

Till Kommunstyrelsen

Detaljplan för Del av Nolsjö

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen besluta:

1. Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att **upprätta** förslag till ny detaljplan för Del av Nolsjö.

Bakgrund

Kommunfullmäktige godkände 2010-04-14 Ljusterö planprogram och Mellansjö planprogram. Kommunstyrelsen gav 2013-08-28 positivt planbesked för Nolsjö 1:6 gällandes ett mindre antal nya byggrätter i anslutning till befintliga tomter i anslutning till Nolsjövägen.

Förvaltningens slutsatser

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra omvandlingen från fritidsboende till permanentboende. Planprocessen är tänkt att följa utbyggnaden av allmänt va-system i Nolsjö. Möjlighet till avstyckningar från befintliga bostadsfastigheter samt allmän plats kommer utredas under planarbetet.


Detaljplanen föreslås omfatta fastigheterna inom gällande detaljplan för fritidsbebyggelse inom delar av Nolsjö 1:4 och 1:6. Den nya detaljplanen föreslås medge bostad (B), samt allmän plats. Inom del av gällande detaljplan, norr om Nolsjövägen, gäller förordnande enligt 113 § byggnadslagen (6 kap 19 § PBL).

Detaljplanen föreslås hanteras med normalt förfarande. I gällande detaljplan är det enskild huvudmannaskap, vilket även föreslås i den nya planen.

I planprogrammet för Mellansjö gjordes en översiktlig behovsbedömning för programområdet. En uppdatering och fördjupning av behovsbedömningen, där behovet av en miljöbedömning utreds, tas fram i det inledande skedet av planarbetet.

Bilagor

Bilaga 1: Förstudierapport



Viveca Larsson
Plan- och exploateringschef



Camilla Bennet
Planarkitekt

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsenheten

Förstudierapport för detaljplan för del av Nolsjö

Bakgrund och nulägesbeskrivning

Nolsjö är beläget norr om Kyrksjön på norra delen av Ljusterö. Avståndet till Ljusterö torg är ca 1 km och till Ljusterö färjeläge ca 3,5 km. Området består av fritidshusbebyggelse där omvandlingen till permanentboende pågår. Inom planområdet finns 41 bostadsfastigheter, samtliga i privat ägo. Naturmarken i området ägs delvis av Österåkers kommun (Nolsjö 1:95). Resterande fastigheter (Nolsjö 1:4 och 1:6) är i privat ägo.



Översiktskarta med preliminär planavgränsning markerat i rött

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen från 2006 anger området kring Mellansjö på norra Ljusterö, som ett utvecklingsområde. 2010-04-14 antogs två planprogram, ett för hela Ljusterö och ett för Mellansjö.

Planprogrammet för Mellansjö föreslår förtätning i delar av Nolsjö som ger en minsta tomstorlek mellan 1500 – 2000 kvm. Anslutning till kommunalt VA anges som förutsättning för genomförandet. Programmet föreslår även att naturmark i nordöstra delen av Nolsjö sparas för att bevara ett naturområde nära sjön Skären, samt att möjligheten till att anordna en badbrygga vid Skärens södra strand. Det anges som viktigt att naturen tillgängliggörs för så många som möjligt.

Målsättningar i programmet är att stärka de rekreativa stråken mellan Kyrksjön och Skären. att förbättra vattenkvaliteten i Kyrksjön genom att ansluta befintliga och nya bostadshus till allmänt avloppsnät, och att bevara odlingslandskapet norr om Kyrksjön då det bidrar till skönhetsvärden, vyer och identitet.

Gällande detaljplan; *Byggnadsplan för fritidsbebyggelse över delar av fastigheterna Nolsjö 1:4 och 1:6 m.fl.*, fastställdes 1968-06-12. Planen medger bostadändamål, rekreationsändamål och allmän plats park. För delar av planområdet gäller förordnande enligt 113 § byggnadslagen (6 kap 19 § PBL).

