

Till Kommunstyrelsens arbetsutskott

Planbesked för Nolsjö 1:6

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar:

1. På ansökan om att pröva detaljplan för Nolsjö 1:6 lämnas positivt planbesked, det vill säga att planförfrågan kan prövas i detaljplan.
2. Avgiften för planbesked på 17 800 kr utgår enligt plan- och bygglovstaxa beslutad av Kommunfullmäktige.

Bakgrund

Ansökan avser två områden, benämnda område 1 och 2, inom Nolsjö 1:6 som är en privatägd fastighet belägen i Nolsjö på norra Ljusterö.

Område 1 är beläget norr om Kyrksjön och omfattar ca 3 ha. I området föreslås ett mindre antal tomter för enbostadshus på jordbruksmark. Området omfattas av en byggnadsplan, fastställd 1968, som för det berörda området medger allmän platsmark (park) samt område avsett för rekreation (Ra). Enligt Mellansjö planprogram från 2010 är marken norr om Kyrksjön bevarandevärd natur- och kulturlandskap.

Område 2, Sundsbacken, är beläget väster om Nolsjövägen. Ca 27-30 tomter för enbostadshus föreslås i området som utgörs av skogsmark och omfattar 6,8 ha. Området omfattas inte av detaljplan sedan tidigare. Enligt Mellansjö planprogram föreslås på lång sikt ny bebyggelse samt en ny huvudgata i områdets norra del.

Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att pröva detaljplan för bostäder inom Nolsjö 1:6.

Möjligheten att tillskapa ett mindre antal byggrätter inom område 1 föreslås prövas i en ny detaljplan för Nolsjö och avse det område som idag omfattas av en byggnadsplan från 1968. En exploatering förutsätter ändring av planen från allmän platsmark (park) till bostadsändamål. Planarbetet föreslås påbörjas hösten 2013 och antas senast 2015.

Föreslagen bebyggelse inom område 2 föreslås prövas i en detaljplan. Enligt nuvarande bedömning kan dock inte planarbetet påbörjas inom de närmsta fem åren.

Enskilt huvudmannaskap föreslås gälla i detaljplanerna och exploatören står för samtliga kostnader avseende planläggning inom fastigheten. Anslutning till kommunalt vatten och avlopp förutsätts. Detaljplanerna föreslås bli hanterade med normalt planförfarande. Behovsbedömningar ska upprättas

för respektive område för att utreda behovet av miljöbedömningar.
Planbeskedet är inte bindande för kommunen och kan inte överklagas.

Bilagor

Bilaga 1. Ställningstagande gällande planbesked för Nolsjö 1:6.



Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef



Charlotte Hedlund
Planarkitekt

Ställningstagande gällande planbesked för Nolsjö 1:6

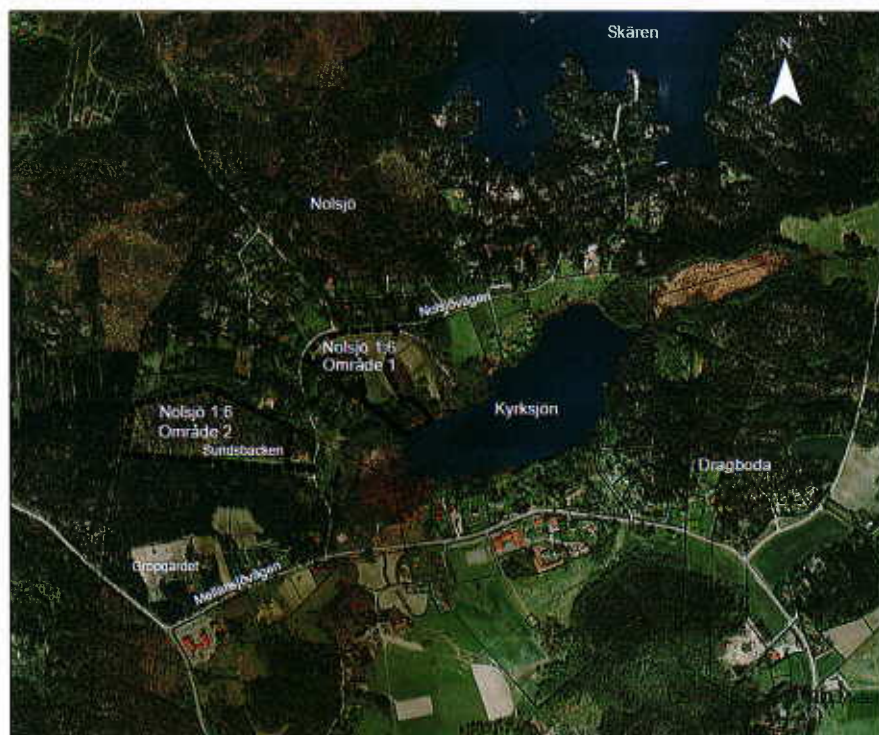
Följande förslag till ställningstagande avser ansökan om planläggning för Nolsjö 1:6 beläget i Nolsjö, Mellansjö, på norra Ljusterö. Ställningstagandet utgör en bilaga till planbeskedet.

