södra delen av planområdet.



Figur 4 – Inventerad ängs- och betesmark i den nordöstra delen av planområdet

Geologiskt värdefulla områden

Större delen av planområdet omfattas av geologiskt värdefulla områden, omfattande isälvsflack och ryggformad, ändmoräner, grus och naturgrus. Områden med höga bevarandevärden från geovetenskaplig synpunkt ska så långt som möjligt skyddas enligt miljöbalken 3 kap 6§ (figur 5). Dessa områden indikerar därför att det kan vara olämpligt att bebygga delar av planområdet.



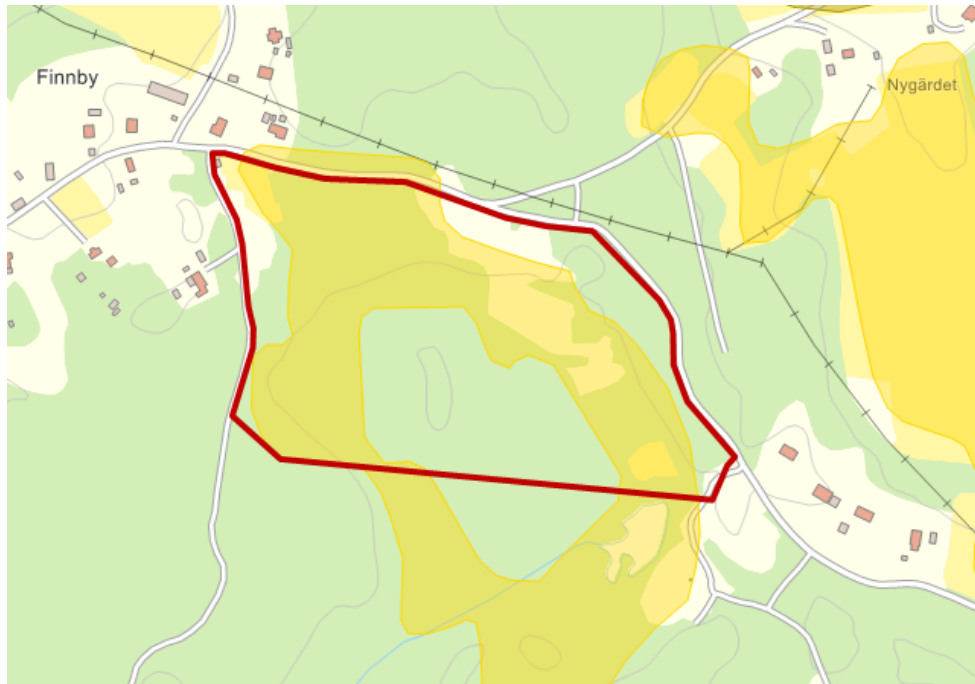
Figur 5 – Planområde markerat i rött. Geologiskt värdefullt område markerat med brunt

