

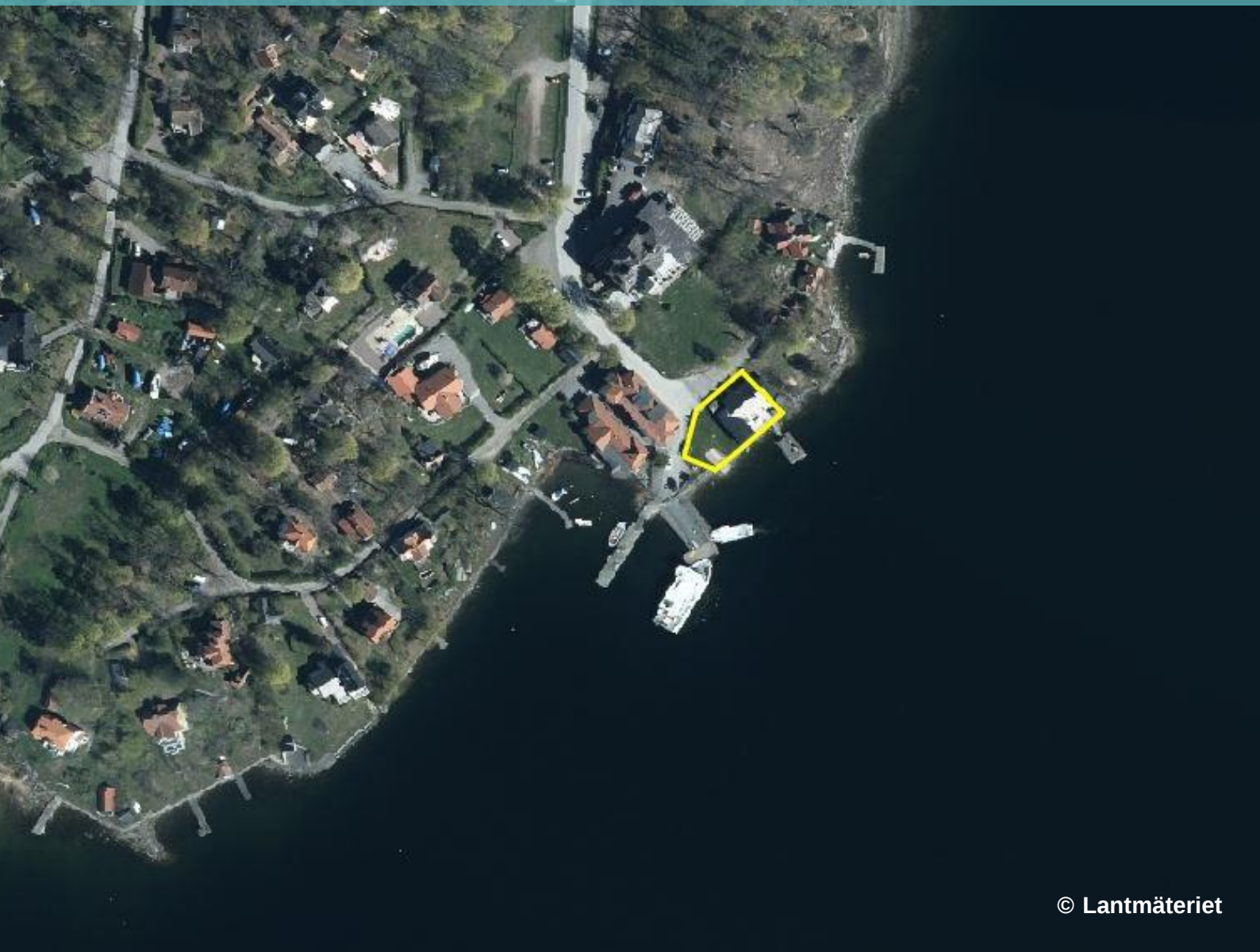


Detaljplan för fastigheten Furusund 2:76 i Blidö församling – enligt PBL

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2021-05-04

Ks 14-2513



© Lantmäteriet

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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



HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning

UTREDNINGAR

- Översiktlig geoteknisk utredning, RK Geokonsult AB, 2014-12-15
- Rapport R144408 Furusund 2:76, Oövervakad långtidsmätning av ljudnivåer, Akustikbyrå
- Promemoria PM144408-1rv 1, Ljudmiljö utomhus, Furusund 2:76 2015-05-25, Akustikbyrå
- Rapport R144408-2 Furusund 2:76, Oövervakad långtidsmätning av ljudnivåer, Akustikbyrå
- Rapport R144408-3 Furusund 2:76, Externbullerberäkning för fartyg vid Furusunds brygga, Akustikbyrå



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Fastigheten utgörs idag av kvartersmark för allmänt ändamål. Inom begreppet kvartersmark för allmänt ändamål ryms en rad skiftande verksamheter som skola, reningsverk, värmecentral, med mera. Furusund 2:76 nyttjades tidigare av Kustbevakningen, som nu lämnat lokalerna. Fastigheten ägs privat och fastighetsägaren har för avsikt att antingen utveckla fastigheten för bostadsändamål alternativt hyra ut byggnaden till Furusunds värdshus för hotell- och konferensverksamhet.



Platsbild.

Markanvändningen ändras från gällande planbestämmelse allmänt ändamål (A) till bostad och centrum (B och C). Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. Till exempel tillåts butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård.