Bakgrund och nulägesbeskrivning

Ansökan avser två områden, benämnda område 1 och 2, inom Nolsjö 1:6. Fastigheten är privatägd och angränsar till befintlig bebyggelse i Nolsjö som utgörs av fritids- och permanentboenden.

Område 1 är beläget norr om Kyrksjön, söder om Nolsjövägen, och omfattar ca 3 ha. Området utgörs huvudsakligen av jordbruksmark och sluttar svagt från Nolsjövägen ner mot sjön.

Område 2 är beläget väster om Kyrksjön och Nolsjövägen och kallas för Sundsbacken. Området omfattar 6,8 ha och utgörs av skogsmark. Marken är delvis kuperad.



Översiktskarta över Nolsjö 1:6, område 1 och 2

Föreslaget projekt

Inom område 1 föreslås ett mindre antal tomter för enbostadshus på jordbruksmark. Tomter föreslås längs med Nolsjövägen och ner mot Kyrksjön, norr om strandskogen.

Inom område 2 föreslås ca 27-30 tomter för enbostadshus.

Gällande planer

I översiktsplanen från 2006, avseende område 1:11 *Ljusterö-Mellansjö*, föreslås väl studerade och avgränsade kompletteringar med ny bebyggelse kunna stärka öns långsiktiga utveckling. Enligt Ljusterö planprogram från 2010 är en målsättning att öka den fasta befolkningen på Ljusterö.

Enligt Mellansjö planprogram från 2010 är marken norr om Kyrksjön, område 1, utpekad som bevarandevärd natur- och kulturlandskap där bebyggelse inte föreslås tillkomma. Område 1 omfattas av en byggnadsplan, fastställd 1968, som för det berörda området medger allmän platsmark (park) samt område avsett för rekreation (Ra). För Nolsjö 1:4, den i öster angränsande fastigheten, upprättades år 2013 en ny detaljplan som ändrade användningen från allmän platsmark (park) till bostadsändamål (B) för del av fastigheten. Syftet var att medge befintlig bostadsbebyggelse, en gård.

Enligt Mellansjö planprogram inom Sundsbacken, område 2, föreslås på lång sikt ny bebyggelse samt en ny huvudgata i områdets norra del. Område 2 omfattas inte av detaljplan sedan tidigare.



Byggnadsplan för Nolsjö 1:4 och Nolsjö 1:6 m.fl., från 1968

Kommunikationer, offentlig och kommersiell service

Buss 626 passerar busshållplatsen Nolsjö vägskäl, ca 600 m respektive 300 meter från områdena. Kommunikationerna från Nolsjö till fastlandet kan dock anses vara begränsade i och med avståndet och bussens turtäthet.

I Mellansjö finns såväl kommersiell som offentlig service. Vid Mellansjö bykärna, öster om Ljusterö Torg, finns bl.a. kyrka, skola, förskola, äldreboende och distriktssköterska. Ljusterö Torg är ett kommersiellt centrum för Norra Ljusterö. Vid

torget finns dagligvarubutik med systemutlämning och postservice, restaurang, skärgårdskontor, frisör m.m.

Trafik

Områdena nås via Nolsjövägen som är en enskild väg.

Vatten och avlopp

En utbyggnad av allmänt vatten och avlopp i Nolsjö är planerad att påbörjas vintern 2014. Det kommer att finnas möjlighet för fastigheter i Nolsjö att ansluta sig till det allmänna vatten- och spillvattensystemet år 2016 enligt nuvarande tidplan. Ny bebyggelse inom område 1 och 2 förutsätts anslutas till allmänt vatten och avlopp.