Jordbruksmark

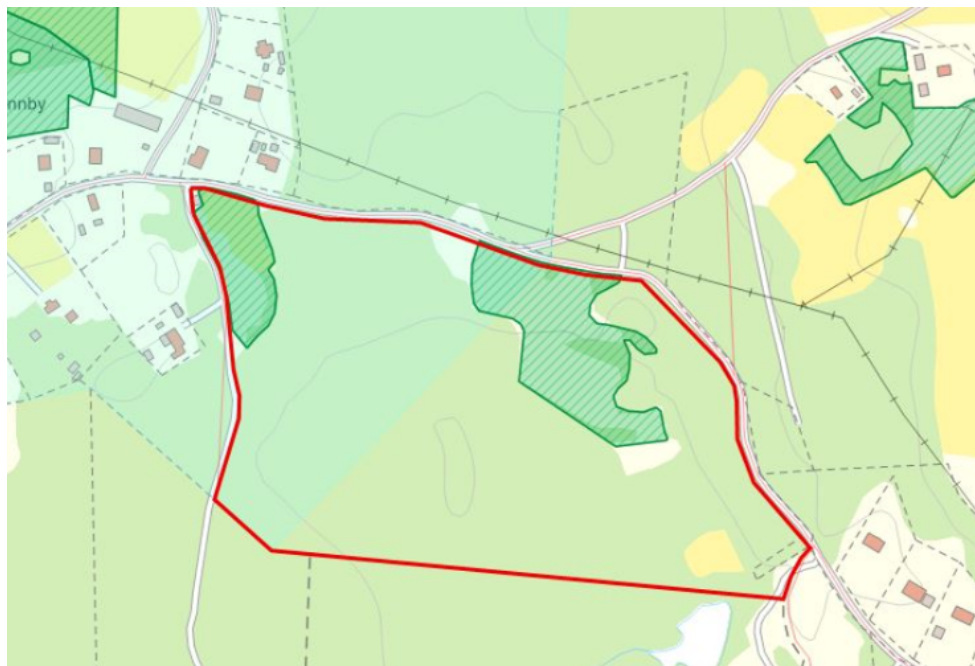
Planområdet berör jordbruksmark och inom jordbruksmarken kan det finnas generellt biotopskyddade objekt, så som åkerholmar, småvatten i åkermark och stenrösen i åkermark (figur 6).

Inom planområdet finns jordbruksmark som erhållit jordbrukarstöd, den bör därför bedömas som brukningsvärd (figur 7). 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 om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

I översiktsplan 2050 är utveckling av bostäder inom centralort, kommundelscentrum och landsbygdsnoder ett väsentligt samhällsintresse. Eftersom det finns ett flertal utpekade områden för utveckling av bostäder i FÖP Rimbo finns alternativa lokaliseringar för att tillgodose behovet, vilket medför att inanspråktagande av brukningsvärd jordbruksmark på denna plats inte kan motiveras utifrån 3 kap § miljöbalken och 2 kap 2 och 4 §§ plan- och bygglagen. Detta påverkar större delen av planområdet.



