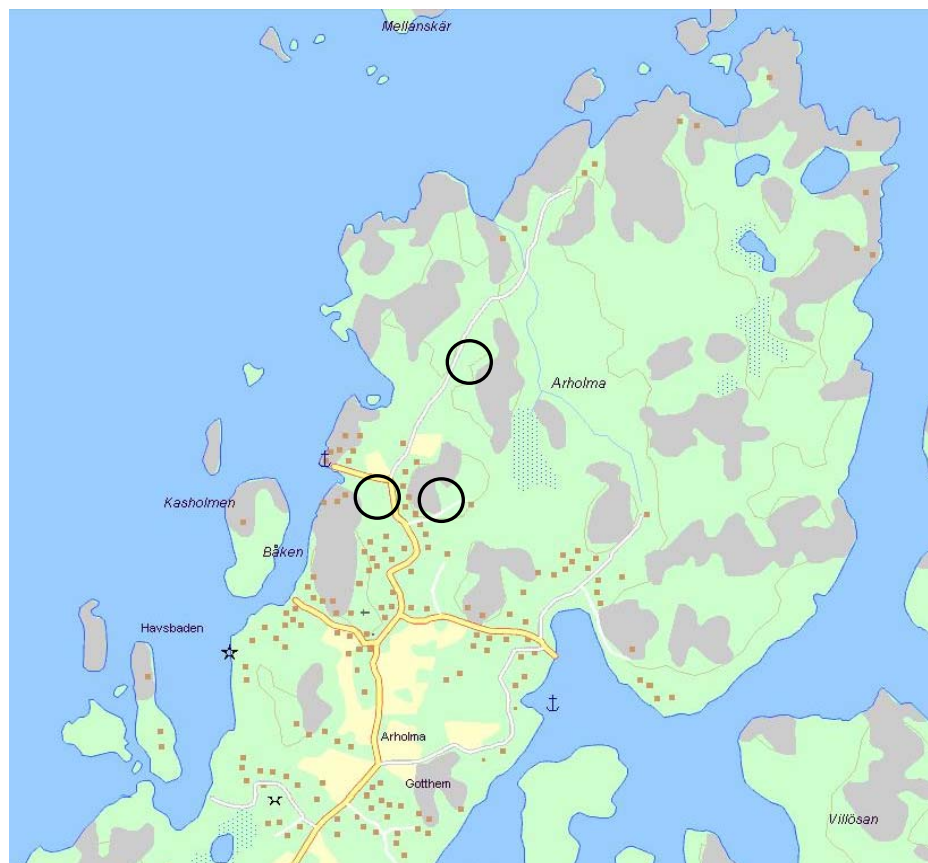




NORRTÄLJE  
KOMMUN



## Detaljplan för delar av fastigheten Arholma 4:10 i Björkö - Arholma församling

SAMRÅDSFÖRSLAG 2010-04-21  
Dnr 09-10002.214  
Ks 09-40

POSTADRESS  
Box 800, 761 28 Norrtälje  
ORGANISATIONSNUMMER  
212000-0217

BESÖKSADRESS  
Estunavägen 14

TELEFON  
0176-710 00  
TELEFAX  
0176-711 04

E-POST  
kommunstyrelsen@norrtalje.se  
WEBB  
www.norrtalje.se

PLUSGIRO  
3 20 65-5  
BANKGIRO  
451-7694

## Detaljplan för delar av fastigheten Arholma 4:10 i Björkö – Arholma församling

---

### **PLANBESKRIVNING**

Dnr 09-10002.214

KS 09-40

### **HANDLINGAR**

Till planförslaget hör:

Plankarta med bestämmelser

Denna beskrivning

Genomförandebeskrivning

Illustrationsplan

VA-Utredning

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planens syfte är att pröva lämpligheten att uppföra 15-20st bostadshus samt uthus på fristående fastigheter. Bebyggelsen ska placeras så att den kompletterar den befintliga utan att allmänhetens tillgänglighet till intressanta målpunkter påverkas.

### **PLANDATA**

#### **Läge, areal, markägoförhållanden**

Planområdet är beläget på Arholma ö, ca 25 kilometer nordost om Norrtälje. Det omfattar ca 4 ha uppdelat på tre skiften. Marken är i enskild ägo. Delar av marken gränsar till naturreservat.