Påverkan på riksintressen och allmänna intressen

Behovsbedömningar ska upprättas för respektive område för att utreda behovet av miljökonsekvensbeskrivning. Nolsjö 1:6 ingår i det kust- och skärgårdsområde som i sin helhet utgör riksintresse med hänsyn till natur- och kulturvärden. Det finns inga kända fornlämningar inom områdena.

För cirka 50 år sedan sänktes vattennivån Kyrksjön. Fram till slutet av 1990-talet har sjön påverkats av näringsämnen från både jordbruk och enskilda avlopp men den totala fosforhalten har därefter minskat. Kyrksjön är en grund och måttligt humös skogssjö och i dag bedöms sjön ha höga naturvärden och en god ekologisk status (Vattenprogram för Österåkers kommun 2009). Vattenkvaliteten i Kyrksjön kan komma att förbättras i och med planerad utbyggnad av allmänt VA i Nolsjö, se Vatten och avlopp.

Marken norr om Kyrksjön är bevarandevärd natur- och kulturlandskap med höga värden sett ur natur-, kultur- och rekreationssynpunkt, enligt Mellansjö planprogram. Naturvärdena är främst kopplade till eckbacken och strandskogen vid Kyrksjön. Det öppna kulturlandskapet inom Nolsjö, vid Kyrksjön, är klassat som kommunalt värde ur kulturmiljösynpunkt. I programmet för Mellansjö föreslås en natur- och kulturstig runt Kyrksjön, det är idag relativt svårt att ta sig fram till Kyrksjön p.g.a. träd och sly.

Ny bebyggelse inom område 1 kommer att medföra att jordbruksmark exploateras, att natur- och kulturlandskapet påverkas, riksintresset kan påverkas och landskapsbilden förändras. Även miljömålet ”Ett rikt odlingslandskap” bedöms påverkas negativt vid ny bebyggelse på jordbruksmarken.

Inom gällande byggnadsplan är strandskyddet upphävt sedan tidigare. I och med de nya strandskyddsbestämmelserna som infördes den 1 juli 2009 så återinträder strandskyddet om en plan ändras eller ersätts. 100 meter från strandlinjen, ut i vattnet och upp på land, skulle strandskydd därmed komma att gälla. Om strandskyddet behöver upphävas inom område 1 vid en planläggning, och om skäl för det i så fall finns, prövas vid eventuellt planarbete.

Inom område 2, bedöms inga allmänna intressen bli påverkade.

Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att pröva detaljplan för bostäder inom Nolsjö 1:6, både för område 1 och 2.

Område 1 föreslås ingå i ett kommande planuppdrag för en ny detaljplan i Nolsjö som ska ersätta gällande byggnadsplan. Syftet med den nya planen är främst att skapa förutsättningar för en omvandling från fritidsboende till permanentboende, genom att exempelvis utöka befintliga byggrätter. Möjligheten att tillskapa ett mindre antal nya byggrätter inom Nolsjö 1:6, i anslutning till befintliga tomter söder om Nolsjövägen, föreslås prövas i detta sammanhang. Gällande användning, allmän platsmark (park), skulle därmed ändras till bostad (B) medan området för rekreation (Ra) föreslås ha kvar sin användning. Vid planläggning av området ska hänsyn tas till befintliga värden och landskapsbilden samt passage runt Kyrksjön säkras. Nya tomter bör placeras så att ett upphävande av strandskyddet inte krävs. Detaljplanen föreslås följa tidplanen för utbyggnaden av allmänt vatten och avlopp i Nolsjö och planarbetet föreslås påbörjas hösten 2013 och antas senast 2015.

En detaljplan för område 2 föreslås upprättas. Enligt nuvarande bedömning kan dock inte planarbetet påbörjas inom de närmsta fem åren. Tidplanen för planarbetet bör beakta tidplanerna för övriga pågående och kommande planarbeten på Ljusterö. Utöver förslaget om att upprätta ny detaljplan för Nolsjö pågår planarbete för Västansjö där 70 bostäder föreslås. Vid planläggning inom område 2 bör möjligheten till ny huvudgata i områdets norra del beaktas.

Enskilt huvudmannaskap föreslås gälla i detaljplanerna och exploatören står för samtliga kostnader avseende planläggning inom fastigheten. Anslutning till kommunalt vatten och avlopp förutsätts och lokalt omhändertagande av dagvatten föreslås. Skisser för områdena har bifogats ansökan. När planarbete för respektive område påbörjas kommer planförutsättningarna att utredas noggrannare och eventuellt påverka utformning och omfattning av förslagen.

Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef

Charlotte Hedlund
Planarkitekt