Figur 6 – Större delen av planområdet omfattas av åkermark markerat som gult

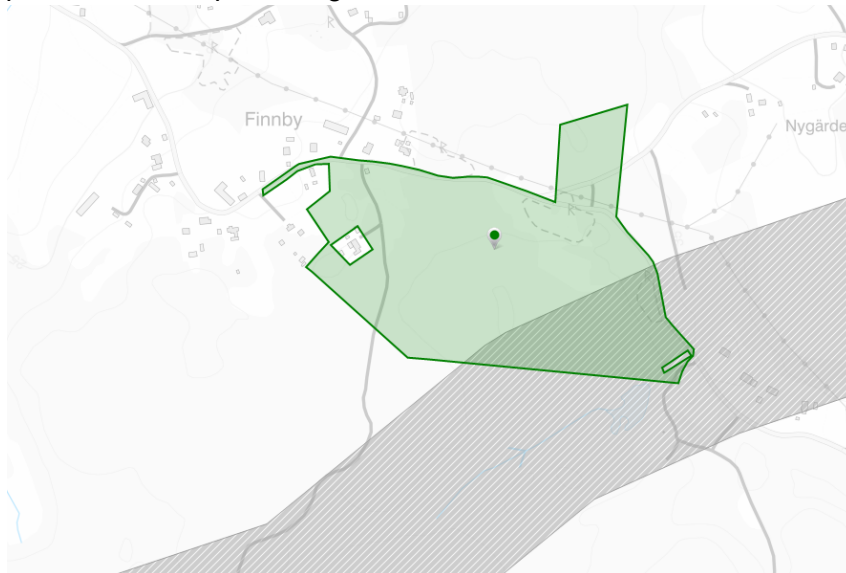


Figur 7 – Grön skrafferad yta redogör där jordbruksmark bedöms som brukningsvärd

Fördjupad översiktsplan för Rimbo

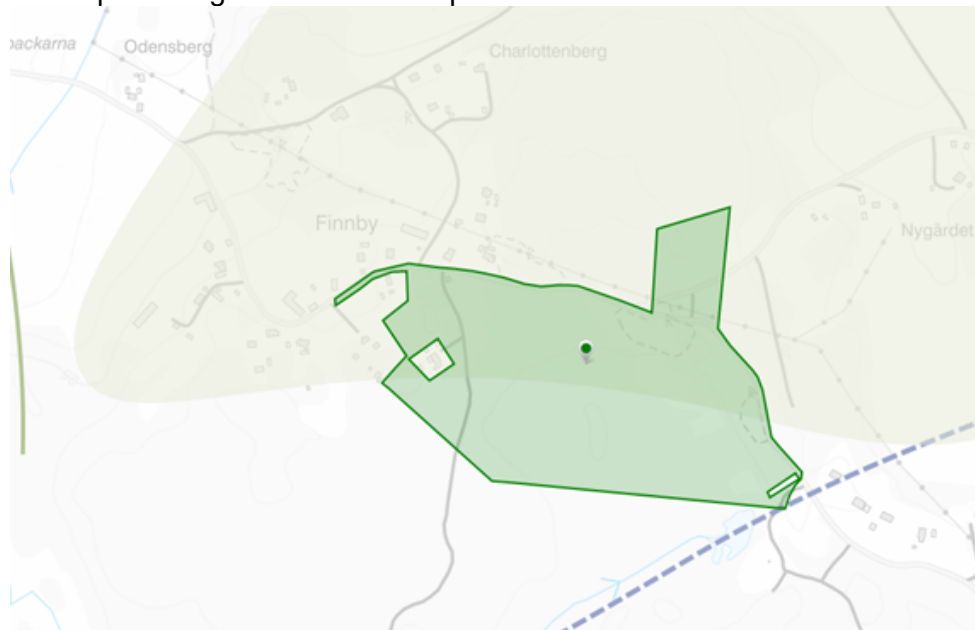
I markanvändningskartan för den fördjupade översiktsplanen för Rimbo, antagen av kommunfullmäktige 2023-12-18, anges markanvändningen transportinfrastruktur för del av det sydvästra planområdet. Transportinfrastruktur är en markanvändning som omfattas av stråk för ny vägsträckning. Utveckling av

bostadsbebyggelse intill vägkorridoren bedöms olämpligt då en sådan exploatering kan hindra eventuell dragning av väg 77. Trafikverkets Väg 77 och 280 ska få nya dragningar utanför tätorten och det är en förutsättning för att Rimbo centrum ska kunna utvecklas på det sätt kommunen önskar (figur 9). Detta påverkar inte exploatering i västra och norra delen av området.



Figur 8 - Transportinfrastrukturen markerad med grå skraffering för väg 77.

I utvecklingsinriktningen för FÖP Rimbo har större delen av det norra planområdet pekats ut för grönstruktur (figur 10). I den fördjupade översiktsplanen betonas att grönområden och grönstråk ska bevaras och utvecklas för att säkerställa rekreativa värden och naturvärden. Detta påverkar inte exploatering i södra delen av planområdet.



Figur 10 - Ljusgrönt område avser utvecklingsinriktning av grönområde.



Riksintresse

Fastigheten omfattas av riksintresse totalförsvarets anläggningar, påverkansområde väderradar. Alla ärenden som rör höga objekt remitteras Försvarsmakten. Som högt objekt räknas byggnad eller anordning högre än 45 meter inom och 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse. Förslaget i planansökan bedöms inte ha någon påverkan på riksintresset eftersom det gäller villabebyggelse som inte utgör ett högt objekt.

Gällande detaljplan och fastighetsplan

Fastigheten omfattas inte av detaljplan.

