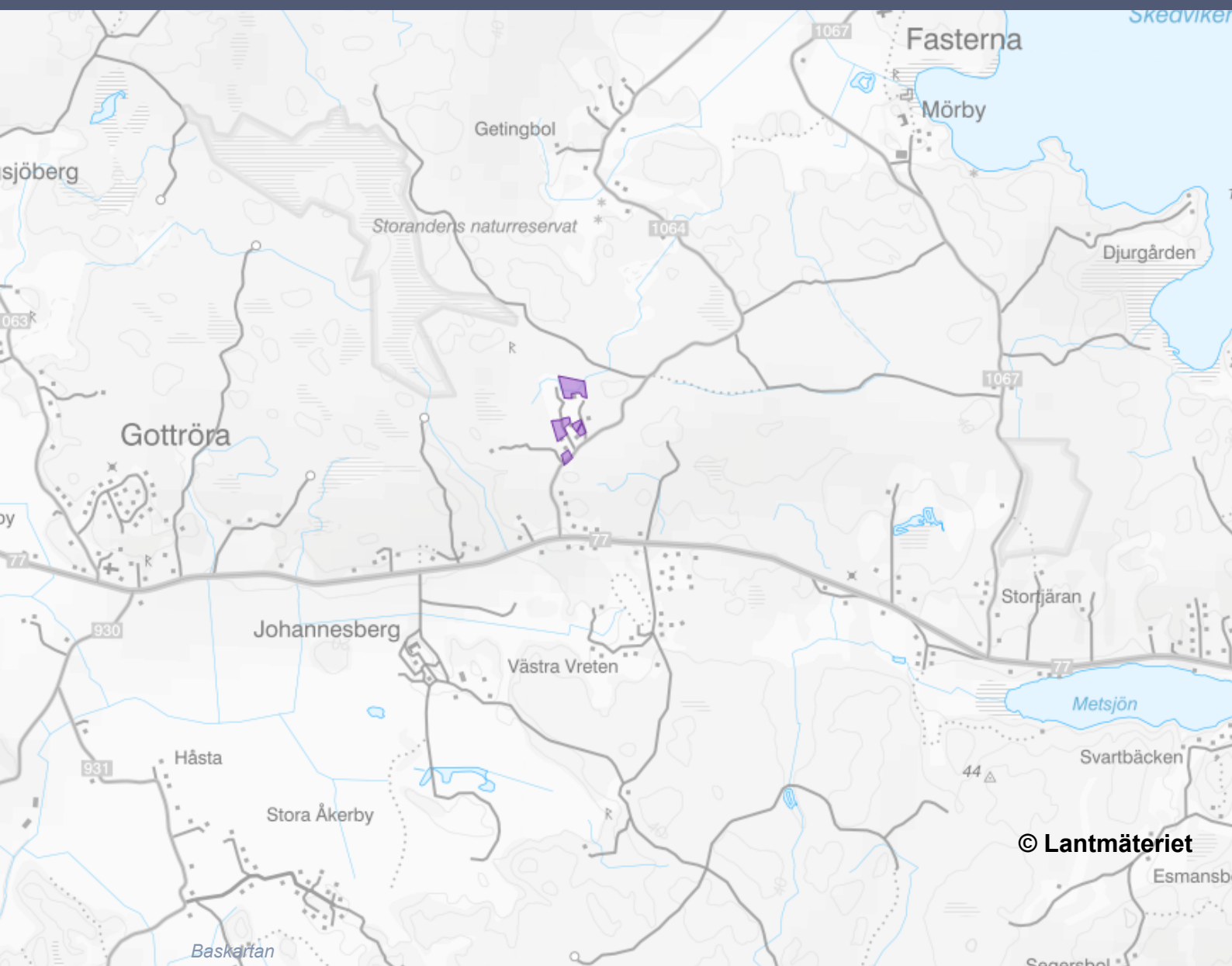




Planbeskedsutredning för fastigheten Gottröra Håsta 2:16 med flera

**POSTADRESS**

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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



