



SAMRÅDSFÖRSLAG 2008-11-03, rev 2009-09-25  
ANTAGANDEHANDLING

Enkelt planförfarande enligt kap 5 §28 i PBL

Detaljplan för del av fastigheten Håknäs 1:6 i Vätö församling

---

Dnr 06-10221.214

Ks 07-556

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Till planförslaget hör:  
Plankarta med bestämmelser  
Denna beskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Fastighetsförteckning  
Va- utredning

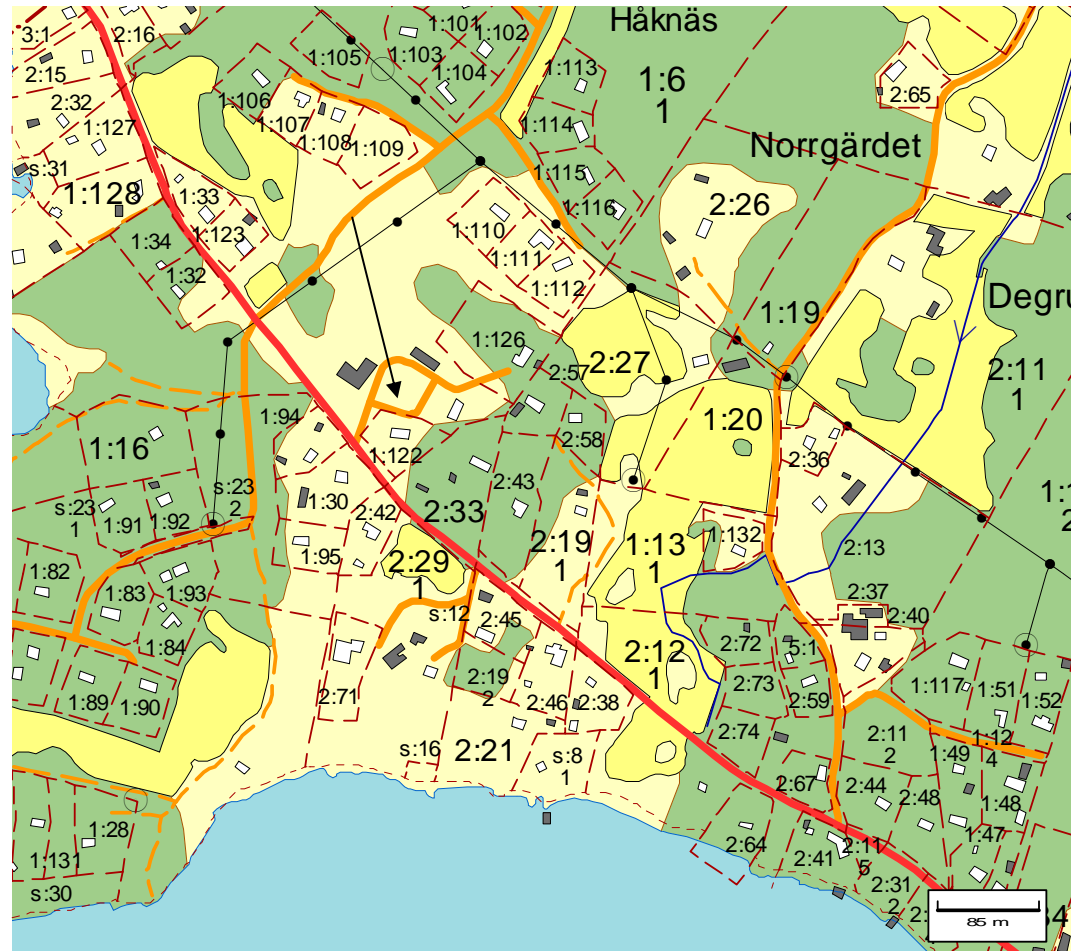
### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att pröva lämpligheten av att bevara gården som brukningscentrum med byggrätt för befintlig huvudbyggnad på 120 kvm i två våningar och uthusbyggnader på 1000 kvm.

### PLANDATA

Planområdet är beläget på Vätö ca 2 km söder om Hargs by och ca 15 km från Norrtälje tätort. Planområdet gränsar i söder mot ett tidigare avstyckad enbostadshus, i väster mot allmän väg 1154 och obebyggd ängsmark. Även i norr gränsar området mot obebyggd ängsmark och i öster mot bostadsbebyggelse.

Området omfattar ca 1 ha och är i privat ägo



Översiktskarta

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I den gällande detaljplanen fastställd 1967-06-19 medges endast friliggande bostadshus med en byggrätt på 80 kvm för huvudbyggnad och 40 kvm för uthus. Planen tar inte hänsyn till de befintliga byggnaderna eller till gårdens drift.

Kommunen har godkänt att frågan får prövas genom upprättandet av en detaljplan med det aktuella syftet.