Pågående eller kommande planering i närområdet

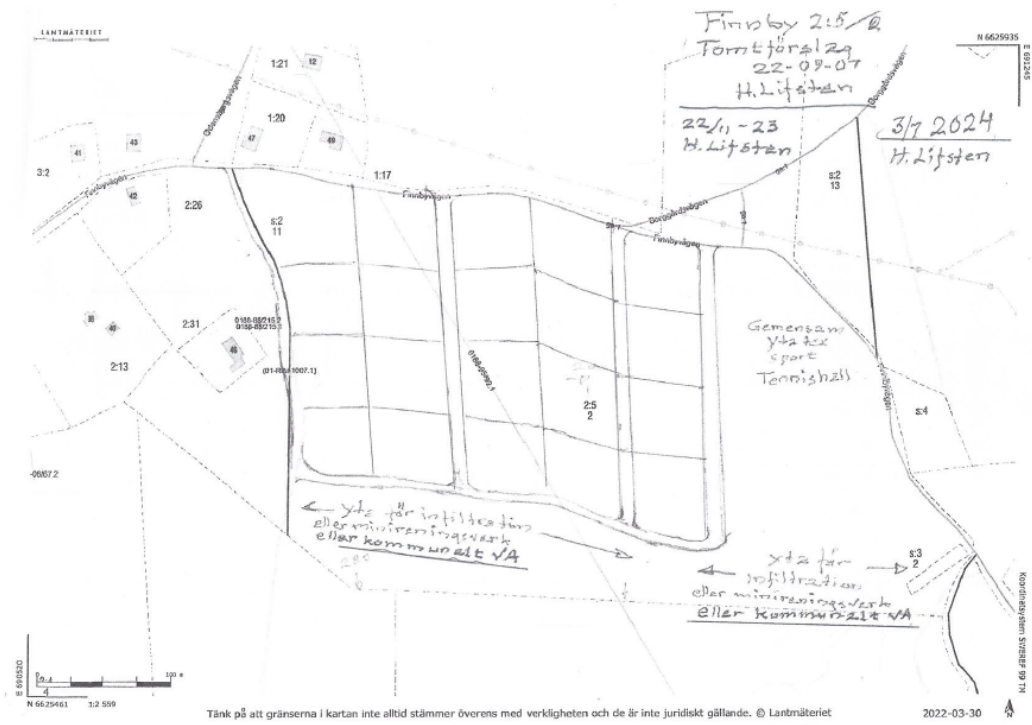
För närvarande pågår arbete med att ta fram en ny översiktsplan, översiktsplan 2050 som beräknas antas i februari 2025. Trafikverket har beslutat om en dragning av väg 77 och fram till att vägplanen är fastställd råder det en osäkerhet kring hur dragning av väg 77 kan komma att påverka fastigheten.

Berörda verksamheter

Byggande av 20 villor enligt ansökan kan potentiellt kunnat utgöra bostäder för barnfamiljer. Det finns idag ingen förskola eller grundskola i direkt anslutning till planområdet. Barn hänvisas därför till förskola och grundskola i Rimbo. Närmsta busshållplats ligger cirka 1 km fågelvägen från den västra delen av planområdet.

Föreslagen bebyggelse och utformning

Planansökan innefattar ny bebyggelse med 20 villor, nytt vägnät och yta för fritidsaktivitet.



Figur 11 – Planansökan

Planområdets avgränsning



Figur 12 - Ortofoto över planområdet



Teknisk infrastruktur

VA och energiförsörjning

Den västra delen av området ligger inom planerat VA-utbyggnadsområde för allmänt VA enligt föreslagen vattentjänstplan för Norrtälje kommun. Enligt förslaget föreslås en förstudie påbörjas för Finnby år 2026. Först därefter kan omfattningen av en VA-utbyggnad inom Finnby fastställas. Inom VA-utbyggnadsområden bör ny bebyggelse endast tillåtas i undantagsfall, tills dess att allmänt VA har byggts ut. En förutsättning för anslutning av detta område är att det finns utrymme i reningsverket. Reningsverkets kapacitet kan bli begränsande om andra områden i Rimbo beslutas om att ansluta. För att säkerställa kapacitet behöver antalet planerade anslutningar ses över och prioriteras gentemot varandra. Utbyggnadsprojektens tidsplaner beror på många parametrar och kan dra ut på tiden, vilket skulle kunna leda till att möjligheten för detaljplanens genomförande senareläggs. En bebyggelsegrupp om 20 bostäder skulle kunna medföra påföljder enligt LAV §6.