Faktauppgifter

Fastighet:

Gottröra-Håsta 2:9, 2:16 skifte 1 och 2:34-35

Ägare:

Marti5 AB

Sökande:

AJM MARK AB

Kontaktperson:

Yulia Mokhonko

Areal:

3,6 ha

Detaljplan:

Det finns ingen detaljplan för berörda fastigheter

Begäran inkom:

2024-12-27



Bakgrund

Sökande inkom med en ansökan 2024-12-27 med syftet att möjliggöra för uppförandet av 14 tomter. Ansökan anger att förslaget omfattar 28 fastigheter på 14 tomter. Vidare anges att det framför allt är parhus följt av enbostadshus som planerats att uppföras. Anslutning till planområdet sker via Fasternavägen som är kopplat till väg 77. Parkering sker i anslutning till bostäderna. Sökande önskar även att ansluta till minireningsverk som enskild VA-lösning.

Intill planområdet har det ansökts och beviljats förhandsbesked för ett antal fastigheter de senaste åren. I samband med detta har provpumpningar av vattentäkt genomförts och enbostadshus är anslutna till gemensam vattentäkt. Enbostadshusen har en gemensam avloppsanläggning som är dimensionerad till de aktuella hushållen.

Förutsättningar

Översiktsplan 2050 (Antagen hos kommunfullmäktige 2025-02-17)

Det tilltänkta planområdet ligger inom pågående mark- och vattenanvändningen Landsbygd. Kommunen är positivt inställd till ny bebyggelse på landsbygden där platsens förutsättningar så medger.

Planbeskedet bedöms inte ligga i linje med kommunens utvecklingsinriktning. I utvecklingsinriktningen prioriteras bebyggelseutvecklingen som ligger i noder med goda pendlingsmöjligheter. Förslaget saknar koppling till den övergripande utvecklingsinriktningen för kommunen trots att det står att landsbygd ska kunna utvecklas från sin karaktär. Förslaget ligger delvis i linje med mark- och vattenanvändningen. Norra delen av förslaget ligger på bruksvärd jordbruksmark och kan inte motiveras att tas i anspråk för ändamålet enligt jordbruksmarksstrategin för Norrtälje kommun (Antaget hos kommunfullmäktige 2025). Den norra delen av planbeskedet är inte linje med mark- och vattenanvändningen då utvecklingen inom landsbygdsområden förutsätter att marken som exploateras inte är skyddad enligt miljöbalken. Delar av planbeskedet som inte ligger på jordbruksmark kan enligt översiktsplanen provas för exploatering. Lämpligheten att exploatera mark förutsätter att det finns en hållbar VA-lösning. Förslaget befinner inte sig i pendlingsläge vilket går emot riktlinjer för vart bostäder bör tillkomma.

Området ligger inom påverkansområde för väderradar Håtuna, hänsyn till detta behöver tas genom att ärenden som rör höga objekt remitteras Försvarmakten. (Gäller även generellt i hela landet.) Som högt objekt räknas byggnad eller anordning högre än 45 meter inom och 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse.

Området ligger inom MSA-yta för Arlanda flygplats, vilket innebär samma hänsyn som för påverkansområdet för väderradar.

Fördjupad översiktsplan

Detaljplanen ligger inte inom aktuell FÖP.



Gällande detaljplan och fastighetsplan

Det finns ingen gällande detaljplan inom planområdet.

Pågående eller kommande planering i närområdet

Det finns inget pågående eller kommande planering i närområdet.

Berörda verksamheter

Det tilltänkta planområdet kan innebära betydande befolkningstillväxt sett till bygdens idag små volymer. Inledningsvis blir det en tillväxt av yngre barn, särskilt barn i förskoleåldern. Den nya befolkningen bedöms framför allt bestå av arbetsförbara personer. En ganska liten andel förväntas bli 65+.