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget på den östra sidan av Furusund mot Yxlan. Fastigheten Furusund 2:76 består av en plan yta vid strandlinjen vilken är bebyggd. Fastigheten är 1051 kvm och ligger i anslutning till Furusunds brygga och Furusunds värdshus. Utefter strandlinjen löper en stödmur av murad sten som avslutas med strandskoning av grova stenar och block.



Vid upprättande av grundkartan hittades inga fasta gränsmarkeringar på platsen. Inför antagande av detaljplanen har på ansökan av fastighetsägaren en fastighetsbestämning gjorts för att fastställa sträckningen av fastighetens gränser.



Stödmur utefter strandlinjen.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten ägs av J. Feldin Bygg & Invest AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

RUFS 2050

2018 antog landstingsfullmäktige Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, RUFS 2050. Planen anger Furusunds brygga som replipunkt, vilket innebär att bryggan utgör en viktig strategisk bytespunkt för skärgårdstrafik i norra skärgården. Enligt RUFS 2050 ska skärgårdens värden tillgängliggöras för alla, vilket bland annat innebär att tillgängligheten med kollektivtrafik och möjligheten att kombinera olika transportslag behöver utvecklas för att tillgodose ett så snabbt, smidigt och hållbart resande som möjligt. För kärnöarna behöver en bastrafik säkerställas som gör det möjligt att dagligen resa till och från fastlandet, året runt. Bastrafiken i skärgården ska baseras på replipunkterna. Åretruntrafiken i skärgården bör utnyttja kollektivtrafiken på land och till sjöss genom snabba landförbindelser via replipunkterna. RUFS 2050 pekar ut Gräskö som kärnö till Furusunds brygga.



ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDJUPAD ÖVERSIKTPLAN

ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLAN

I kommunens översiktsplan, ÖP 2040, är det en tydlig målsättning att fler boende i skärgården eftersträvas samt att möjligheten att bo nära vatten är en stark attraktion för att locka nya inflyttande. Framför allt områden som är eller ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp är viktiga att satsa på.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

Området ingår i riksintresset samlade natur och kulturvärden (MB kap 4 § 4) som syftar till att skydda natur och kulturvärden i kust och skärgårdsområdet. Tätorter påverkas inte av lagstiftningen. Det är viktigt att vid all planläggning och lovgivning inom riksintresseområdet ta hänsyn till befintliga natur- och kulturvärden och i möjligaste mån anpassa ny bebyggelse.

Området är även utpekat som lokalt kulturmiljövårdsintresse Furusund. I översiktsplanens bilaga 1 (Planeringsunderlag) beskrivs intresset enligt följande: "Furusund representerar en tidstypisk sommarnöjesort. Många byggnader är bevarade från storhetstiden från 1880 fram till första världskriget. Ön har en intressant historia och den samlade bebyggelsen ett högt kulturhistoriskt värde."

Furusundsleden som passerar öster om fastigheten är utpekat som riksintresse för kommunikation (MB 3 kap § 8).

GÄLLANDE DETALJPLAN

Gällande detaljplan är upprättad år 1945 med ändringar fastställda år 1963. Aktuell fastighet ligger inom område utmärkt som AI - mark för allmänt ändamål med byggnadsrestriktionen max en våning.



Gällande detaljplan där fastigheten Furusund 2:76 är avsedd för allmänt ändamål.



BRYGGPLAN

Fastigheten ligger i anslutning till Furusunds brygga. Trafikverket ansvarar för Furusunds brygga och är även väghållare fram till bryggan.

Kommunens Bryggplan är från 2007 och har inte reviderats sedan dess. Efter Bryggplanen har RUFS 2050 antagits av landstingsfullmäktige 2018. RUFS 2050 pekar ut Furusunds brygga som replipunkt. I Bryggplanen har platsen fått prioritering 2 vilket innebär:

- *brygga på ö med mer än 10 fastboende och som används för öbornas resor eller godstransporter*
- *eller brygga på ö eller fastlandet med betydande passagerartrafik (mer än 5000 passagerare/år med WÄAB på eller av (enkel resa))*
- *eller brygga på ö eller fastlandet som används för betydande näringsverksamhet i skärgården*

STRANDSKYDD

Strandskydd träder i kraft när gällande detaljplan ändras. För att få anlägga byggnad inom strandskydd krävs det ett upphävande och därför upphävs strandskyddet inom byggrätten på nytt i plankartan under bestämmelse a1.

Syftet med strandskyddet är ett långsiktigt trygghet av förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Enligt miljöbalken finns det sex särskilda skäl till upphävande. Det skäl som åberopas för upphävande av strandskyddet är att området redan är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte enligt MB kap 7 § 18c, punkt 1.

KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsekontoret har gett ett positivt planbesked till att sökanden på egen bekostnad och i samarbete med kommunstyrelsekontoret får pröva en ändring av detaljplan för fastigheten Furusund 2:76 i Blidö församling enligt delegationsbeslut 2014-09-19. Detaljplanearbetet startade 2015-04-01 i samband med att kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott godkände projektplanen.

BEHOVSBEDÖMNING

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.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Riksintressen

Området ingår i riksintresset Samlade natur och kulturvärden (MB kap 4 § 4) som syftar till att skydda natur och kulturvärden i kust och skärgårdsområdet. Tätorter påverkas inte av lagstiftningen. Det är viktigt att vid all planläggning och lovgivning inom riksintresseområdet ta hänsyn till befintliga natur- och kulturvärden och i möjligaste mån anpassa ny bebyggelse.

Furusundsleden som passerar öster om fastigheten är utpekad som riksintresse för kommunikation (MB kap 3 § 8).