Trafik

I markanvändningskartan för Översiktsplan 2050 ligger vägreservat för ny sträckning av väg 77 över den sydöstra delen av fastigheten Finnby 2:5. I det området bör inte ny bebyggelse tillåtas som kan äventyra en framtida vägsträckning. Det vägreservat som omfattar fastigheten är kommunens förslag till sträckning. Trafikverket förespråkar en sträckning som ligger längre söderut men nära den aktuella fastigheten. En framtida dragning av väg 77 kan komma att påverka trafikbullersituationen för området

Utredningar

Tidigare utredningar

Del av fastigheten Finnby 2:5, skifte 2, är sedan tidigare inte planlagd, därav finns inga utredningar.

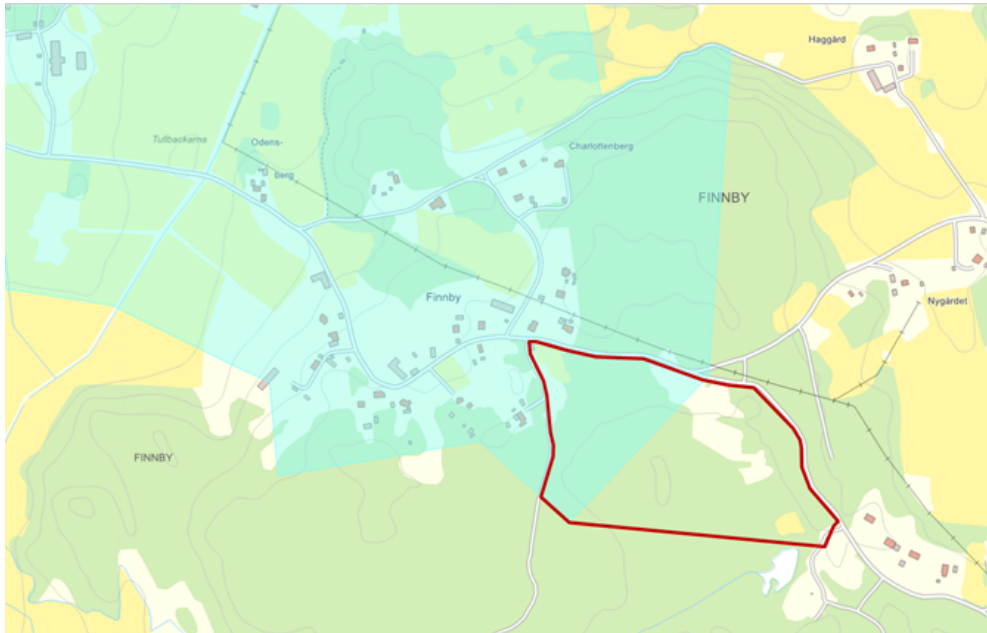
Preliminärt utredningsbehov mm

- Naturvärdesinventering
- Dagvatten- och skyfallsutredning
- Eventuell bullerutredning
- Trafik-PM
- Bedömning av jordbruksmark och lokaliseringsutredning
- Grod- och kräldjursinventering
- Arkeologisk undersökning
- Geoteknisk undersökning
- Markmiljöteknisk undersökning

Miljö

Vattenskyddsområde

Del av fastigheten är skyddad som vattenskyddsområde enligt miljöbalken 7 kap 21§. För vattenskyddsområdet Rimbo-Bergbys vattentäkt gäller skyddsföreskrifter som ska följas och kan begränsa hur fastigheten förfogas. Inom vattenskyddsområden bör i allmänhet en restriktiv hållning gälla gentemot exploatering och åtgärder som kan medföra en negativ påverkan på vattenskyddsområdet. Vattenskyddsområdet Rimbo-Bergby syftar till att skydda grundvattenförekomsten Röåsen-Bergby som har hög regional prioritet i vattenförsörjningsplanen. Vattenskyddsområdet och dess föreskrifter är under revidering, och de nya föreskrifterna kommer att ange förutsättningarna för vilken typ av bebyggelse som är möjlig inom vattenskyddsområdet. Detta skulle kunna medföra begränsningar för en exploatering (figur 13).



