



**SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET**

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

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

## Ansökan om planbesked för del av fastigheten Finnby 2:5

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar ange att kommunen inte har för avsikt att inleda en sådan planläggning som begäran om planbesked avser för del av fastigheten Finnby 2:5, skifte 2, därmed ska negativt planbesked ges.

### Sammanfattning

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.

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 överlappande 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 (Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 4§).
- Stor del av området omfattas av skyddsområde för vattentäkt (Miljöbalken (1998:808) 7 kap. 21§).
- Större delen av planområdet omfattas av geologiskt värdefulla område med höga bevarandevärden från geovetenskaplig synpunkt som så långt som möjligt skyddas (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 (Plan- och bygglagen 2 kap. 6§).

För att utveckla fastigheten bedöms det att enstaka tomter kan exploateras men att detta bör prövas inom ramen för förhandsbesked.

Avgiften för planbeskedet är 73 000 kr i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige och bekostas av den sökande.

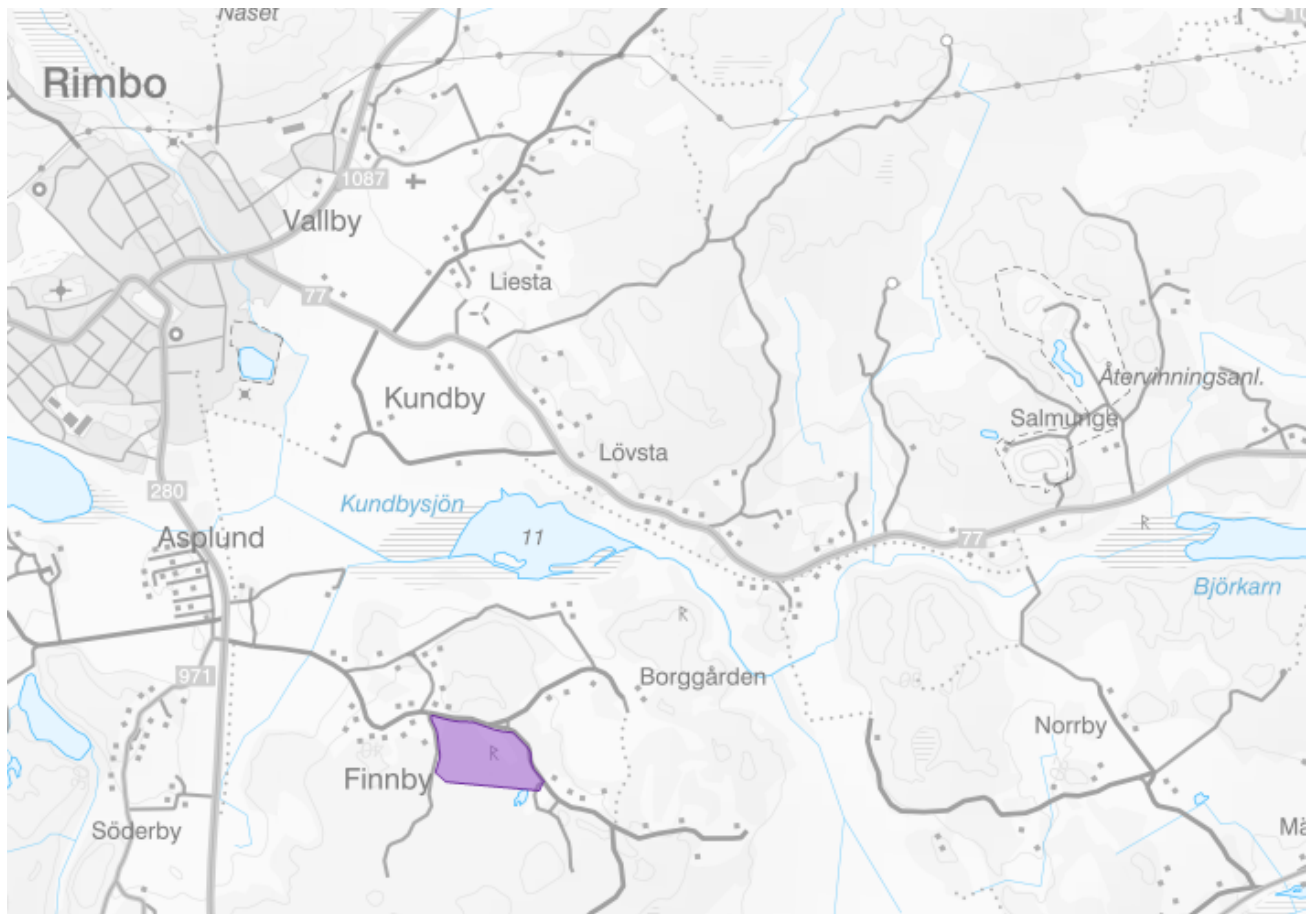
### Ärendet

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 och önskemål om att uppföra nytt vägnät och yta för fritidsaktivitet.

