

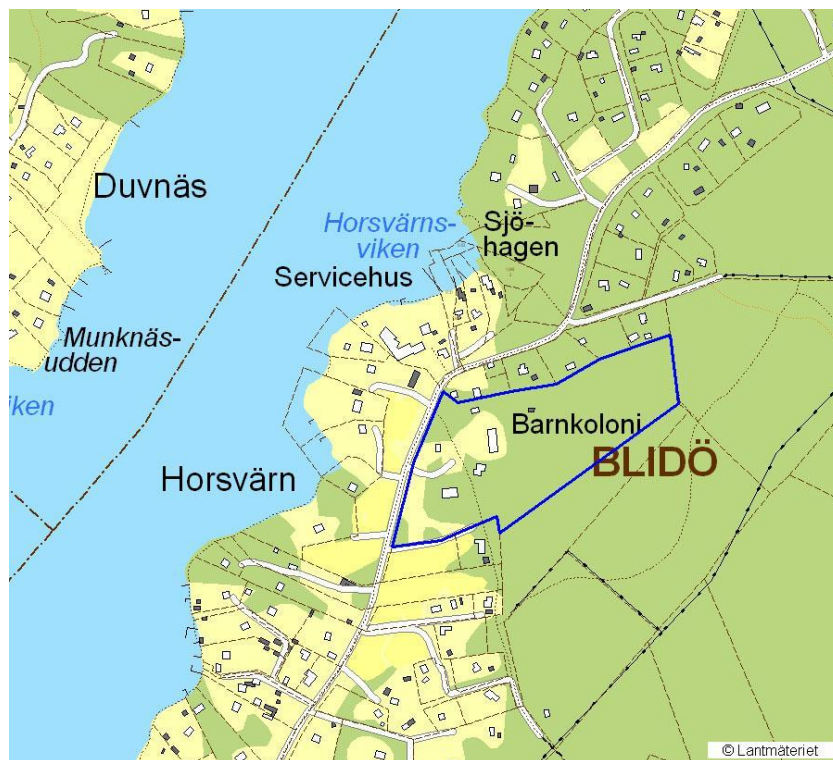


NORRTÄLJE
KOMMUN

SAMRÅDSFÖRSLAG 2010-06-15
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2011-04-26, rev. 2012-04-18
ANTAGANDEHANDLING

**Detaljplan för fastigheten Blidö 1:517,
Haraldsgård, i Blidö församling**

Dnr: 07-103 09.214
Ks: 07-1781



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning
Genomförandebeskrivning

POSTADRESS
Box 800, 761 28 Norrtälje
ORGANISATIONSNUMMER
212000-0217

BESÖKSADRESS
Estunavägen 14

TELEFON
0176-710 00
TELEFAX
0176-710 25

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

PLUSGIRO
3 20 65-5
BANKGIRO
451-7694



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att pröva lämpligheten av ny bostadsbebyggelse med 13 nya enbostadshus i anslutning till den ursprungliga bebyggelsen för barnkolonin Haraldsgård, från vilken även avstyckas två bostadstomter med befintliga bostadshus. Barnkolonins huvudbyggnad med komplementbyggnader avses i första hand tas i anspråk för vandrarhem men alternativt kunna användas även för boende.

Den 2 maj 2011 trädde en ny plan- och bygglag i kraft. I och med att planarbetet är påbörjat före denna tidpunkt, är detaljplanen upprättad utifrån den då gällande plan- och bygglagen (ÄPBL).

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget cirka 3 km söder om Norrsunds färjeläge och öster om och i direkt anslutning till allmänna vägen 1025 mot Blidö by.

Areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Blidö 1:517 på cirka 4,7 hektar. Fastigheten är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Enligt kommunens *översiktsplan från 2004* ligger Blidö inom det stora skärgårdsområdet som är av riksintresse med hänsyn till de samlade natur- och kulturvärdena och värdet för turism och det rörliga friluftslivet. Det omfattas därmed av hushållningsbestämmelserna för mark och vatten enligt 4 kap. 1, 2, 4 §§ Miljöbalken. Planen ligger också inom område med vattenbrist.

I den *Fördjupade översiktsplanen för skärgården från 2005* anges för Blidö som framtida inriktning, vikten av att främja en utveckling mot ökande befolkning och aktivt näringsliv, bland annat genom att förbättra vägar och kommunikationer, stärka bostadsmarknaden, utveckla förutsättningar för IT-användning samt att ställa om vatten- och avloppshantering till långsiktigt hållbara lösningar. För att främja utvecklingen verkar man bl.a. för upprättande av nya eller utvidgade/kompletterande detaljplaner.