Det finns idag ingen för- eller grundskola i direkt anslutning till planområdet och barn och elever hänvisas till för- och grundskolor i Rimbo. Det bygger på att det är permanentboende som möjliggörs. Behovet av offentlig service med förskole- och skolplatser behöver analyseras. Om exploateringen i stället möjliggör fritidshus kommer behovet av service vara helt annorlunda och även demografin på de som vistas här över tid. Planbeskedet har ingen större påverkan på för- och grundskolekapacitet.

Föreslagen bebyggelse och utformning



Bild 1 – Skiss på bebyggelseförslag



Planområdets avgränsning

Den södra delen av Gottröra-Håsta 2:9 längs med Fasternavägen och de första 90 meter från vägen längs den västra gränsen utgörs av osäkra gränser.

I området finns 4 olika gemensamhetsanläggningar för vattentäkter, vattenledningar och avlopp. Det finns anledning att anta att enbart Gottröra-Håsta ga:2, ga:3, ga:10 och ga:11 är anlagda. Det är oklart om övriga gemensamhetsanläggningar är utförda eller ej. I planansökan anges det att tillkommande bebyggelse ska anslutas till vatten och avloppsnätet. Anslutning till gemensamhetsanläggningarna förutsätter att det finns tillräckligt med kapacitet och att anslutning medges av fastighetsägarna som kan träffa en överenskommelse.

Det finns även två gemensamhetsanläggningar för väg i området med vägbom. Bebyggelseförslaget i det tilltänkta planområdet kräver tillgång till befintliga vägar som utgörs av gemensamhetsanläggningarna. Det finns ett antal sätt anslutningar till planområdet kan ske på och detta behöver studeras i ett genomförandeskede av detaljplanläggning. På Gottröra-Håsta ga:9 finns en vägbom. Placering av bom som omfattas av gemensamhetsanläggningen bör studeras vidare då det finns risk att bommen enligt anläggningsbeslutet kan hindra tillgängligheten till det tilltänkta planområdet. I sådant fall bör anläggningsbeslutet för Gottröra-Håsta ga:9 omprövas.

I ansökan till planbeskedet anges att området kommer att anslutas till el- och fiber. Sträckning av el- och fiberledningar måste utredas, då ledningar kan behövas flyttas för att kunna genomföra den tänkta bebyggelsen.

Gottröra-Håsta 2:16 belastas av avtalsservitut för starkströmsledning. Gottröra-Håsta 2:9 belastas av tre avtalsservitut, ett för starkströmsledning och två för kraftledning. Det behövs utredas vid en detaljplanläggning huruvida de avtalsrättigheterna berörs enligt ansökan.



Bild 2 – Gemensamhetsanläggning ga:2



Bild 3 – Gemensamhetsanläggning ga:3

Gottröra-Håsta ga:2 är en gemensamhetsanläggning för infiltration och Gottsta -Håsta ga:3 för vattentäkt med vattenledningar med samma delägande fastigheter. Gottröra-Håsta 2:10-14 är under delägarförvaltning, dvs. ingen samfällighetsförening har bildats för förvaltning av gemensamhetsanläggningarna.



Bild 4 – Gemensamhetsanläggning ga:5



Bild 5 – Gemensamhetsanläggning ga:6

Gottröra-Håsta ga:5 är en gemensamhetsanläggning för vattentäkt och vattenledningar och Gottröra-Håsta ga:6 för avloppsanläggning med avloppsledningar med samma delägande fastigheter i båda, Gottröra-Håsta 2:17-21, 2:34-35. Båda gemensamhetsanläggningar förvaltas av Gottröra-Håsta samfällighetsförening.