Miljökvalitetsnormer

Planområdet berör vattenförekomsten Yxlanområdet (SE593750-184900). Yxlanområdet har måttlig ekologisk status (klassad 2019-06-20), och miljökvalitetsnormen God ekologisk status 2027. God ekologisk status med avseende på näringsämnen har bedömts inte kunna uppnås till 2021 på grund av att över 60 procent av den totala tillförseln av näringsämnen kommer från utsjön. Övergödning på grund av belastningen av näringsämnen (kväve och fosfor) behöver minska från omgivande vatten för att god status ska kunna uppnås. Åtgärder för att minska övergödning behöver emellertid genomföras till 2021 för att god ekologisk status ska kunna nås till 2027.

Yxlanområdet uppnår God kemisk ytvattenstatus, om man inte räknar med de överallt överskridande ämnena kvicksilver och polybromerade difenyletrar. Undantag i form av mindre stränga krav har satts för dessa ämnen, då gränsvärdena bedöms överskridas i samtliga vattenförekomster och det inte bedöms vara tekniskt möjligt att sänka halterna till nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Påverkan beror främst på långväga luftburna föroreningar.

Genomförandet av planen bedöms inte försämra recipientens status eller försvåra uppnåendet av dess miljökvalitetsnormer. Dagvatten från planområdet kan till stor del fördröjas inom fastigheten. Bostadshuset omges av gräsytor mot vilket takvatten leds ut från stuprännor. Endast en marginell förändring av takytan förväntas. Marken består av sandig morän med god infiltrationsförmåga. Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp.

Fastigheten bedöms inte falla inom de skyddsvärda kategorier som beskrivs inom 3:e kapitlet Miljöbalken.

STÄLLNINGSTAGANDE

Ändringen i detaljplanen innebär att redan ianspråktagen mark bekräftas på nytt med en mer korrekt återgivning av vilken verksamhet som planeras bedrivas samt en möjlighet för befintlig verksamhet att utveckla verksamheten eller att fastigheten får en annan användning. En ny byggnad enligt förslag bedöms inte påverka miljön eller naturvärden. Planen innebär ingen risk för människors hälsa, för miljön eller



att några miljökvalitetsnormer överskrids. Planen bedöms inte påverka riksintressena. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap.

34 § eller MB 6 kap. 11 § att en miljöbedömning behöver göras. De miljöfrågor som är att ta hänsyn till redovisas i planbeskrivningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Marken består av en anlagd flack gräsyta kring ett bostadshus i en våning. Fastigheten avslutas med en kant mot strandlinjen vilket innebär en höjdskillnad gentemot vattnet.



Platsbilder.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN/FÖRORENAD MARK

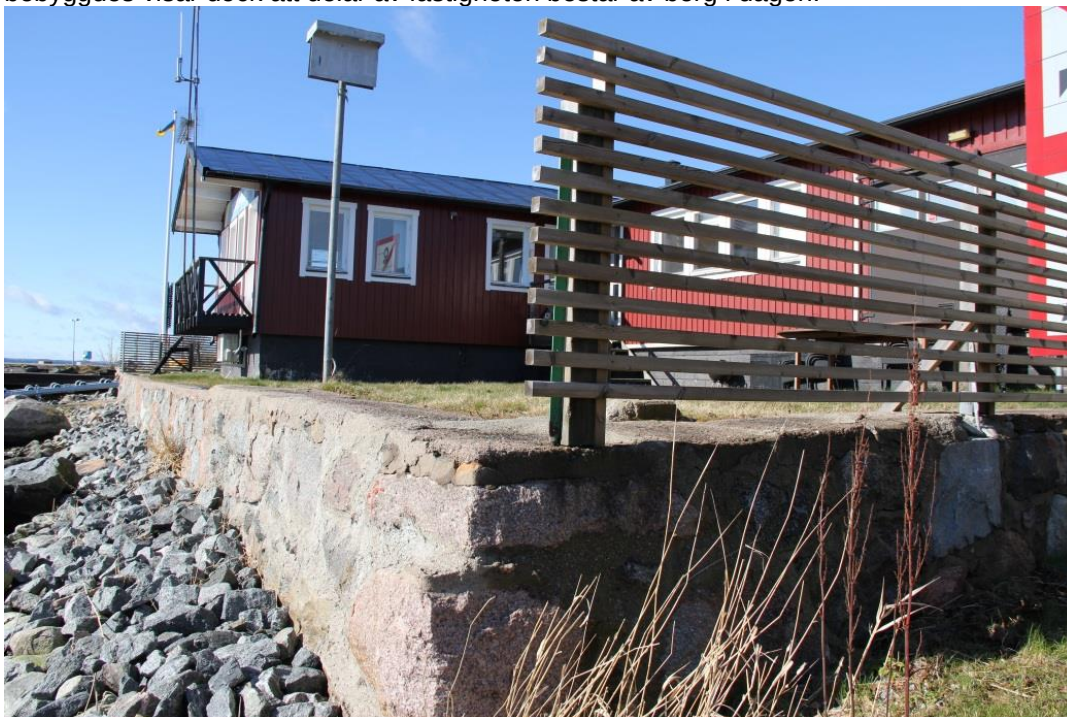
En översiktlig geoteknisk utredning är framtagen av RK Geokonsult AB.

Fastighetens undergrund består av ett jordtäckte med begränsad tjocklek på berg. Enligt den geologiska kartan består jorden därunder av sandig och även blockig morän och enligt den maringeologiska kartan överlagras moränen i farleden av glacial lera.