Detaljplan för fastigheten saknas.



Vatten och avlopp

För befintlig bebyggelse finns idag enskild vatten- och avloppsförsörjning. Kommunalt vatten- och avlopp planeras vara klart till området 2016.

Översvämningskartering

Planområdet ligger över +5-meters nivå och torde därmed inte vara utsatt för översvämningsrisker.

Strandskydd

Planområdet berörs med en smal remsa på en mindre del utmed allmänna vägen av det generella strandskyddet. Den aktuella ytan är marginell och planutformningen påverkar inte allmänhetens tillträde till stranden. Strandskydd avses upphävas inom kvartersmark för natur, för bostäder och vandrarhem (BK), föreslaget servitut för ”fiskeriväg” och för bostäder (B). Norrtälje kommun ansöker om upphävande av strandskydd hos Länsstyrelsen, ansökan har ställts ut under samma tid och på samma platser som detaljplanen.

Samfällid väg och servitut

Tvårs över den öppna planen väster om kolonins huvudbyggnad i nordsydlig riktning finns en tre fot bred samfällid väg, kallad Fiskeväg, som förbinder Horsvärnsviken med Österbåts på östra sidan av Blidö. I planfastighetens sydöstra gräns finns ett till synes outnyttjat servitut för gångväg.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen har 2009-02-09 godkänt, dels att detaljplan får upprättas i huvudsak enligt program från 2007-12-03, dels att planförslaget inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan

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.

Platsen

Planområdet domineras av en blandbarrskog i en västsluttning från en bergshöjd på +25-metersnivån i fastighetens östra ände. På den planare och mer öppna marken närmast den allmänna vägen i väster på +5-metersnivån ligger barnkolonins huvudbyggnad, två bostadshus uppförda i 1 – 1½ plan och två större komplementbyggnader. Enligt kommunens naturdatabas finns inga särskilt utpekade naturvärden på fastigheten. Planområdet gränsar i norr till sex med fritidshus bebyggda fastigheter i brant norrsluttning. Även i söder och i väster omges planen av ett femtontal bebyggda fastigheter. Planområdet ligger också mitt i en längs Blidövägen utdragen sammanhängande bebyggelsegrupp på minst 50 bebyggda fastigheter.

Egenskaper

Planförslaget avgränsar bebyggelseområde från naturmark och definierar användningssätt, byggrätt och utförande av ny bebyggelse.

Den föreslagna friliggande enbostadshusbebyggelsen ansluter till befintlig bebyggelse i omgivningarna.

Planen

Den föreslagna nybebyggelsen med 13 bostadshus för permanentboende orsakar ofrånkomligen en viss förändring av områdets naturkaraktär. Tomterna är dock alla på minst 1100 m², så att så mycket som möjligt av naturkaraktären ska kunna bevaras. Den höga bergshöjden i öster bevaras som naturmark. Med en 3 meter bred naturmarksremsa i den norra kanten blir höjden tillgänglig även från de befintliga fritidshusen utanför planen. Fiskestigen ersätts med en ny passagemöjlighet över fastigheten.



F d barnkolonins huvudbyggnad. Tas i anspråk som vandrarhem och för konferenser. Byggnaden till höger blir restaurang/frukostkök.

Ställningstagande gällande frågan om betydande miljöpåverkan

Den föreslagna exploateringen bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § Miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte behöva upprättas enligt kraven i ÄPBL 5 kap. 18 §.

Bedömningen grundar sig på följande skäl:

- Exploateringsmarken är av begränsat intresse för det allmänna rörliga friluftslivet även om den har ett värde för ägarna på intilliggande fritidshusfastigheter. Under den tid som marken använts till barnkolloniverksamheten har den även då haft en begränsning vad gäller allmänhetens tillträde till området.
- Planen ansluter i öster till stora orörda skogsmarker för friluftsliv.
- Inga ytterligare kända natur- och kulturvärden berörs än den rullstensås som finns i nord- östra delen av planområdet.
- Med anslutningen till den befintliga bebyggelsen ger planen inga påtagliga förändringar på värdet för riksintresset.
- Exploateringen har stöd i ambitionerna i den *Fördjupade översiktsplanen för skärgården*.
- Med föreslagen anslutning av vatten och avlopp till kommunalt ledningsnät bedöms inte bebyggelsen orsaka någon påverkan på



grundvattenförhållanden och inte heller försämra status för Blidöområdets vattenförekomst. Därmed får planen ingen negativ påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten.