### **RIKSINTRESSE**

#### **Riksintresse enligt 3 och 4 kap i miljöbalken och 12kap PBL**

Arholma berörs av riksintresse för såväl kulturmiljö som naturvård och friluftsliv enligt 3 kap. 6§ miljöbalken(MB) Arholma är dessutom del av område som är av riksintresse med hänsyn till samlade natur och kulturvärden enligt 4 kap 1-2 och 4§ MB. Det finns förordnanden till skydd för landskapsbilden, strandskydd och delar är naturreservat.

Arholma ingår i ett område som är ett riksintresse för totalförsvaret enligt förordnanden enligt 12 kap 4§ PBL.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Planer, kommunala beslut

Planförslaget är i linje med den *Fördjupade översiktsplanen För Skärgården i Norrtälje kommun 2004-2015*. Antagen av kommunfullmäktige 2005-08-29. De aktuella områdena är markerade ”C,E,F” i den och redovisar möjliga lägen för framtida bebyggelse.

Planeringschefen, Norrtälje kommun har med stöd av kommunstyrelsens delegationsordning beslutat att sökanden på egen bekostnad och i samråd med stadsarkitektkontoret kan upprätta en detaljplan för den del av fastigheten Arholma 4:10.(2007-05-24, Ks07-565 Diark 06-10253).

### BEHOVSBEDÖMNING

Nya regler om miljöbedömningar av planer och program trädde i kraft den 21 Juli 2004 och har införts i miljöbalken och i plan- och bygglagen. En bedömning av risken för betydande miljöpåverkan ska utföras för alla detaljplaner. Bedömningen ska utgå från MKB- förordningens kriterier och beakta dels planens eller programmets karaktäristiska egenskaper, så som t.ex. flexibiliteten i planen, (en väldigt detaljstyrd plan anses ha större tyngd i behovsbedömningen i denna aspekt) och dels typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat.

För detaljplaner som anses medföra betydande miljöpåverkan ska miljöbedömning utföras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### Platserna

Aktuella områden är tre olika skiften som ligger i anslutning till byvägen och byn. Dessa är markerade med ringar på första sidan och återkommer på bild senare i texten. Områdena är skogsmark och gammal igenvuxen betesmark.

### Egenskaper

Områdena ingår i Jordbruksfastigheten och är idag obebyggda.

**Planen**

Planen avser att möjliggöra en kompletteringsbebyggelse av ”Arholma By”. Markområdena ligger i direkt anslutning till befintlig allmän och enskild väg.

**Ställningstagande gällande frågan om betydande miljöpåverkan**

Effekterna på omgivningen av den föreslagna bebyggelsen bedöms vara relativt begränsad.

Bebyggelsen är uppdelad på tre olika områden med upp till 7 fastigheter på varje. Fastigheterna inom respektive område ansvarar var för sig att Va-lösningarna tillmötesgår miljökraven.

Planen berör riksintresse för såväl kulturmiljö, naturvård och rörligt friluftsliv men förslaget bedöms inte påverka närområdet i sådan omfattning att någon miljö kvalitetsnorm riskerar överskridas. Riksintresse för totalförsvaret föreligger men påverkas inte här lokalt på ön.

Mot bakgrund av ovanstående bedöms planen inte medföra betydande miljöpåverkan enligt kriterier som anges i Förordning om ändring i Förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. (SFS 2005:356).

Ej heller i kap.6 11:e paragrafen i Miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats enligt kraven i plan och bygglagen 5 kap. paragraf 18.

Samråd om denna bedömning kommer ske med Länsstyrelsen.

**FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR****NATUR****Mark och vegetation, Geotekniska förhållanden, Radon**

Området utgörs idag av tre olika skiften: C, E och F. Marken består av skog, mest furu och gran men innehåller också delar med tät lövskogsvegetation och sly. Vissa delar har berg i dagen. Den geotekniska kartan visar att jordmånen varierar på de olika skiftena: Lera, morän och berg. Några grundtekniska problem med att uppföra byggnaderna bedöms inte föreligga. Om risk för radon föreligger så skall byggnaderna utföras med radonsäker grundläggning.