Bild 6 – Gemensamhetsanläggning ga:7 och ga:8

Gottröra-Håsta ga:7 är en gemensamhetsanläggning för vattentäkt och vattenledningar och Gottröra-Håsta ga:8 för avlopp med samma delägarkrets i båda (Gottröra -Håsta 2:15, 2:22-27) och är under delägarförvaltning.



Bild 7 - Gemensamhetsanläggning ga:10



Bild 8 - Gemensamhetsanläggning ga:11

Gottröra-Håsta ga:10 är en gemensamhetsanläggning för minireningsverk, markbädd och tillhörande avloppsledningar (Gottröra-Håsta 2:28-33). Gottröra-Håsta ga:11 vattentäkt och tillhörande vattenledningar (Gottröra-Håsta 2:16, 2:28-33). Både Gottröra-Håsta ga:10 och ga:11 är under delägarförvaltning.

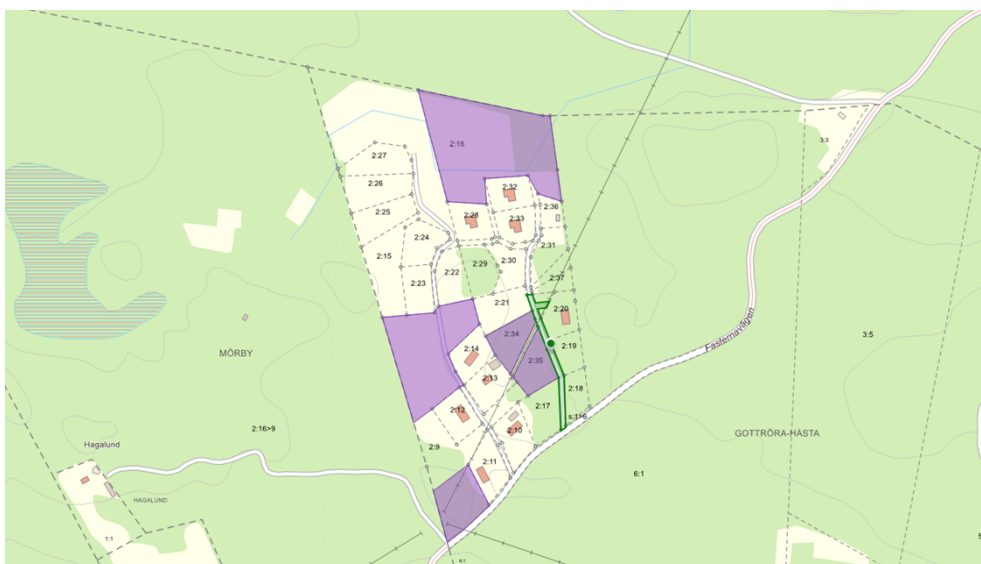


Bild 9 - Gemensamhetsanläggning ga:4 för väg intill Gottröra-Håsta 2:17-21. 2:28-27



Bild 10 – Gemensamhetsanläggning ga:9 väg med väganordningar, bland annat bom som tillhör Gottröra-Hästa 2:16 och Gottröra 2:28-33, 2:36-37.

Teknisk infrastruktur

VA och energiförsörjning

Det finns inget verksamhetsområde för spill-, vatten- eller dagvatten för det tilltänkta planområdet. Avståndet till närmaste befintliga ledningsnät samt verksamhetsområde för dricks- och spillvatten är ca 7 km via Fågelvägen. Området bedöms fortsatt försörjas med enskild VA-försörjning. Om VA-behovet tillgodoses med hjälp av enskilda lösningar och det i efterhand skulle visa sig att anläggningen inte kan säkerställa ändamålet att skydda människors hälsa eller miljö kan VA-huvudmannen bli tvungen att ta över ansvaret och lösa VA-frågan. Utbyggnad av kommunalt VA kräver stora investeringar och stor tidsåtgång.