Utredningen fastslår att fastighetens släntstabilitet mot Furusundsleden är tillfredställande. Området är i kommunens översiktsplan markerad som skredriskområde. Utredningen fastslår att eventuell stranderosion med största sannolikhet beror på båttrafik på Furusundsleden.

Fastigheten består av sandig morän vilken i teorin är erosionsbenägen. Detta markmaterial skyddas dock av en stenmur i strandlinjen och strandskoningen av grova stenar och block. Att se över och vid behov komplettera eller förstärka det befintliga erosionsskyddet vid vattenbrynet kan vara en lämplig åtgärd i samband med om- eller nybyggnad på fastigheten. Bilder från fastigheten innan denna bebyggdes visar dock att delar av fastigheten består av berg i dagen.



Fastigheten med avslut mot strandlinjen.

När den planerade ombyggnadens exakta läge, utformning och höjdsättning är känd kan behovet av en detaljerad geoteknisk utredning övervägas.

RISK FÖR HÖGA VATTENSTÅND

SMHI har beräknat framtida medelnivåer och extremvärden för Stockholms län utifrån internationell forskning där den övre gränsen för hur mycket havsytan kan komma att stiga till år 2100 är satt till 1 meter.

Havets medelnivå förändras långsamt och kompenseras till en början av landhöjningen. Efter år 2100 kan man se att landhöjningen får betydelse för Stockholms län. Medelvattenytan beräknas stiga med 0,3–0,5 meter räknat från norra till södra delen av länet mellan åren 1990 och 2100 vid en global havsnivåhöjning på 1 meter.



Länsstyrelsen har utifrån SMHI:s regionala klimatsammanställning för Stockholms län (år 2011) gjort en bedömning hur bebyggelse kan placeras vid länets kust utifrån risken för översvämning. Nuvarande forskning indikerar på en höjning av den globala havsnivån med 1 meter som en rimlig övre gräns under tidsperioden 1990–2100. Därefter kommer havet med stor sannolikhet fortsätta att stiga. I Stockholms län kompenseras den globala havsnivåhöjningen delvis av landhöjning.

I sammanställningen konstateras att det finns bebyggelse längs kusten som riskerar att översvämmas både idag och i en framtid. När ändringar sker i sådan bebyggelse så ska den fysiska planeringen syfta till att reducera sårbarheten för eventuella översvämningar.

I det fall man inte kan klara de rekommenderade nivåerna, t.ex. om sammanhängande kvarter ligger på en lägre nivå och det är direkt olämpligt att ny bebyggelse placeras på en väsentligt högre nivå, kan avsteg vara möjligt. Planen ska då säkerställa att ny bebyggelse klarar översvämning och inte försvårar eller omöjliggör kommande skyddsåtgärder för den befintliga bebyggelsen.

Klimatförändringar kommer kortfattat att innebära en högre havsnivå vilket i sin tur leder till erosion på platser som tidigare inte har utsatts. Lokala effekter av erosionen såsom storm, översvämning och tillfälliga högvatten eller säsongsbetonade effekter är att vänta.

En rekommenderad lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse har tagits fram för Norrtälje. Hänsyn har då tagits till landhöjning och en säkerhetsmarginal som inkluderar tidsperspektiv samt extrema vind och vågpåslag. I plankartan förs en bestämmelse in angående vattentät grundkonstruktion under nivån 2,7 meter över havet för att tillmötesgå länsstyrelsens rekommendationer i frågan.

Fastigheten avslutas idag med strandskoning och mur mot vattenlinjen. Det kan vara aktuellt att se över och förstärka dessa vid ombyggnad. Erosion är inte synligt idag.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar förekommer inom fastigheten.

BEBYGGELSEOMRÅDE

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Fastigheten är idag bebyggd med ett enplanshus i vinkel med träpanel i rött samt svart sadeltak och vita knutar. Utefter vattenlinjen finns en stödmur som avslutas med strandskoning av grova stenar och block.

Norr om fastigheten, anslutande till planområdet ligger Furusunds värdshus med restaurang, konferens- och hotellverksamhet. Slänten upp mot värdshuset är inte bebyggd.



Söderut ligger ett modernare tillägg i form av flerbostadshus med gaveln vänd ut mot vattnet.

Furusunds ångbåtsbrygga är belägen intill fastigheten.

Närområdet är bebyggt med trähus i 1-3 våningar av varierande storlek och med en färgsättning i företrädesvis gult eller rött



Omgivningar kring Furusunds brygga, vy åt söder.

KULTURMILJÖ

Historik

I sundet mellan Furusund och Köpmanholmen, Furusundsströmmen, går den historiska stora farleden mellan huvudstaden och Norrland samt Finland. Farleden är nämnd redan på 1200-talet.

År 1811 uppfördes ett tullhus med arrest i Furusund då Finland hade gått förlorat i kriget mot Ryssland. Tullhuset var, såsom flera andra tullhus som exempelvis de på Sandhamn och Dalarö, en stor byggnad som var belägen nära stranden till farleden i ett högt läge varför byggnaden blev visuellt exponerad sedd från vattnet. Utöver tullhuset fanns en tullroddarstuga och en tullbrygga. Tullhuset utgör idag Furusunds vårdshus.

År 1842 köpte C.F. Landgren Furusund och började bygga en badort med hotell, varmbadhus och kägelbana. När Christian Hammar köpte Furusund år 1883 expanderade orten ytterligare och en stor modern badort utvecklades. I och med första världskriget minskade Furusunds betydelse som badort. År 1921 såldes Furusund till godsägaren Samuelsson som inte hade ambitioner att utveckla ön som destination vilket innebar att ön försumrades.



