



Hans.lifsten@outlook.com  
Johan@lagerbielkepartners.se

## Kommunicering innan beslut om planbesked

Diarienummer: Ks 24-1102  
Ärendet avser: Planbesked  
Fastighet: Finnby 2:5

Handläggning av din ansökan om planbesked för fastigheten Finnby 2:5 pågår. I dagsläget bedömer Samhällsbyggnadskontoret att det inte finns förutsättningar för att medge ett positivt planbesked.

### Skäl till beslut

Planläggning enligt aktuell begäran om planbesked bedöms inte lämplig. Bedömningen görs utifrån att det råder osäkerhet kring flera olika förutsättningar för platsen.

#### *Vägreservat för ny sträckning av väg 77*

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. Kommunen har gått med på den södra korridoren och Trafikverket planerar att gå ut på samråd med vägplan vid årsskiftet. Det finns en sannolikhet för att vägplanen kommer att överklagas. Det är därför osäkert om den södra dragningen kan bli av. I det fallet är den norra korridoren ett alternativ att börja om planläggningen med. Eftersom Trafikverkets vägplan inte är fastställd medför det en osäkerhet kring hur dragningen av väg 77 kan komma 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.

#### *Jordbruksmark*

I Översiktsplan 2050 anges markanvändningen landsbygd för större delen av fastigheten. Det innebär att inga större förändringar planeras utan att markanvändningen även fortsatt avses vara landsbygd. Bebyggelseutvecklingen i kommunen bör främst ske i centralort, kommundelscentrum samt landsbygdsnoder. Byar och mindre orter ska kunna utvecklas utifrån sina förutsättningar, men bebyggelsen bör då ha godtagbar tillgång till service och kollektivtrafik vilket för området idag är begränsat.

Delar av det föreslagna området (till öster och väster) består av brukningsvärd jordbruksmark. Andra delar av fastigheten kan också bestå av brukningsvärd jordbruksmark där det idag är ungskog. Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk. Kommunens syn, som beskrivs i Översiktsplan 2050 är att utveckling av bostäder inom centralort, kommundelscentrum och landsbygdsnoder utgör ett väsentligt samhällsintresse. Utveckling av Rimbo Tätort och bostadsbyggande enligt de utbyggnadsområden som redovisas i fördjupningen av

---

#### POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje  
Samhällsbyggnadskontoret

#### BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

#### KONTAKT

0176-710 00  
[plan@norttalje.se](mailto:plan@norttalje.se)  
[www.norttalje.se](http://www.norttalje.se)



översiktsplanen för Rimbo bör prioriteras framför småskalig bebyggelseutveckling i Rimbos närområde. Vid en planläggning som innebär att jordbruksmark ianspråk tas behöver brukningsvärdet på jordbruksmarken inom området bedömas, det behöver motiveras hur bebyggelsen utgör ett väsentligt samhällsintresse och alternativa lokaliseringar behöver utredas och uteslutas.

#### *VA-utbyggnadsområde*

Den västra delen av området ligger inom planerat VA-utbyggnadsområde för allmänt VA enligt föreslagen vattentjänstplan för Norrtälje kommun. Vattentjänstplanen har varit ute på granskning under sommaren 2024. 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, till 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 att anslutas. För att säkerställa det 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.

#### *Vattenskyddsområde*

Del av fastigheten är skyddad som vattenskyddsområde (miljöbalken 7 kap 21§). För vattenskyddsområdet för 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 en begränsning för planerad exploatering.

#### *Torvmark*

Jordarter i östra delen av området består av organiska jordarter (torvmark, kärr), vilket kan medföra problem och utmaningar för grundläggning som kan bli kostsamma. Torvmarker binder koldioxid som frisätts när de dräneras vilket är negativt ur klimataspekt. Kärrmarken indikerar att det kan finnas höga naturvärden i den våta miljön.

Utöver dessa identifierade faktorer finns även andra osäkerheter kring markens lämplighet:

- Delar av fastigheten omfattas av ekologiskt särskilt känsliga områden, detta skulle behöva utredas vidare.
- Delar av fastigheten omfattas av geologiskt skyddsvärda områden, områden som bedömts ha geologiska naturvärden. Områden med höga bevarandevärden från geovetenskaplig synpunkt ska så långt som möjligt skyddas. Stora delar av området består av isälvsavlagring, flack och ryggformad, ändmoräner. Norra delen av planområdet består av naturgrus. Detta skulle behöva utredas vidare.
- I miljökonsekvensbeskrivningen för FÖP Rimbo ingick fastigheten i ett större område som anses värdefullt ur ett rekreationssyfte, detta skulle behöva utredas vidare.
- Eftersom fornlämningar förekommer i området och omgivningen är det troligt att det kommer krävas arkeologiska utredningar.
- Det kommer att behövas en naturvärdesinventering med en fördjupad utredning kring grod- och kräldjur. Då området omfattas av hemområde samt spridningskorridor för vattensalamander samt att det finns registrerade fynd på artportalen.



NORRTÄLJE  
KOMMUN

Den samlade bedömningen är att exploateringen är olämplig då det för närvarande råder stor osäkerhet kring förutsättningarna för exploateringen i stort då området både ligger inom VA-utbyggnadsområde, skyddsområde för vattentäkt omfattas av jordbruksmark och att dragning av väg 77 kan komma att påverka var det är möjligt att exploatera. Kommunens förslag till dragning av väg 77 berör en så pass stor del av fastigheten vilket skapar en osäkerhet kopplat till intentionerna av utvecklingen med exploatering med villabebyggelse. Det finns även en risk för stora detaljplanekostnader samt kostnader till följd av genomförande för byggherren kopplat till ovannämnda faktorer.

Beslut i ärendet förväntas fattas 2024-10-23. Vill du framföra något innan beslut fattas, ändra ansökan eller ta tillbaka din ansökan med anledning av detta brev ska eventuell skrivelse/besked vara Samhällsbyggnadskontoret tillhanda senast **2024-09-26**. Om du vill att ärendet går vidare för beslut kommer mer tid för handläggningen debiteras för förberedelse av beslutsunderlag.

Vid eventuell återtagande av ansökan kommer nedlagd tid att timdebiteras.

Välkommen att ta kontakt vid eventuella frågor.

Med vänlig hälsning

Agnes Blom  
Planarkitekt  
Agnes.blom2@norrtalje.se

Planenheten  
Samhällsbyggnadskontoret