Detaljplan för del av Nolsjö 1:4, vann laga kraft 2013-03-08. Syftet med detaljplanen var att ändra markanvändningen inom planområdet från allmän plats, park, till befintliga förhållanden, dvs bostad. Under planarbetet med detaljplan för del av Nolsjö 1:4, utreddes även möjlighet till ytterligare en avstyckning inom fastigheten norr om Nolsjövägen, samt avstyckningar inom Nolsjö 1:6. Under arbetet beslutades det att dessa frågor istället skulle behandlas inom detaljplanen för del av Nolsjö, då resterande delar av byggnadsplanen ändras.

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav 2013-08-28 positivt planbesked för Nolsjö 1:6. Planbeskedet delades upp i två delområden där det ena ligger inom gällande byggnadsplan och föreslogs därmed påbörjas hösten 2013. Det andra delområdet är beläget utanför gällande byggnadsplan. Även där meddelades positivt planbesked, men planläggning bedöms inte kunna påbörjas inom de närmsta fem åren.

Föreslaget projekt

Detaljplanens syfte är att medge ökade byggrätter inom gällande detaljplan, förtätning genom ett mindre antal avstyckningar, samt att möjliggöra anslutning till kommunalt vatten och avlopp i Nolsjö. Detaljplanen avgränsas preliminärt till gällande byggnadsplan. Planprocessen är tänkt att följa utbyggnaden av allmänt va-system i Nolsjö.

Utformning

Föreslagen bebyggelse är enbostadshus på relativt stora tomter om ca 1500-2000 kvm. Fastigheternas byggrätter och möjligheter till avstyckning kommer att studeras närmare vid ett upprättande av ett detaljplaneförslag.

Trafik och huvudmannaskap

Vägstandarden i området är låg, och kollektivtrafik saknas i området. Närmaste busshållplats med turer till Åkersberga och Stockholm finns vid Ljusterö torg, ca 1,5 kilometer från planområdet.

Samtliga vägar inom planområdet har enskilt huvudmannaskap, vilket föreslås kvarstå i den nya detaljplanen.

Vatten och avlopp

I dagsläget finns ett gemensamt vakuumsystem som avleder spillvatten från WC. Grävatten från dusch m.m. avleds till enskilda infiltrationsanläggningar. Vatten erhålls från en gemensam vattentäkt. De problem som finns idag i form av driftavbrott och bristfälliga anläggningar har lett till ett behov av utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp i området.

Roslagsvatten planerar för utbyggnad i området och planområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Nuvarande tidplan anger att utbyggnad i Nolsjö kommer att ske mellan december 2014 och januari 2016.

Förvaltningens slutsatser

Området föreslås planläggas för bostadsändamål samt allmän plats, natur. Frågor att utreda i kommande planarbete är bland annat eventuella avstyckningar från befintliga fastigheter, samt hur tillgängligheten till sjöarna Kyrksjön och Skären kan säkerställas.

Tidplanen för detaljplanläggningen är tänkt att följa utbyggnaden av vatten och avlopp, och en utbyggnad av vatten och avlopp är en förutsättning för planläggning.

Detaljplanen förslås hanteras med normalt planförfarande. En behovsbedömning (behov av miljöbedömning) ska upprättas i det inledande skedet av planarbetet.

Projektets mål

Resultat

- Byggrätterna i Nolsjö utökas och området förtätas något genom ett fåtal möjliga avstyckningar och tillkommande mark för bostadsändamål.
- Grönområdet i norra delen av Nolsjö bevaras.
- Nolsjö förses med kommunalt vatten och avlopp.

Preliminär tidplan, kostnader och risker

- Detaljplanen planeras följa tidplanen för utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp i Nolsjö. Samråd sker under våren 2014. Granskning sker under hösten 2014 och detaljplanen beräknas kunna antas under våren 2015. Detaljplanen vinner laga kraft under våren 2015 under förutsättning att den inte överklagas.
- Kommunen bekostar planläggningen. Planavgifter betalas av fastighetsägarna vid kommande bygglovsansökningar.
- Området byggs ut successivt på initiativ av respektive fastighetsägare.
- Riskerna i planprojektet bedöms bli små. En alltid förekommande risk vid denna typ av planläggning är att avstyckningar och bygglovansökningar blir färre än beräknat, vilket innebär uteblivna intäkter för kommunen.

Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef

Camilla Bennet
Planarkitekt