- Den ökning av biltrafik, som bebyggelsen medför får anses vara marginell och utan påverkan på miljö kvalitetsnormer för luft.
- Planen bedöms inte medföra några problem för människors hälsa och säkerhet och inte heller ta några naturresurser i anspråk.

Länsstyrelsen har vid programsamrådet delat kommunens bedömning att förslaget inte torde medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11§ i Miljöbalken.

Riksintressen

Norrtälje kommuns ostörda ytterskärgård och inner- och mellanskärgård med dess öar, skär, stränder, stora djup, grunda vikar, sund skogar och kulturlandskap är av utomordentligt stor betydelse för många växter och djur som är knutna till just denna miljö. I ett internationellt perspektiv utgör skärgården det mest unika och skyddsvärda i hela kommunen. Kust- och skärgårdsområdet i Norrtälje kommun är med hänsyn till de natur- och kulturvärden, som finns inom området i sin helhet av riksintresse enligt 4 kap. 1-2, 4 §§ Miljöbalken. Hela Blidö ingår i detta område.

Inom dessa områden får endast exploateringsföretag och andra åtgärder komma till stånd om det inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Vid bedömning av tillåtligheten av exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas. Rekommendationen utgör inget hinder för utveckling av befintliga tätorter, det lokala näringslivet eller för utförande av vissa anläggningar.

Kommunen har i enlighet med gällande *Fördjupad översiktsplan för skärgården* som mål att främja en levande och långsiktigt hållbar skärgård. Detta genom att:

- verka för goda möjligheter till utvecklingen för bofasta och näringsliv
- värna och berika miljö-, natur- och kulturvärden
- att bidra till goda förutsättningar för det rörliga friluftslivet, turismen och fritidshusbefolkningen.

För att verka för möjligheter till utveckling för bofasta och näringslivet krävs en levande skärgård. Man anser att ett bevarande och utveckling av skärgården som en fantastisk kultur och naturbyggd så som den är behöver fastboende och ett fungerande lokalt näringsliv. Det gäller därför att bidra till förutsättningar för invånare att kunna bo och driva företag i skärgården. Detta förutsätter enligt den fördjupade översiktplanen för



skärgården att befolkningen och antal företag i skärgården utan bro till fastland ökar med 1 % per år samt att arbetstillfällena ökar med 2 % per år.

Planområdet gränsar i norr till sex med fritidshus bebyggda fastigheter i brant norrsluttning. Även i söder och i väster omges planen av ett femtontal bebyggda fastigheter. Planområdet ligger också mitt i en längs Blidövägen utdragen sammanhängande bebyggelsegrupp på minst 50 bebyggda fastigheter. I direkt anslutning till området i den norra delen ligger Blidösundsgården som är ett äldreboende, vilket utgör en viktig del i denna sammanhållna bebyggelsegrupp.

2 km norr om planområdet ligger ett lokalt centra, Stämmarsund, där det finns förutom vårdshus och vandrarhem, även byggvaruhus, ”ångbåtsbryggan”, gästhamn och hemmahamnen för sandkilen Helmi. Stämmarsund är idag en samlingspunkt och Blidö Vårdshus är en naturliga lunch- och mötesplatsen för öns företagare och hantverkare.

Ställningstagande beträffande planens inverkan på riksintressen

Kommunen har i sitt ställningstagande särskilt beaktat ambitionerna i den *Fördjupade översiktsplanen för skärgården*, där särskild vikt läggs på utveckling av näringsverksamheter, såsom småindustri, service och turism, som utgör förutsättning för ökat permanent boende.

Kommunen gör bedömningen att planområdet är en av få platser utmed kustvägen på norra Blidö där en kompletterande bebyggelsegrupp kan tillkomma utan att sammanhängande natur- och strövområden splittras eller att kulturvärden påverkas.

Den föreslagna bebyggelsen är ett viktigt inslag för att stödja det lokala näringslivet och för att kunna bibehålla offentlig service och ge underlag för viss kommersiell service som finns på Blidö. Föreslagen bebyggelsegrupp ligger väl lokaliserad i förhållande till det lokala serviceutbud som finns och i och med att ny bebyggelse tillkommer förstärker man möjligheten att bibehålla och eventuellt utöka det som finns.