Tullen hade ett gammalt kontrakt för tullhuset sedan 1812, som man glömde att förnya i tid. Tullen, för vilka byggnaden ändå hade blivit för stor, uppförde istället en ny, mindre byggnad i anslutning till vattnet dvs. platsen för den nuvarande Kustbevakningen. Det gamla tullhuset omvandlades till "Hotell Gamla Tullhuset" och blev senare Furusunds vårdshus.

Den för detaljplanen aktuella fastigheten fick sitt nuvarande utseende under 1970-talets tidigare del då även en större mängd bebyggelsekompletteringar gjordes inom närområdet.

KULTURHISTORISKA VÄRDEN I ANSLUTNING TILL FASTIGHETEN FURUSUND 2:76

Formella värden

Furusund är utpekad som lokalt kulturmiljöintresse i kommunens översiktsplan. I närmiljön finns byggnadsminnen i form av optisk telegraf respektive väderkvarn. Furusund ingår i riksintresseområdet MB 4 kap. 4§ för natur- och kulturvärden inom kust- och skärgårdsområdet.

Resonemang kring kulturhistorisk värden

Kulturhistoriska värden i närmiljön kring fastighet Furusund 2:76 utgörs främst av dess tidigare funktion för Kustbevakningen, där det finns tydliga kopplingar till det gamla tullhuset, nuvarande Furusunds vårdshus som utgör en träbyggnad i tre våningar med rödmålade fasader. Byggnaderna representerar en över 200-årig obruten tradition av statlig kontroll av farleden och Sveriges vattenrum, först som tull/lots och därefter som Kustbevakning.

I och med att slutningen mellan det gamla tullhuset och vattnet endast är bebyggd med den låga byggnaden tidigare använd av Kustbevakningen och inga större träd föreligger, är det gamla tullhuset ännu visuellt exponerad sedd från farleden. Det finns således goda möjligheter att uppfatta dess tidigare historiska funktion.

Sedd från området kring det gamla tullhuset ges utblickar över vattnet och farleden över taket på byggnaden för Kustbevakningen. Det kan sägas att det ligger ett kulturhistoriskt värde i den visuella kontrollen över farleden sedd från den gamla tullbyggnaden då detta har en tydlig koppling till den tidigare funktionen.

I anslutning till det gamla tullhuset och byggnaden för Kustbevakningen finns dels ångbåtsbryggan och Kustbevakningens bryggor.

Fastigheten för vårdshuset respektive fastigheten för tidigare Kustbevakningens verksamhet har en för allmänheten tillgänglig respektive institutionell karaktär där byggnaderna omges främst av öppna ytor, varför goda möjligheter finns att vistas i området och förstå dess historiska sammanhang.

Byggnaden utgör idag en envåningsbyggnad med rödmålade träfasader.

Söder om dessa fastigheter vid bryggan återfinns ett flerbostadshus från 2000-talet, som är ombyggnad av tidigare byggnader för verksamheter (handelsbod och konditori/bageri). Byggnaderna bryter av vyn mot farleden i söder.



Den tidigare affärsbyggnaden med restaurang på övre våningen. Bilden är tagen från fastigheten Furusund 2:76. Till vänster i bild står den fiskarstuga som idag står på grannfastigheten norrut och som är en inte avstyckad del av Furusund 2:1. Privat bild, Leif Lindholm.



Affärsbyggnaden får sin nuvarande höjd och utformning 1910-1911. År 2005 byggdes huset om, då lades även till burspråk och balkonger mm. Från denna tid fram till den senaste ombyggnationen så innehöll det övre planet 3-4 lägenheter och en oinredd vind. Vinden inreddes till bostäder i samband med den senaste ombyggnationen. Längst till vänster i bild kan man se en liten kur som kustbevakarna/tullarna använde sig av vid bevakning av trafiken i leden. Privat bild, Leif Lindholm.



Norr om fastigheterna mot vattnet återfinns en blandning av äldre och nyare, småskaliga träbyggnader inom privat tomt, vilka utgör del av Furusunds karaktäristiska trähusbebyggelse med lummiga tomter utmed vattnet. Utmed vattenlinjen framför Kustbevakningens fastighet finns en stenskodd mur. Fastigheten omges av ett staket.



Ett förråd samt den första delen av kustbevakningsstationen som byggdes 90 grader mot vattnet. Bilden är tagen mellan 1946-1948. I bakgrunden på bilden ser man fiskarstugan som flyttats från läget i första bilden. Privat bild, Leif Lindholm.

Sedd från vattnet bildar det gamla tullhuset, omgivande ekdungar, högre bakomliggande berg med byggnadsminnesförklarad kvarn samt angränsande småskalig trähusbebyggelse mot vattnet en helhetsmiljö med stark skärgårdskaraktär.



I början på 1970 talet fick byggnaden sin nuvarande utformning.

Konsekvensbedömning av detaljplanen avseende kulturmiljö

I och med detaljplanens bestämmelse BC kan fastigheten på sikt utformas med en helt privat karaktär till skillnad från dagens publika eller institutionella funktion. Härmed bryts kontinuiteten med användning för statlig myndighetsutövning genom tullhus/kustbevakning och en lång tradition där man kunnat läsa av miljön ur ett historiskt perspektiv kommer brytas.

Vidare kommer dagens visuella kontakt från farleden mot det gamla tullhuset, respektive sedd från det gamla tullhuset mot farleden minska eftersom en ny byggnad kan bli cirka 3,4 meter högre. Sikten kommer att begränsas till sidorna av den nya byggnaden och den kontinuerliga siktlinjen av farleden, som nu finns, bryts i och med att byggnaden höjs i så pass stor omfattning. Intrycket kommer därför att bli mer slutet från tullhuset och den visuella kontakten från farleden till Vårdshuset kommer till del även den att brytas.