Figur 13 – Delar av fastigheten berörs av vattenskyddsområde markerat i ljusblått.

Vattenförekomster och miljökvalitetsnormer

Planområdet tillhör ytligt avrinningsområde till ytvattenförekomsten Norrtäljeån-Balkensån. Norrtäljeån-Balkensån har måttlig ekologisk status, baserat på miljökonsekvenstypen övergödning, och uppnår ej god kemisk status. Kvalitetskravet är god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus. Planområdet berör grundvattenförekomsten Röåsen-Denan, som har bedömts ha god kemisk och kvantitativ status.



Skyfall

Enligt länsstyrelsens lågpunktskartering finns en antal lågpunkter som riskerar översvämmas vid skyfall i planområdet. Skyfallshantering ska vid planläggning utredas.

Markförhållanden

Jordarterna inom planområdet består till stor del av kärrtorv, samt av sand, sandig morän, lera och isälvsediment, enligt SGU:s jordartskarta. Torvmarker binder koldioxid som frisätts när de dräneras. Torvmarker indikerar också att det kan bli problematiskt vid bland annat grundläggning. Det indikerar att det kan bli olämpligt att bebygga området då det kan bli stor miljöpåverkan och även medföra stora kostnader för exploatören.

Buller

Området bedöms idag inte vara bullerutsatt. Vid en framtida förläggning av väg 77 i området kan det utsättas för trafikbuller från väg 77. Bullerdämpande åtgärder kan komma att krävas. Kostnaderna för sådana åtgärder är svåra att avgöra i detta tidiga skede.

Luftkvalitet

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

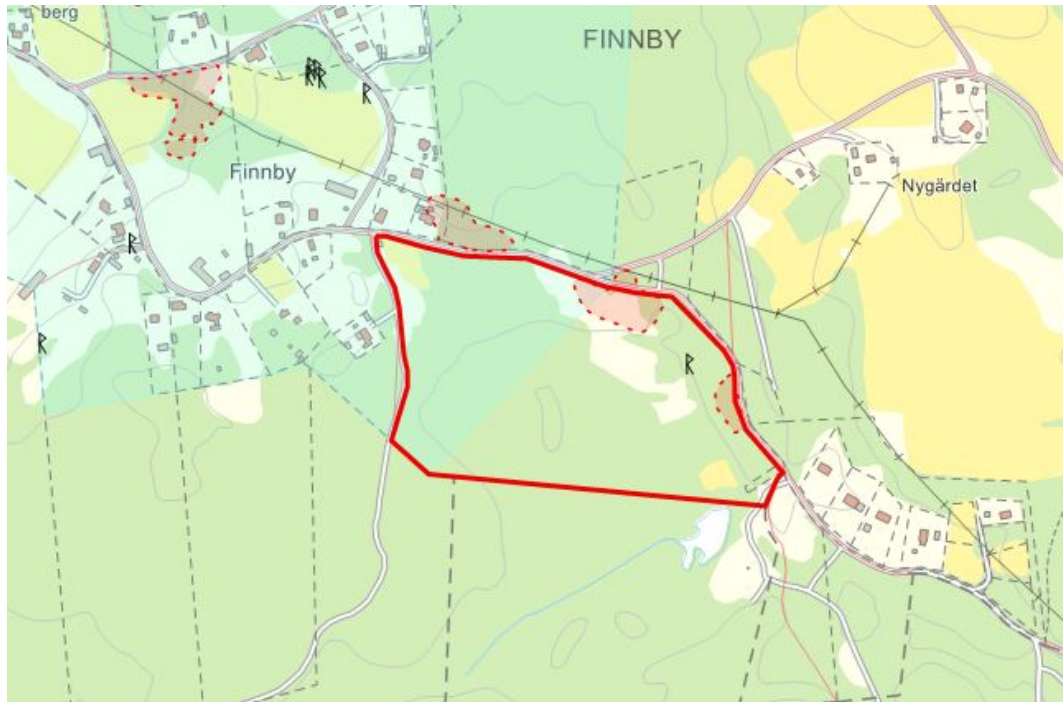
Kulturmiljö

Det finns två fornlämningsområden inom fastigheten och ett i angränsning till fastigheten (figur 14).