Det vandrarhem, som planeras i den befintliga kolonianläggningen möjliggör att byggnaderna kan bibehållas med i stort sett intakt gestaltning. Vandrarhemmet bidrar till att kunna utveckla och förstärka turismen på Blidö. Föreslagen exploatering ger ett stöd för att driva anläggningen vidare och möjliggör man även att området kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp, vilket ur miljösynpunkt är positivt.



Med undantag för rullstensområdet finns på den aktuella platsen inga kända naturvärden utöver den normala naturupplevelse som följer av orörd skogsmark. Området är inte säreget, som exempel på typisk skärgårdsnatur med speciellt växt- och djurliv. Förutom det planerade vandrarhemmet torde därför platsen vara av försumbart intresse för det rörliga friluftslivet. Man får emellertid ha förståelse för att befintliga grannfastigheter kan uppleva exploateringen, som något ovanligt och störande, som begränsar den invanda rörligheten.

För att möta behoven av rörlighet och tillgänglighet inom området har införts ett antal passager i form av ”grönsläpp” och förslag till servitutsvägar. Sammanfattningsvis är bedömningen att riksintresset kan anses tillgodosett i det föreliggande planförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR NATUR, KULTUR

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av en bergbunden blandbarrskog i en västsluttning från en bergshöjd på +25-metersnivå i fastighetens östra ände. Vid höjdens södra och västra sida finns ett ”fält” med rullstensmorän. Den västra delen med befintlig bebyggelse är planare och mer öppen med inslag av lövträd.

Geotekniska förhållanden och markbeskaffenhet

Föreslagen tomtmark utgörs av moränmark delvis med berg i dagen. Några grundläggningsproblem bedöms inte finnas.

Radon

Radonförekomst ska kontrolleras vid byggnadsprojekteringen. Vid radonförekomst ska grunder utföras på radonsäkert sätt.

Kulturmiljö

Bebyggelsen kring planområdet är av blandad karaktär. Inga särskilda kulturvärden finns noterade. Inte heller några fornlämningar inom planområdet



*Rullstensmorän sydväst om högsta bergshöjden Vy mot högsta höjden
+25 meter*

BEBYGGELSEOMRÅDE

Den befintliga bebyggelsen omfattar, förutom huvudbyggnaden på cirka 320 m² i ett plan, två bostadshus på cirka 60 m² vardera i ett plan med inredd vind och en restaurang/serveringsbyggnad på cirka 130 m² i ett plan. Därutöver finns en byggnad på cirka 200 m² använd som lekrum/verkstad. Den avses användas som lekrum och samlingslokal vid fester. Totalt finns också sju små bodar. Bostadshusen avstyckas med separata tomter för bostadsändamål. Övriga befintliga byggnader kommer att ingå i en fastighet för vandrarhem med turistservice, konferenser, kontor mm. Fastigheten ska dock även kunna användas för bostadsändamål. Fastigheten föreslås få en total byggrätt på 850 m², vilket innebär en utbyggnadsmöjlighet med cirka 200 m².



Bebyggelsen närmast allmänna vägen från söder



Bostadshuset på den blivande nordvästra tomten



Söder och öster om den befintliga bebyggelsen föreslås 13 tomter för enbostadshus på 1½-plan med byggrätt på 150 m² för huvudbyggnad och 50 m² för komplementbyggnad. Tomtarealen föreslås vara minst 1100 m² för att ge möjlighet att bevara så mycket som möjligt av naturmarken på tomterna. För att ge den nya bebyggelsen en egen karaktär och stadga föreslås att den hålls samman med fasader i träpanel och sadeltak med röda takpannor.

FRIYTOR

Lek och rekreation

En enkel småbarnslekplats kan anordnas på naturmarken i kvarterets vändslinga. På ängsmarken i det södra hörnet mot allmänna vägen kan en enkel bollplan anordnas under förutsättning att ett avgränsande nät-staket sätts mot allmänna vägen. För rekreation finns vida strövområden i direkt anslutning till detaljplanen. Badplats finns vid Horsvärnsvikens norra del på fastigheten Blidö 1:252.

Naturmiljö

Planområdets mest intressanta del från natursynpunkt – bergshöjden i öster – bevaras som allmän platsmark/NATUR. Ängsmarken närmast allmänna vägen bibehålls inom kvartersmark som naturmark med möjlig bollplan.