De antal tillkomna fastighet i planbeskedet medför en risk för ett lav-§6-område. Detta skulle medföra stora ekonomiska kostnader för VA-huvudmannen om den enskilda VA-lösningen utifrån ett tekniskt, drift och underhålls perspektiv inte skulle fungera på ett tillfredsställande sätt.

Sammantaget finns det inga planer på att bygga ut kommunalt VA till området då det inte är aktuellt i VA-utbyggnadsplanen. Det bedöms att det bör göras en utvärdering av utpekade pilotprojekt med enskilda lösningar innan ytterligare liknande planer med enskilda VA-lösningar initieras.

Under detaljpanelläggning behöver hänsyn tas till vägbredd och tillgänglighet för fordon för tömning av både slam och avfall. Vändningsmöjligheter och bärighet i väg måste säkerställas. Med fördel kan avfallshanteringen för rest, mat och förpackningar samordnas inom planområdet och gemensamhetsanläggningar för insamling av avfall bör utredas. För att en sådan lösning ska vara möjlig behöver anläggningsbeslut för samfällighet förrättas.



Parkering och trafik

Området ligger utanför områden för kommunalt huvudmannaskap. Anslutande vägar till fastigheterna är enskilda. Påverkan på statlig väg, Penningbyvägen, med anledning av ökad belastning bör samrådas med Trafikverket. Ökad belastning på de enskilda anslutande och ingående vägarna bör samrådas med respektive samfällighet. Gång- och cykel är ej separerat från övrig trafik utan sker i blandtrafik.

Hållplatsläge för buss 646 mot Rimbo respektive 677 mot Norrtälje respektive Uppsala finns längs väg 77, drygt 500 meter från området.

Utredningar

Tidigare utredningar

Preliminärt utredningsbehov mm

- VA-utredning
- Hydrogeologisk utredning
- Geoteknisk utredning
- Dagvatten och skyfallsutredning (MKN i vattenförekomsterna, översvämning av lågpunkt)
- Påverkan på markavvattningsföretag
- Naturvärdesinventering
- Anslutning till gemensamhetsanläggningar intill det tilltänkta planområdet
- Utredning om sträckning av fiber och el
- Påverkan på avtalsservitut för starkström och kraftledning
- Påverkan på statlig väg Penningbyvägen
- Påverkan på de anslutande och ingående vägarna.

Miljö

Jordbruksmark

Det finns inga utpekade skyddade områden enligt miljöbalkens 7 kap. i planområdet. I jordbrukslandskapet kan det finnas skyddade biotoper enligt 7 kap 11§. Dessa är: odlingsrösen, åkerholmar och småvatten. Det finns ett dike genom området som troligen omfattas av det generella biotopskyddet.

Jordbruk är av nationell betydelse, och brukningsvärd jordbruksmark får i enlighet med MB 3 kap. 4§ endast tas i anspråk för bebyggelse 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. Den norra delen av planansökan utgörs av brukningsvärd jordbruksmark kartlagd i Jordbruksmarksstrategin med högt värde. Vid denna lokalisering är inte utveckling av bostäder att betrakta som ett väsentligt samhällsintresse och det är därför inte förenligt med miljöbalken att ianspråkta marken för detta i denna del.



Vattenförekomster och miljökvalitetsnormer

Huvuddelen av området tillhör ytligt avrinningsområde till vattenförekomsten Skedviken. Skedviken har dålig ekologisk status på grund av övergödning och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormen är god ekologisk status 2033 och god kemisk ytvattenstatus. Den södra delen av området tillhör ytligt avrinningsområde till vattenförekomsten Åkerströmmen-Holmbroån. Vattenförekomsten har god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormen är god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus.

Vid planläggning behöver det utredas hur dag- och avloppsvatten ska hanteras för att planen inte ska riskera att försvåra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna i vattenförekomsterna.

Natur och kulturvärden

Naturvärdesinventering bör utföras vid planläggning.
Det finns inga kända fornlämningar eller övriga kulturhistoriska lämningar inom området.