1: Rimbo 29:1. Fornlämningsområdet består av ett gravfält bestående av cirka 32 fornlämningar som utgöres av cirka 13 runda stensättningar. Lämningen består av gravmarkering av sten/block, stenkrets/stenrad och stensättningar.

2: Rimbo 28:1. Fornlämningsområdet består av ett gravfält bestående av cirka 35 fornlämningar som utgöres av cirka 20 runda stensättningar. Lämningen består av gravmarkering av sten/block, stenkrets/stenrad och stensättningar.

3. Rimbo 30:1. Fornlämningsområdet består av cirka 14 fornlämningar som utgöres av 4 runda stensättningar. Lämningarna består av grav markering av sten/block och stensättningar. Datum för senaste fältbesök: 2018-11-05. Vid senaste besök konstaterades att tre gravar har skador från hyvling eller plogning av den grusväg som löper öster om gravfältet. Delar av gravarnas stenpackning är synlig i väggkanten.



Figur 14 – Norra och östra delen av planområdet berörs av fornlämningar

Betydande miljöpåverkan

Detaljplanen bedöms initialt kunna innebära betydande miljöpåverkan då exploateringen kan innebära att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk och att höga naturvärden kan påverkas.

Hållbarhetsprogram

En hållbarhetsprogram kommer inte tas fram.

Ekonomi

Preliminära kostnader under planprocessen

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

Preliminära kostnader och finansiering för kommunen

Om del av fastigheten Finnby 2:5, skifte 2, planläggs så behöver verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten utvidgas.

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.

Fastighetsrättsliga frågor

Längs norra gränsen av planområdet sträcker sig en väg som utgörs av gemensamhetsanläggningen Finnby ga:1. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Eke-Finnby samfällighetsförening. Blivande fastigheter inom planområdet kommer behöva nyttja vägen och därmed inträda i ga:n. Det finns flera sätt för de nybildade fastigheter att få till anslutning, genom till exempel lantmäteriets initiativ i förrättning vid bildande av de nya fastigheterna eller genom överenskommelse med föreningen. För vägar inom planområdet kommer också inrättande av ga:n samt bildande av samfällighetsförening för förvaltning behövas.

Fastigheten belastas av ett antal inskrivna rättigheter som eventuellt kan beröras av planförslaget. Eftersom fastigheten består av två skiften är det oklart om inskrivna rättigheter överhuvudtaget gäller skifte 2 som planförslaget avser. Samtliga inskrivna rättigheter behöver beställas för vidare utredning huruvida de berörs och för att komma fram vilka åtgärder som krävs för att planförslaget ska kunna medges.

Planområdet korsas av ledningsrätten med ändamål tele. Det kan finnas även oinskrivna rättigheter som måste beaktas vid detaljplanearbetet.

Arbetsätt och organisation

Planförfarande

En detaljplan för fastigheten behöver genomföras med utökat förfarande då förslaget inte är förenligt med översiktsplan 2050 samt medför betydande miljöpåverkan.

Projekt/linjeorganisation

Vid ett eventuellt framtagande av en detaljplan bedöms projektet kunna bedrivas som ett linjeprojekt enligt Norrtälje kommuns projektmodell.