## 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

Området är bebyggt med ett äldre bostadshus med tillhörande ladugård och maskinhall. Maskinhallen används medan ladugården för närvarande är utrymd. Den har tidigare använts såsom ladugård och har till för några år sedan inhyst hästar.

### Egenskaper

Planens genomförande innebär att möjligheten att bevara brukningscentrum säkerställs och att ladugården med maskinhall kan användas.

### Planen

Planen föreslår att befintlig huvudbyggnad kan bevaras med två våningar och en byggrätt på 120 kvm medan de befintliga uthusen såsom ladugård och maskinhall kan brukas och bevaras med en sammanlagd byggnadsarea på 1000 kvm.

### *Ställningstagande gällande frågan om betydande miljöpåverkan*

Vid behovsbedömningen har beaktats att den totala effekten av planen är relativt liten genom att projektets storlek och fysiska omfattning är begränsad till befintligt gårdstun.

Närheten till hästar kan i vissa fall innebära hälsorisker för allergiker och i planen anges också "bostäder för hästnära boende". Då hästhållning är mycket vanlig i denna miljö och då hästhållning redan finns etablerad i området så bedöms planen inte nämnvärt påverka området ej heller bedöms planen påverka några speciella särdrag i naturen eller på kulturarvet.



Friluftslivets intressen påverkas inte. Planens genomförande innebär ingen risk för människors hälsa eller för miljön ej heller till att någon miljökvalitetsnorm överskrids.

Förslaget bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 5 kap. 18§.

Samråd om denna bedömning kommer att ske med Länsstyrelsen.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Natur**

#### ***Mark och vegetation***

Området ligger nordost om allmän väg 1154 och är bebyggt med huvudbyggnad och en stor ladugård samt en maskinhall för motorredskap. I norr och öster sluttar marken ner mot lågt liggande ängsmark. Marken i områdets södra del tillhör gårdstunet runt huvudbyggnaden.

#### ***Geotekniska förhållanden***

Några grundtekniska problem för uppförande av bostadshus och uthus bedöms inte föreligga. Om risk för radon påvisas så skall byggnaderna utföras med radonsäker grund.

#### ***Strandskydd***

Området ligger inte inom strandskydd.

#### **Bebyggelseområde**

Området är bebyggt med en huvudbyggnad med tillhörande ladugård och maskinhall. De befintliga byggnaderna bibehålls och byggrätten för huvudbyggnad föreslås till 120 kvm i två våningar och uthus 1000 kvm. I ladugårdsbyggnadens befintliga stall föreslås att 3-4-5 hästar skall kunna inrymmas. Närmsta bostadsbebyggelse utanför det gamla brukningscentrum ligger ca 100 meter söder om ladugårdsbyggnaden. Endast bostadsbyggnaderna avstyckade från brukningscentrum ligger närmare. Dock ej närmare än 50 meter.

Då hästhållning är mycket vanligt förekommande i denna lantliga miljö, ofta ända in på bostads- och fritidsbebyggelsen, och bidrar till att hålla markerna öppna samt att hästar funnits på gården i alla tider görs den bedömningen att störningarna är ringa. De närmsta beteshagarna ligger norr om bebyggelsen bakom ladugården. Det huvudsakliga betet sker på annans mark och hagar spridda i närområdet långt från bostadsbebyggelse.



### **Vägar och Trafik**

Området nås via allmän väg 1154. Bebyggelsen nås på vägar inom området och parkering sker på tomtmark.

Buss passerar området på allmän väg sju turer dagligen. Busshållplatsen ligger i anslutning till infarten till området. Trafiken inom området är ringa och miljön bedöms trafiksäker.

### **Service**

Matvaruaffär finns i Hargs by ca 3 km från planområdet. Där finns också skola, daghem och fritidsgård. Allmänt bad ligger 500 meter norr om området. Busshållplats finns vid infarten till området

### **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

Befintligt va-system betjänar den befintliga bebyggelsen.

Befintlige elinstallation.

Området har kommunal sophantering. Hämtning av sopor för fastigheterna inom området sker vid infarten där det finns god plats för sopfordon att stanna och vända.

Dagvatten omhändertas lokalt inom området.

### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Då planändringen inte strider mot några övergripande intressen och inte är av betydelse för en större allmänhet prövas förslaget med enkelt planförfarande enligt PBL 5:28

Huvudmans för projektet är fastighetsägaren som ombesörjer planens genomförande.

Separat genomförandebeskrivning har upprättats.

Planens genomförandetid är tio år från den dag planen vinner laga kraft.

Genomförandet av denna plan medför inga kostnader för kommunen.



LEDNINGSKONTORET

Gunnel Löfqvist  
Planeringschef

Magnus Ericsson  
Planarkitekt

VÄTÖ

Olle Burman  
arkitekt SAR/MSA