Skyfall, översvämningar och dagvatten

Det finns ett stort område i den norra delen av planområdet som enligt länsstyrelsens lågpunktskartering riskerar översvämmas vid skyfall.

I den norra delen ligger också ett markavvattningsföretag, Johannehill-Håsta torrläggingsföretag. Åtgärder inom båtnadsområdet och/eller dikesanläggningen kan medföra ett behov av omprövning eller upphävande av markavvattningsföretaget.

Skyfall- och dagvattenhantering behöver genomföras tidigt. Man behöver ta hänsyn till lågpunkter och dikessystem. Utredningen ska även redovisa fördröjning som rening av dagvatten.

Gemensam va-anläggning

Intill det tilltänkta planområdet har det beviljats förhandsbesked för ett antal fastigheter för enbostadshus under senare år. I samband med det har provpumpningar skett och 6 enbostadshus är anslutna till en gemensam vattentäkt. Dessa enbostadshus har också en gemensam avloppsanläggningen som är dimensionerad för motsvarande 7 hushåll.

Områdets VA-anläggningar har inte kapacitet för att ansluta fler fastigheter vilket medför krav på utredningar för att säkerställa långsiktigt hållbara VA-lösningar. Det bör genomföras hydrogeologisk utredning, provpumpning av vattentäkter och markundersökningar för att säkerställa godtagbara förutsättningar för lokala avloppsanläggningar.

Jordarterna inom planområdet består i den norra delen av sand, och i övrigt huvudsakligen av sandig morän, partier med berg i dagen och av lera, enligt SGU:s jordartskarta. En översiktlig geoteknisk utredning bör genomföras där de geotekniska säkerhetsfrågorna bedöms.



Grundvattenkapacitet och saltvatteninträngning

Enligt SGU översiktliga karta över grundvattentillgångar ligger planområdet inom riskklass 4 som är den bästa kategorin på en skala 1-4 avseende möjligt uttag av grundvatten.

I samband med att förhandsbesked (BoM 2021-002378) för sex enbostadshus som beviljades år 2021, genomfördes en provpumpning av en vattentäkt inom området. Resultat från provpumpningen visade att det finns tillräckligt med vatten för att klara vattenförsörjningen för sex hushåll.

Störningar och risker

Kraftledningar går genom området, vid planläggning behöver skyddszoner och risker kopplat till elektromagnetisk strålning beaktas.

Buller från det lokala vägnätet bedöms vara begränsat.

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

Vid en eventuell brand kan släckning av parhus kräva en större mängd vatten än släckning av fristående villa eller ett fritidshus. Beroende på vilken typ av hus som byggs och antal kan man alltså behöva beakta att det går att försörja räddningstjänstens fordon med vatten vid en insats.

Med det tilltänkta planområdet finns en ökad risk för brandspridning mellan parhusen jämfört med en enstaka villa eller fritidshus. Vid en brand är det sannolikt att insatspersonal kommer att förhindra brandspridningen, vilket leder till en större insats som kräver mera vatten.

Betydande miljöpåverkan

Vid planläggning ska det undersökas om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Hållbarhetsprogram

Det finns inget behov av hållbarhetsprogram.

Ekonomi

Preliminära kostnader under planprocessen

Avgift för detaljplanarbetet 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

Inga allmänna platser bör behöva anläggas till följd av genomförande av detaljplanen, därmed inga investeringar från MEX. I annat fall bör åtgärder finansieras av exploatören genom erläggande av exploateringsbidrag.

Inget som kan anges i detta skede, då genomförande av detaljplanen bör inte innebära några ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Enligt Riktlinjer för exploateringsavtal ska ett exploateringsavtal i anslutning till detaljplan träffas oavsett om detaljplanen innebär anläggande av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap och som följd exploatörens åtagande att finansiera anläggande av allmän platsmark genom erläggande av exploateringsbidrag eller ej.