Tidplan

Inte tillämplig.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Eventuella osäkerheter och risker

Enligt 3 kap § 4 miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark bara exploateras 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. Delar av fastigheten består av brukningsvärd jordbruksmark där stöd givits, det är även möjligt att fler ytor av fastigheten består av brukningsvärd jordbruksmark. Eftersom planområdet inte är utpekad i översiktsplanen bedöms området inte utgöra ett väsentligt samhällsintresse för bostäder. Kommunen ser utveckling av bostäder i Norrtälje stad, Rimbo, Hallstavik, Älmsta och Bergshamra som ett väsentligt samhällsintresse.



Eftersom Trafikverkets vägplan inte är fastställd medför det en osäkerhet kring hur dragningen av väg 77 kommer att dras. Det finns därmed en osäkerhet kring hur det påverkar fastigheten, möjligheterna att exploatera den och på vilket sätt. Exempelvis kan vägens framtida dragning komma att påverka trafikbullersituationen för området.

Området omfattas idag inte av verksamhetsområde för allmänna vattentjänster vilket behöver utredas. Fastigheten omfattas av restriktioner för grundvatten och att fastigheten omfattas av vattenskyddsområde enligt miljöbalken 7 kap. 21§, vilket kan därför innebära begränsningar för bebyggelsen och påverka lösningar för avlopp och dagvatten.

Finnby 2:5 berör vattenskyddsområdet Rimbo-Bergby och inom vattenskyddsområden är det allmänhet är en restriktiv hållning gentemot exploatering och åtgärder som kan medföra en negativ påverkan. Vattenskyddsområdet och dess föreskrifter är under revidering och att det därför är idag osäkert vilka förutsättningar som kommer att gälla för planerad bebyggelse.

Jordarterna i området riskerar att göra en exploatering kostsam. Kärrmarken indikerar att det kan finnas höga naturvärden som kan medföra att hela eller delar av området inte kan planläggas för bebyggelse och det är också negativt ur klimataspekt att exploatera på torvmark.

Planområdet ligger inom planerat VA-utbyggnadsområde enligt vattentjänstplanen. En förstudie för Finnby är planerad att påbörjas 2026 och att först när förstudien är färdig klargörs omfattningen av en eventuell VA-utbyggnad. Ny bebyggelse inom VA-utbyggnadsområden bör endast tillåtas i undantagsfall.

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

Det föreslagna exploateringsområdet omfattar flera förutsättningar som var för sig inte hindrar exploatering. Däremot överlappar förutsättningarna varandra vilket gör att samhällsbyggnadskontoret sammantaget bedömer den föreslagna exploateringen som olämpligt. De överlappende förutsättningarna som medför att samhällsbyggnadskontoret bedömer att en exploatering är olämplig är följande:

- Stor del av området är jordbruksmark som inte är utpekad för exploatering i FÖP Rimbo eller Översiktsplan 2050. Det finns lämpligare mark i kommunen att exploatera för bostadsändamål (PBL 2 kap 4§)
- Stor del av området omfattas av skyddsområde för vattentäkt (miljöbalken 7 kap 21§)



- Större delen av planområdet omfattas av geologiskt värdefulla område med höga bevarandevärden från geovetenskaplig synpunkt som så långt som möjligt skyddas enligt miljöbalken 3 kap 6§.
- Området ligger inom VA-utbyggnadsområde. Vattentjänstplanen är inte beslutad och ingen förstudie är gjord gällande omfattningen av en eventuellt VA-utbyggnad.
- Trafikverkets vägplan är inte fastställd vilket medför att dragning av väg 77 kan komma att påverka vart det är möjligt att exploatera med bostadsbebyggelse (PBL 2 kap 6§)



Figur 15 – Bild på föreslagen bebyggelse i förhållande till jordbruksmark, vägkorridorer, fornlämningar, våtmarker samt skyddsområde för vattentäkt.

Avgift planbesked

Efter beslut om planbesked tas en avgift ut för detta. Avgiften för planbeskedet är 73 000 kr i enlighet med plan- och bygglovstaxa samt mät- och karttaxa fastställd av kommunfullmäktige 2023-12-18 § 218.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Agnes Blom
Planarkitekt