Denna förändring kommer att vara märkbar och den visuella utblicken/kontakten kommer att försämras. Det som kan komma att få än större betydelse avseende visuell kontakt och utblickar är plantering av träd/häckar inom fastigheten, vilka på sikt kan bryta sikten framförallt under den gröna perioden. Det kommer således sannolikt att bli svårare att erhålla förståelse för det gamla tullhusets funktion som tullhus invid farleden både sedd från land som från vattnet i farleden och sikten mot Vårdshuset kan kraftigt försämras under den gröna säsongen.



I och med att miljön idag är så pass tillgänglig respektive visuellt exponerad för allmänheten både på land som sedd från vattnet kommer många människors upplevelse av platsens värden att påverkas.

För att säkra de fria siktlinjerna på sidorna av byggnaden och den historiska kopplingen genom förståelsen för tullhusets funktion har en bestämmelse om utökad bygglovsplikt lagts till i plankartan.

För att i viss mån ändå ta tillvara på platsens karaktär och värde begränsas den byggbara ytan för att säkerställa de historiska siktlinjerna vid sidan om den tillkommande byggnaden. Byggrätten begränsas även i byggnadsarea. Varsamhetsbestämmelser läggs till för att fasad och uttryck ska harmoniera med omkringliggande bebyggelse i material och färg. Nockhöjden kan dock inte anses som en begränsning för att tillvarata karaktären, utan det är framförallt denna bestämmelse på 7 meter i nockhöjd som kommer förändra intrycket och karaktären.

Sammantaget bedöms föreliggande detaljplan innebära risk för negativ påverkan på lokalt kulturhistoriskt värde i miljön i det fall fastigheten privatiseras och på siktlinjerna till Vårdshuset från vattnet och från Vårdshuset till vattnet. Detta med hänvisning till den större bilden och traditionen av statlig kontroll av vattenrummet som tull respektive kustbevakning och de kulturhistoriskt värdefulla siktlinjerna.

Då byggnaden idag varken uppfyller de behov man har för att omvandla den för bostad eller kunna bedriva önskad verksamhet, och planen inte medger andra verksamheter än allmänt ändamål, är en detaljplaneändring nödvändig.

HISTORIK AVSEENDE ANVÄNDANDE AV MARKEN

Det finns ingen indikation på att det har förekommit miljöfarligt avfall eller bunkerdiesel på fastigheten enligt muntliga källor vid efterforskning hos boende och tidigare anställda.

Platsen man tidigare bunkrade på var vid Yxlan där det då det fanns en stor bunkerstation i Kolsvik med bunkerbåtar.

I början av 1960-talet anlades en båtmack i anslutning till gästhamnen. Utifrån fastighetens areal kan man utgå ifrån att det inte var troligt att man hade cisterner eller tankar inom fastigheten.



Furusunds värdshus, den tidigare Tullbyggnaden, ligger ovanför fastigheten.

FRIYTOR

LEK OCH REKREATION

I närområdet finns det skogsdungar och strövområden för lek och utevistelse.

VATTENOMRÅDEN

Furusundsleden ligger i anslutning till fastigheten. Vattenområdet ingår inte i detaljplaneändringen.



Vy från fastigheten.

GATOR OCH TRAFIK

GATUSTRUKTUR

Fastigheten ligger i anslutning till befintligt vägnät.

TRAFIK, PARKERING

Till och från fastigheten förväntas ingen förändrad trafiksituation. Parkering förväntas ske inom fastigheten. I det fall handel eller restaurang etableras så förväntas dessa locka en del sjöburna kunder vilka kan anlägga vid närliggande brygga. Om nödvändigt kan en liten parkeringsyta anordnas inom fastigheten. Det finns allmänna parkeringar i anslutning till värdshuset och möjlighet finns även att utreda kantparkering vilket idag är det som nyttjas.

Busshållplats finns på ett avstånd av cirka 300 meter. Furusund brygga trafikeras dagligen året runt av den nystartade linjen till bland annat Söderöra och Norröra. Året runt trafikeras också bryggan av båtlinjen från Hemmarö - Högmarsö, dock inte med daglig trafik. Sommartid tillkommer turer ut till Rödlöga och andra öar.

Sommartid är trafiken livlig och totalt reser cirka 17 500 passagerare med kollektivtrafik från/till Furusund under året (enkel resa). Detta gör Furusund till kommunens fjärde mest trafikerade brygga. Alla varor till Rödlögas sommarbutik transporteras också från Furusund.



HÄLSA OCH SÄKERHET

Med anledning av farleden som passerar fastigheten har en översiktlig bullerutredning samt två oövervakade långtidsmätningar av ljudnivåer genomförts av Akustikbyrån. Se stycke: *Förändringar och konsekvenser, hälsa och säkerhet.*

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Fastigheten är ansluten till kommunalt VA (Furusund).

DAGVATTEN

Fastigheten är idag bebyggd. Endast en marginell förändring av takytan förväntas. Bostadshuset omges av gräsytor mot vilket rent takvatten leds ut från stuprännor.



Dagvatten leds ut i stuprännor mot gräsytor.

EL OCH UPPVÄRMNING

Vattenfall Eldistribution AB försörjer fastigheten med ledningar. En elkabel passerar strax nordost om fastigheten.