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 ramavtal, exploateringsavtal eller köpeavtal hanteras i planskedet.

Arbetssätt och organisation

Planförfarande

Detaljplanen bedöms kunna genomföras med utökat förförande då förslaget antas medföra betydande miljöpåverkan.

Projekt/linjeorganisation

Ansvarsfördelningen mellan kommun och fastighetsägare behandlas vid starten av planarbetet och nedtecknas i plankostnadsavtalet.

Tidplan

Ansvarsfördelningen mellan kommunen och fastighetsägare behandlas vid starten av planarbetet och nedtecknas i plankostnadsavtalet.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Föreslagen bebyggelse

Samhällsbyggnadskontoret ställer sig negativt till att pröva föreslagen förändring genom upprättande av ny detaljplan för fastigheterna Gottröra-Håsta 2:9, 2:16 skifte 1 och 2:34-35.

Eventuella osäkerheter/knäckfrågor/risker

Det tilltänkta planområdet bildar inte en helhet med befintlig bebyggelse som förutsätter rådighet mellan fastighetsägare över gemensamma ytor. Planläggningen bör omfatta ett



större sammanhang och ta hänsyn till befintliga vägar samt vatten- och avloppslösningar som är gemensamhetsanläggningar.

Den norra delen av det tilltänkta planområdet ianspråktar jordbruksmark och strider mot översiktsplanen och miljöbalken, medan den södra delen som inte berör jordbruksmarken följer översiktsplanen. Det finns en lågpunkt med stor översvämningsrisk vid skyfall i den norra delen, och ett båtnadsområde som gör bebyggelse osannolik.

Fastigheten 2:16 nås via gemensamhetsanläggningen ga:9, där en vägbom kan hindra anslutning. Ansökan nämner anslutning till befintliga VA-gemensamhetsanläggningar utanför planområdet, vilket vid anslutning kräver kapacitet och överenskommelse mellan ägarna. Om inte VA löses på ett tillfredställande sätt kan VA-huvudmannen drabbas av stora ekonomiska kostnader, med risk för påverkan av ett lav 6§-område. båtnadsområde som gör bebyggelse osannolik.

Fastigheten 2:16 nås via gemensamhetsanläggningen ga:9, där en vägbom kan hindra anslutning. Ansökan nämner anslutning till befintliga VA-gemensamhetsanläggningar utanför planområdet, vilket vid anslutning kräver kapacitet och överenskommelse mellan ägarna. Om inte vatten och avloppsanläggningarna löses på ett tillfredställande sätt kan VA-huvudmannen drabbas av stora ekonomiska kostnader, med risk för påverkan av ett lav 6§-område.

Prövning mot verksamhetsplanens mål

Mål och budget 2025-2027 tydliggör att villatomter är en politisk satsning från 2022 som ligger kvar under 2025.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadskontoret ställer sig negativt till att pröva föreslagen förändring genom upprättande av ny detaljplan för fastigheterna Gottröra-Håsta 2:9, 2:16 skifte 1 och 2:34-35.

Det tilltänkta planområdet saknar helhet med befintlig bebyggelse och anslutningarna in till planområdet. Det tar delvis jordbruksmark i anspråk, strider mot översiktsplanen, innebär översvämningsrisk och ianspråktar markavvattningsföretag.

Det tilltänkta planområdet saknar helhet med befintlig bebyggelse och anslutningarna in till planområdet. Det tar delvis jordbruksmark i anspråk, strider mot översiktsplanen, innebär översvämningsrisk och ianspråktar markavvattningsföretag.

Avgift planbesked

Efter beslut om planbesked tas en avgift ut för detta. Avgiften för planbeskedet är **XX XXX** kr i enlighet med plan- och bygglovstaxa samt mät- och karttaxa fastställd av kommunfullmäktige 2024-11-25 § 278.



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Bisrat Assefa
Planarkitekt