**Fornlämningar**

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar

**Strandskydd**

Endast en begränsad del av område E berörs av strandskyddet vilket framgår på plankartan.

**BEBYGGELSEOMRÅDEN**

Markområde C kan inrymma 10 fastigheter, område E, F 5-6 fastigheter med en tomtstorlek på minst 1500 kvm. Bostäderna skall vara fristående med permanentbostadsstandard.

Byggrätten för fastigheterna föreslås till 160kvm för huvudbyggnad och 60kvm för uthus. Huvudbyggnad i max 2våningar och uthus i en våning.

Områdena C och F gränsar till Naturreservat.

Samtliga ligger i närhet till havet med möjlighet till båtliv. Bryggplats går att anordna i den skyddade Österhamnen på Arholma.

Område C ligger intill vägen norrut i tät barrskog och gränsar till försvarets tomt där man tippat sprängsten från norra ön. Marken är plan intill vägen och reser sig längre in från ca + 5 meter till + 12. Nära intill ligger Alfredsvikens gästhamn och badplats.



*Område C i översiktsplanen*

Område E ligger intill byvägen nära Norra bryggan och affären. Tomten är plan och reser sig lite söderut. Den var tidigare betesmark men är idag kraftigt igenvuxen. Vegetationen består av lövträ och sly med inslag av barrträd. Härifrån men även utefter vägen och fastigheterna intill kommer man kunna se mot norra bryggan och ut över vattnet mot simpnäs när en del av vegetationen gallras bort.

Område F ligger öster om byvägen intill en mindre men körbar tvärväg. Tomten med barrträd sluttar svagt ner mot söder och "Norrvreten" som är öppen gammal odlingsmark.



*Område E och F i översiktsplanen*

### **GATOR OCH TRAFIK**

Arholma nås via Waxholmsbolagets färjeförbindelse från Simpнас brygga på Björkö där även S1 bussförbindelse finns. Vid Simpнас brygga och vid Östersjö brygga kan man hyra egna parkeringsplatser vid behov. Sommartid finns även reguljära båtturer ifrån Stockholm.

På ön finns inga bilar. Vägen är av grus och trafikeras mest av fotgängare, cyklar, mopeder, Atv-fordon och traktorer.

I område C kommer en gemensam anslutningsväg behöva anläggas på tomtmark för att nå respektive fastighet. I område E och F når man fastigheterna direkt från de befintliga vägarna.

### **SKOLA OCH SERVICE**

Skola saknas på ön. Närmaste skola finns i Skeninge, Björkö-Arholma tillgänglig med Sl-buss från Simpnäs brygga ca 3km.

En handelsbod finns på ön med året runt service. Utöver livsmedel tillhandahåller den posttjänster, beställning av läkemedel, systembolag och bibliotek. Två vandrarhem öppna året runt finns på ön. En sommarrestaurang.

### **STÖRNINGAR**

Inga kända störningar finns.

### **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

Områdena kommer att anslutas till egna avloppsreningssystem på respektive fastighet alternativt ett avloppsreningssystem för respektive sammanhängande markområde. Vatten hämtas från egna borrade brunnar. Brunnars medelkapacitet enligt kommunens miljöinformation för hela Arholma är <400 liter/timma

Uppvärmning avses ske med vattenburen värme och värmepump.

El finns i anslutning till varje tomtområde. En kraftledning med 11kV korsar område C. Minsta säkerhetsavstånd till bostad utanför planlagt område är 5 meter och 20 meter i planlagt område för ledningen. Ett alternativ är att gräva ner den vilket är gjort närmare byn, område E och F.

I anslutning till fastigheterna ska utrymme ordnas för uppställning av sopkärl enligt kommunens direktiv. Källsortering finns på ön i nära anslutning vid affären, norra bryggan.

### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Fastighetsägare är ansvarig för planens genomförande. Separat genomförandebeskrivning har upprättats

Planen föreslås få en genomförandetid på 10 år från den dagen planen vunnit laga kraft.

### **KOMMUNSTYRELSEKONTORET**

Gunnel Löfqvist  
Planeringschef

Anders Berlin  
Arkitekt