SERVICE

Närmaste skola och förskola finns i Köpmanholm på Yxlan. Distriktsköterskemottagning finns på Blidösundsgårdens servicehus intill planområdet. Affär finns i Oxhalsö tre km norr om planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Gatustruktur

Alla fastigheter inom planområdet föreslås få tillfart över en ny angöringsgata på kvartersmark med en ny anslutning till allmänna vägen 35 meter söder om den nuvarande fastighetsinfarten. Denna stängs för biltrafik. Gatan, som blir en gemensamhetsanläggning, föreslås utförd med 5 meter bred körbana och med en meter breda ”vingar” för snöupplag. Vid anslutningen till allmänna vägen breddas gatan till 7 meters körbana utefter naturområdet, med en meter breda ”vingar”. För att säkerställa fri sikt vid anslutning till allmän väg ges marken på plankarta bestämmelsen, mark som inte får bebyggas. Detta innebär att marken prickas inom planområdet om vardera sidan av väganlutningen. Den nordvästra bostadsfastigheten får tillfart med servitut från vändplanen på ”vandrarhemsfastigheten”.



Kollektivtrafik

Busslinje 634, Norrtälje- Glyxnäs, passerar området med åtta turer per veckodag i båda riktningar, fem turer lördagar och tre turer söndagar. Befintlig busshållplats Blidösundsgården bör kunna ligga kvar utan förändring.

Parkering

Parkering ordnas på varje fastighet. För ”vandrarhemsfastigheten” föreslås en parkering söder om den befintliga infarten.

Samfällid väg

”Fiskeväg” som finns som en stig över fastigheten, föreslås gå från befintlig gångförbindelse på fastigheten Blidö 1:252 väster om allmänna vägen till befintlig tillfartsväg till planområdet förbi den norra sidan av den stora lek/samlingsbyggnaden och via en fyra meter bred öppning i den södra tomtraden ansluta till stigen öster om Blidö 1:367.

Den samfällida vägen enligt förrättningskartan föreslås flyttas till föreslagen sträckning, alternativt tas bort och ersätts med servitut över Blidö 1:517.

Tillgänglighet

Busshållplatserna nås via ”fiskerivägen”, som mynnar strax intill de två hållplatserna. Lutningsförhållandena beträffande vägarna innebär inga problem för rörelsehindrade.

STÖRNINGAR

Utbyggt bedöms verksamheten inom planområdet inte orsaka några störningar för omgivningen. Området är inte heller i sig utsatt för störningar från omgivningen. Minsta avståndet mellan nytt bostadshus och allmänna vägen är 50 meter.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Befintlig och föreslagen bebyggelse ska anslutas till de kommunala vatten- och avloppsledningar, som under 2016 planeras läggas i Blidösundet och som sedan fortsätter till Blidö Gård från den kommunala VA-försörjningen i Stämmarsund. Möjlighet för intilliggande fastigheter att ansluta bör tas tillvara.

Dagvatten

Dagvatten omhändertas lokalt.



Värme

Nya bostadshus av permanentkaraktär bör förses med vattenburen värme.

El

Område för transformatorstation anvisas i det nordöstra hörnet av det sydvästra kvarteret, tillgängligt från angöringsgatan.

Tele och Bredband

Området ansluts till fasta telenätet. Bredband är ännu inte utbyggt.

Avfall

Kommunal sophantering. Närmaste källsorteringsstation finns vid affären i Oxhalsö.

BARNKONSEKVENSER

För skolbarn på låg- och mellanstadiet medför lokaliseringen skolskjuts till Köpmanholm på Yxlan. Där finns även närmaste förskola.

På platsen finns en omväxlande natur för fri lek.

BROTTSFÖREBYGGANDE ÅTGÄRDER

Inga särskilda åtgärder bedöms vara nödvändiga.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. För denna föreslås att en gemensamhetsanläggning bildas med en samfällighetsförening som huvudman.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 15 år från den dag beslutet om antagande vinner laga kraft. Genomförandetiden är förskjuten så detaljplanen börjar gälla när området kommer ha möjlighet att anslutas till kommunalt vatten- och avlopp.

Strandskydd

Gällande strandskydd utmed allmänna vägen berör endast mark som inte får bebyggas men föreslås ändå upphävas inom planen för att inte försvåra fastighetsbildningen.



Genomförandebeskrivning

En separat genomförandebeskrivning hör till förslaget.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

NORRTÄLJE

Helena Purmonen
Planarkitekt

Karl-Bertil Thorin
Ark SAR/ MSA