TELEFONI OCH BREDBAND

Fastigheten är ansluten via Norrtälje Energi AB och Etanet.

AVFALL

Fastigheten är försörjd med sophämtning.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR

MARK OCH VEGETATION

En översiktlig geoteknisk utredning är framtagen av RK Geokonsult AB. I undersökningen konstaterades att fastighetens släntstabilitet mot Furusundsleden är tillfredställande. När den planerade ombyggnadens exakta läge, utformning och höjdsättning är känd kan behovet av en detaljerad geoteknisk utredning övervägas. *Se stycke: Förutsättningar, natur, Geotekniska förhållanden/ förorenad mark.*

BEBYGGELSEFÖRSLAG

Fastigheten är tänkt att användas för bostadsändamål alternativt hotell och konferensverksamhet. För att byggnaden ska bli användbar för centrumändamål med bland annat uthyrning av rum (hotellverksamhet) begär fastighetsägaren att kunna uppföra en byggnad i två våningar. Användningen centrum kan också innebära en blandning av flera verksamheter och kan exempelvis innefatta butik, restaurang, kontor, gym och annan service. I användningen centrum ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård.

Den föreslagna placeringen innebär en byggnadskropp som följer kustbevakningens nuvarande lokal i fotavtryck samt utökas med ett våningsplan. Nockhöjden regleras till 7 meter. Då den nya byggnaden placerar närmare allmän plats än 6 meter ska höjdberäkningen utgå ifrån den allmänna platsens medelnivå. Takets lutning regleras med en minsta taklutning om 14 grader. Terrass kommer att få utföras till en yta av 55 kvm och omfattas inte av den angivna takvinkeln. Detta för att man ska kunna utföra en flackare lutning på ett skärmtak. Två varsamhetsbestämmelser reglerar byggnadens uttryck på grund av den kulturhistoriskt intressanta miljön. Byggnaden ska utformas så att den underordnar sig omgivande bebyggelses material och formspråk och byggnaden ska ha träfasad i samma färgskala som omgivande bebyggelse som domineras av byggnader med röda och gula träfasader.



Vy från vårdshusets veranda. Vid uppförande av ett tvåvåningshus kommer andra våningen ta bort den kontinuerliga siktlinjen av farleden från vårdshuset. Troligen kommer man fortfarande kunna skymta lite skog bakom taket.

Inom intilliggande fastighet har ett uthus/förrådsbyggnad placerats i fastighetsgräns. Brandskydd ställer krav om 8 meter mellan byggnader vilket regleras i Boverkets byggregler.

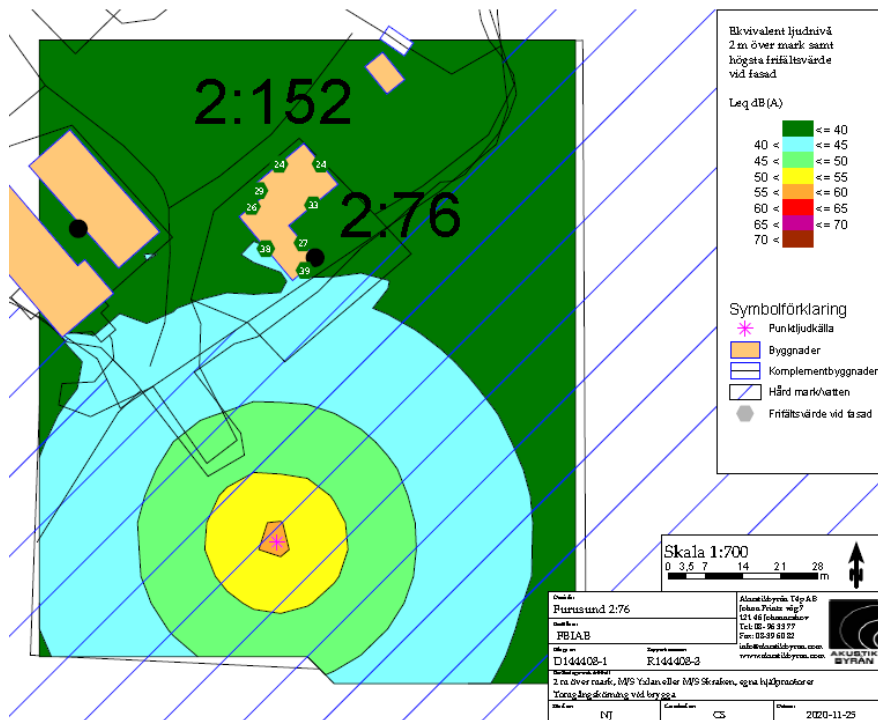
Belysningen inom planområdet ska utformas så att den inte verkar bländande för sjötrafiken eller påverkar funktionen på de ljuspunkter som är avsedda för säker navigation.