Fastigheten är sedan tidigare inte detaljplanelagd och är taxerad som lantbruksenhet. Området består idag av åker och skog.

Planbeskedsansökan handläggs enligt plan-och bygglagen (2010:900) 5 kap. 5 §. I planbeskedet ska det framgå om kommunen avser att inleda en planläggning och om kommunen inte avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange skälen för det. En kommunicering innan beslut om planbesked lämnades till sökanden den 12 september 2024.



Figur 1 – Planområdet markerat som lila yta, karta från Lantmäteriet.

### Vägreservat för ny sträckning av väg 77

I markanvändningskartan för Översiktsplan 2050 ligger ett vägreservat för ny sträckning av väg 77 över den sydöstra delen av fastigheten Finnby 2:5, skifte 2. I det området bör ny bebyggelse inte 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. Tills dess att Trafikverkets vägplan är fastställd medför det en osäkerhet kring hur dragningen av väg 77 kommer att bli. 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 och att markanvändningen fortsatt avser

vara landsbygd. Byar och mindre orter ska kunna utvecklas utifrån sina förutsättningar, men bebyggelsen bör då ha godtagbar tillgång till service och kollektivtrafik.

Inom planområdet finns jordbruksmark som erhållit jordbrukarstöd, den bör därför bedömas som brukningsvärd. 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. I översiktsplan 2050 beskrivs att utveckling av bostäder inom centralort, kommundelscentrum och landsbygdsnoder utgör ett väsentligt samhällsintresse. Eftersom det finns andra platser i kommunen där bostadsbyggande kan ske utan att ianspråkta jordbruksmark kan åtgärden inte bedömas utgöra ett väsentligt samhällsintresse. Med stöd av plan- och bygglagen 2 kap. 4§ bedöms marken från allmän synpunkt inte lämplig för ändamålet.

### **VA-utbyggnadsområde**

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, 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 begränsad om andra områden i Rimbo beslutas att anslutas. För att säkerställa det behöver antalet planerade anslutningar ses över och prioriteras gentemot varandra. Sammantaget finns det idag inte möjlighet att ansluta området till kommunalt VA och en utökad exploatering riskerar medföra påföljder enligt lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster 6§. Förutsättningar att exploatera enligt önskad omfattning finns därmed inte idag.

### **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.

### **Torvmark**

Jordarterna inom planområdet består till stor del av kärrtorv, samt av sand, sandig morän, lera och isälvs sediment, 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.

### **Ärendets beredning**

Följande enheter, kontor, bolag och kompetenser har yttrat sig i ärendet.

- Planenheten
- Mark- och exploateringsenheten
- Gatu- och parkenheten
- Miljö- och hälsoskyddsgruppen
- Geodataenheten
- Trafikstrateg
- Stadsarkitekt

- Kultur- och fritidskontoret
- Barn- och utbildningskontoret
- Räddningstjänsten
- Norrtälje vatten och avfall AB

## Ekonomiska konsekvenser

Avgiften för planbeskedet är 73 000 kr i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige och bekostas av den sökande.

## Konsekvenser för barn

Upprättande av 20 villor enligt ansökan hade potentiellt kunnat utgöra bostäder för barnfamiljer. Det finns idag ingen förskola eller grundskola i direkt anslutning till planområdet. Barn och elever hänvisas därför till förskolor och grundskolor i Rimbo. Vid utveckling av bostäder i området bör hänsyn tas till kommande vägdragningar och vilken påverkan det kan få för närmiljön i form av buller. Närmsta busshållplats ligger cirka 1 km fågelvägen från den västra delen av planområdet, vilket är ett långt avstånd för barn.

## Landsbygds- och skärgårdsperspektiv

Ansökan om planbesked föreslår bebyggelse som innebär en utveckling av landsbygden. Del av fastigheten Finnby 2:5, skifte 2, är taxerad lantbruksenhet.

Att hela kommunen ska kunna växa och att det ska vara möjligt att bo på landsbygden är en övergripande inriktning i både översiktsplan 2040 och översiktsplan 2050. Kommunen vill underlätta för ny bebyggelse på landsbygden där platsens förutsättningar så medger.

Fastigheten består delvis av brukningsvärd jordbruksmark. Bostadsbebyggelse enligt planbeskedet, som är lokaliserat på landsbygden, bedöms inte utgöra ett väsentligt samhällsintresse för bostadsförsörjningen. Det innebär att brukningsvärd jordbruksmark inte kan tas i anspråk för bebyggelse inom fastigheten, då kommunen anser att det finns annan mark som bedöms mer lämplig att ta i anspråk.

Anna Keskitalo  
Samhällsbyggnadsdirektör  
Samhällsbyggnadskontoret

Annika Andersson  
Enhetschef  
Planenheten

## Bilagor

1. Planbeskedsutredning för del av fastigheten Finnby 2:5, 2024-12-18
2. Kommunikering innan negativt beslut, Finnby 2:5, 2024-09-12
3. Svar på kommunikering, 2024-09-26

## Beslut skickas till

Sökande  
Planenheten