



NORRTÄLJE KOMMUN

STADSARKITEKTKONTORET
planavdelningen

Lantmäterimyndigheten
Stockholms län

Ink 2004-04-06

Dnr.....

LAGA KRAFTBEVIS

Datum 2004-03-30

Beslutet att anta / ~~fastställa~~
denna plan har vunnit laga kraft

den 26 mars 2004

Stadsarkitektkontoret

Norrtälje kommun

Gunnelle Hellgren

SAMRÅDSFÖRSLAG 2003-04-24, rev. 2004-02-17

Detaljplan för fastigheten HÖGMARSÖ 1:15 i Länna församling

Dnr 03/10051

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
plankarta med bestämmelser
planbeskrivning
genomförandebeskrivning
fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Planen upprättas med syfte att pröva lämpligheten att utöka gällande bygggrätten för fastigheten Högmarsö 1:15. Avsikten är att på fastigheten kunna uppföra ett bostadshus i två våningar och en komplementbyggnad (garage/carport), vilket strider mot den nu gällande detaljplan.

PLANDATA

Planområdet är beläget på mellersta delen av Högmarsö, norr om Aspöfladen. Varvsområdet ligger sydöst om planområdet. Fastigheten har en yta på 6 250 kvm och är i enskid ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Enligt kommunens *översiktsplan* från 1990 ligger planområdet inom regionalt intresse för det rörliga friluftslivet. Området ligger även inom riksintresseområdet för "högexploaterad kust", där beträffande fritidsbebyggelse endast enstaka kompletteringar till befintlig bebyggelse kan medges.



Gällande *detaljplan* för området är fastställd av länsstyrelsen 1985-03-27, regeringens beslut 1985-10-17. Enligt denna är fastigheten Högmarsö 1:15 avsedd för bostadsändamål. Byggrätten uppgår till 80 kvm för huvudbyggnad och 40 kvm för uthus. Fastigheten kan delas. Endast en huvudbyggnad och två uthus eller andra gårdsbyggnader får uppföras på tomten. Huvudbyggnad får uppföras i en våning med max höjd på 4,6 meter, respektive 2,5 meter för uthus. Vinden får inredas. Minsta tomtstorlek är 2 000 kvm. En nybyggnadsrätt finns i fastighetens norra del. Ett Vb område som inte får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för bryggor samt för båthus ligger i fastighetens södra del.

Strandskydd gäller inte för fastigheten.

Byggnadsnämnden har 2003-02-27 beviljat bygglov för uppförande av komplementbyggnad (garage/carport) inom fastigheten.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Planområdet är bergigt och skogsbevuxet. Det ligger i sydöst slutning mot stranden. Fastighetens västra del sluttar brant med 6 meter nivåskillnad mot stranden. Inga fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Fastigheten Högmarsö 1:15 är bebyggd med ett fritidshus som ligger i fastighetens södra del, ner mot sjön. Tillfart är gemensam för två fastigheter - 1:15 och 1:14 och sker norrifrån från den samfälliga vägen ga:13. Vägen når fastigheterna vid det gemensamma hörnet. Från denna punkt går en väg in på 1:14 och en på 1:15. Ett grönområde ligger norr om fastigheten, närmast den samfälliga vägen ga:13.

Vattenområdet är i huvudsak utbyggt med bryggor och båthus/sjöbod i enlighet med gällande detaljplan. Övrigt vattenområde är öppet.

Ett u-område för en befintlig högspänningskabel ligger på 1:13 utmed 1:15's gräns, samt i 1:15's nordöstra hörn.

Planförslag

Enligt gällande detaljplan finns två byggrätter för enbostadshus varav en är utnyttjad. Byggrätten för den befintliga byggnaden blir oförändrad dvs 80 + 40 kvm. Endast en huvudbyggnad och två uthus eller andra gårdsbyggnader får uppföras på tomten. Huvudbyggnad får uppföras i en våning med max höjd på 4,6 meter, respektive 3,0 meter för uthus. Vinden får inredas.

I planförslaget föreslås att på den obebyggda marken (s k prickmark) i anslutning till tillfartsvägen ges byggrätt för uppförande av en huvudbyggnad och en komplementbyggnad (garage/carport). Lanspråktagandet av den obebyggda marken bedöms inte medföra någon olägenhet för de närmaste bostadsfastigheterna eller för landskapsbilden. Den befintliga byggrätten i fastighetens norra del förskjuts cirka 8 meter västerut. Placeringen vid den norra gränsen gränsar till ett skogsparti och ligger lämpligt i förhållande till omgivande bebyggelse. Byggrätten för den nya byggnaden utökas från 80 till 120 kvm. Huvudbyggnaden får uppföras i



två våningar med max höjd på 7,0 meter, respektive 3,0 meter för uthus. Vind får ej inredas. Byggrätten för uthus/garage blir oförändrad d v s 40 kvm.

Parkering får ske på tomtmark.

Teknisk försörjning

Fastigheten har enskild brunn och avlopp. Planförslaget innebär ingen förändring av befintliga förhållanden. En separat vattenförsörjning och spillvattenbehandling ordnas för den nya huvudbyggnaden enligt redovisade utredningar från 2003-12-10.

MILJÖKONSEKVENSBEDÖMNING

Med planförslaget tas inget värdefullt natur- eller kulturmiljövårdsområde i anspråk. Markens värde från rörligt friluftssynpunkt är utsläckt. Förslaget bedöms således inte medföra några negativa miljökonsekvenser.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken.

Genomförandetiden föreslås till 15 år från den dag beslutet om antagande vinner laga kraft.

En separat genomförandebeskrivning tillhör förslaget.

STADSARKITEKTKONTORET

Ingemar Stråe
planchef

Olivera Boljanovic
planarkitekt



NORRTÄLJE KOMMUN

STADSARKITEKTKONTORET

LAGA KRAFTBEVIS

Datum 2004-03-30

Beslutet att anta / fastställa
denna plan har vunnit laga kraft

Sid 1 (2)

den 26 mars 2004

Stadsarkitektkontoret

Norrtälje kommun

Gunnelle Hellgren

SAMRÅDSFÖRSLAG 2003-04-24, rev. 2004-02-17.

Detaljplan för fastigheten HÖGMARSÖ 1:15 i Länna församling.

Dnr 03/10052

Lantmäterimyndigheten
Stockholms län

Ink 2004-04-06

Dnr.....

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

DETALJPLANENS SYFTE

Denna plan upprättas för utöka den i gällande detaljplan angivna byggrätten för fastigheten Högmarsö 1:15.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

Detaljplanen:

Samråd

juli – augusti 2003

Godkännande och antagande

november 2003

Byggande:

Bostadsbyggnaden och komplementbyggnaden kommer att uppföras vid tidpunkt som fastighetsägaren bestämmer.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen skall vara 15 år från den tidpunkt då antagande av planen vunnit laga kraft.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet är i enskild ägo.

Huvudmannaskap

Detaljplaneförslaget omfattar ingen allmän platsmark.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvar för plangenomförandet.

AVTALSFRÅGOR

Inga avtal erfordras före antagandet av planen

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Denna plan medför inget behov av ytterligare fastighetsbildningsåtgärder.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplan medför inget ekonomiskt åtagande för Norrtälje kommun.

STADSARKITEKTKONTORET



Torsten Maltsson