HÄLSA OCH SÄKERHET

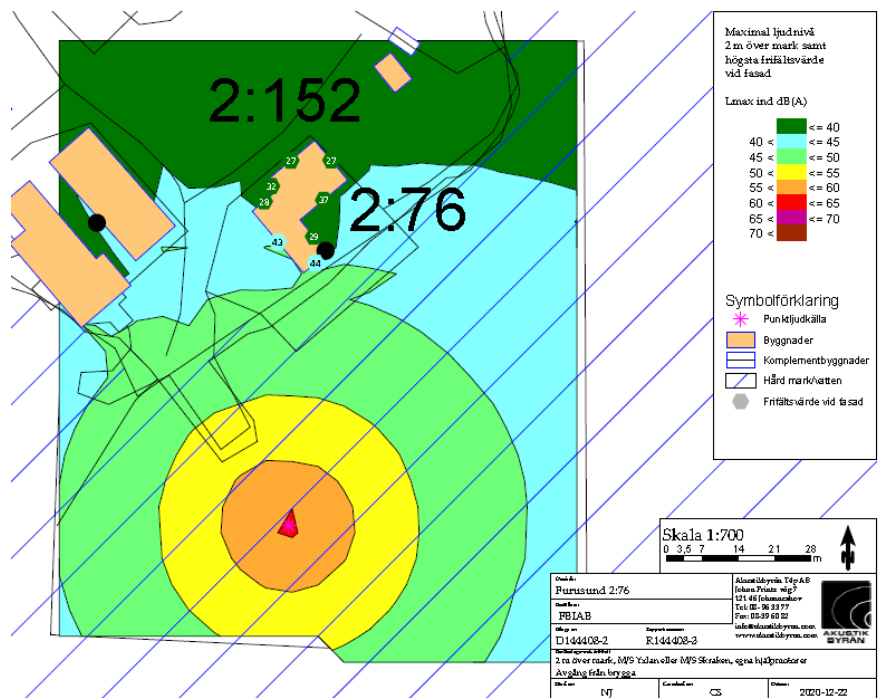
Med anledning av farleden som passerar fastigheten har flera bullerutredningar/mätningar tagits fram av Akustikbyrån (Rapport PM144408-1rev1, Bedömning av ljudmiljö utomhus Furusund 2:76, 2016-09-27, Rapport R144408-1, 2015-03-17 samt Öövervakad långtidsmätning sommartid (Rapport R144408-2, Akustikbyrån, 2018-11-14). Uppmätta frifältskorrigerade ljudnivåer utomhus uppgår i den öövervakade långtidsmätningen till ekvivalentvärdet 49dBA och maximalvärde 62-79 dBA under mätperioden. Maximala ljudnivåer kan inte garanteras härröra från båttrafik utan att de kan orsakas av stomljud från stängning av fastighetens ytterdörr, startande båtmotorer vid brygga och liknande yttre ljud. Mot bakgrund av detta antas inte kritiska ljudnivåer orsakas av sjötrafiken.

Bullerutredningens redovisade ekvivalentvärde på 49 dB(A) är med god marginal under lagkravet 55 dB(A).

Ytterligare en bullerberäkning har tagits fram där bullerutredningen från angörande fartyg vid Furusunds brygga redovisas på karta, Rapport R144408-3 Externbullerberäkning för fartyg vid Furusunds brygga (Akustikbyrån 2020-11-27). Denna anger att riktvärden för buller från fartyg saknas i SFS 2015:216 och inte heller Infrastrukturpropositionen berör denna ljudkälla. Rapporten anger att för bostäder ska högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad samt 70dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostäder bör eftersträvas. Dessa riktvärden uppnås med god marginal både avseende dygnsekvivalent ljudnivå samt om endast perioden då fartyg angör bryggan beaktas.



Ekvivalent ljudnivå 2 meter ovan mark (Rapport R144408-3 Externbullenberäkning för fartyg vid Furusunds brygga, Akustikbyrå 2020-11-27).



Maximal ljudnivå 2 meter ovan mark (Rapport R144408-3 Externbullenberäkning för fartyg vid Furusunds brygga, Akustikbyrå 2020-11-27).



EL OCH UPPVÄRMNING

Befintliga elanläggningar bör bevaras.

En 0,5 m bred zon med u-område läggs in längs planområdets östra gräns för att ta hänsyn till elkabeln som är belägen strax utanför. Inga byggnader får placeras över denna.

TELEFONI OCH BREDBAND

Befintliga teleanläggningar bör bevaras.

ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd	3:e kvartalet 2015
Granskning 1	2:a kvartalet 2016
Granskning 2	3:e kvartalet 2017
Antagande	2:a kvartalet 2021
Laga kraft	3:e kvartalet 2021

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

HUVUDMANNASKAP

Ingen allmän platsmark ingår i planen, området utgör i sin helhet kvartersmark.

FÖRORDNANDEN

Strandskydd upphävs med planen. Marken bedöms inte innehålla värdefulla växt- eller djurarter då den redan idag är ianspråktagen för verksamheten.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

Planen bedöms inte medföra några konsekvenser för djurliv eller natur. Marken är redan ianspråktagen och nyttjas för verksamhet.

SOCIALA KONSEKVENSER

Inga särskilda gång och cykelvägar finns till och från busshållplats. Service såsom skola, butiker och vård finns inte inom närområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ingen fastighetsbildning krävs för genomförandet av detaljplanen.



AVTALSFRÅGOR

Ett planavtal har upprättats mellan beställare och Norrtälje kommun.

Under byggtiden ska framkomligheten till Furusunds brygga inte försämras. Ett avtal ska upprättas mellan exploatör och väghållare innan byggstart.

EKONOMISKA FRÅGOR

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Genomförandet av detaljplanen ska inte medföra ekonomiska kostnader för Norrtälje kommun.

KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

Fastighetsägaren ansvarar för samtliga uppkomna kostnader i samband med planens upprättande och genomförande.

I det fall befintliga teleanläggningar eller elanläggningar ska flyttas eller ändras åligger kostnaden för detta den som initierar åtgärden.

MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Tjänstemän

Malin Olofsson, miljö- och hälsoskyddsinspektör

Leif Sörensson och Tatiana Filatova, exploateringsingenjör

Magdalena Nilsson, miljöplanerare

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Linda Wiking
Planarkitekt