



Ändring av detaljplan för fastigheten Högmarsö 1:15 i Länna församling

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2020-10-23

Ks 20-180



© Lantmäteriet

POSTADRESSBox 800, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret**BESÖKSADRESS**

Estunavägen 14

KONTAKT0176-710 00
plan@norrtalje.se
www.norrtalje.se



FAKTA: Vad innebär en ändring?

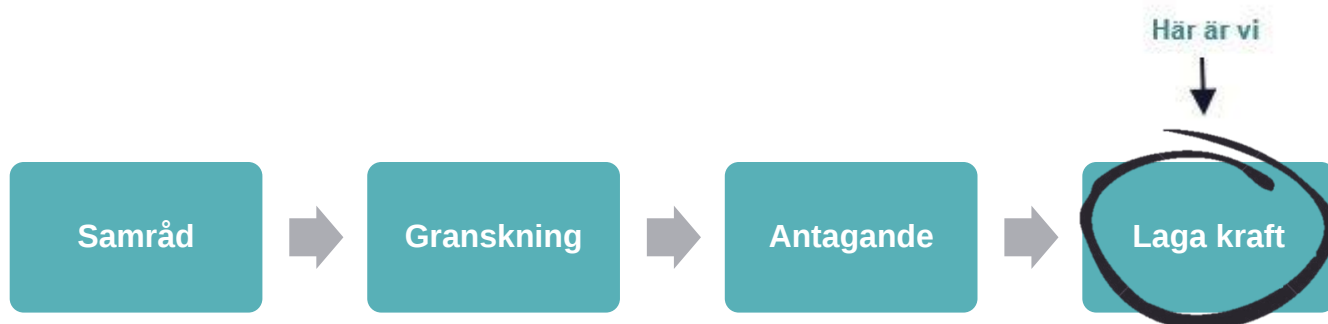
Normalt brukar kommunen ta fram en ny detaljplan när en detaljplan behöver ändras. Om ändringen innebär att ta bort, justera eller lägga till planbestämmelser, och ändringen är förenlig med planens syfte, kan en ändring ske genom att kommunen gör ändringen i befintliga planhandlingar som gäller för aktuellt område. Kommunen kan använda sig av ändring på detta sätt när det finns en plan där syftet fortfarande är aktuellt, men där justeringar av planen behövs för att den ska bli mer användbar och funktionell.

Processen för att göra ändringen ska bedrivas på samma sätt som om en ny plan skulle ha tagits fram för området. Dock omfattar prövningen enbart den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort.

Under processen att ändra en detaljplan måste det vara tydligt för alla berörda vad det är som avses och hur ändringen skiljer sig från den ursprungliga planen. När ändringen har vunnit laga kraft så är det planen i sin ändrade form som gäller.

PROCESSEN

Denna detaljplan följer ett standardförfarande enligt PBL 2010:900.





HANDLINGAR

Samrådshandling:

Planbeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

Plankarta – Detaljplan för fastigheten Högmarsö 1:15 i Länna församling, 25-64

Planhandling – Detaljplan för fastigheten Högmarsö 1:15 i Länna församling, 25-64



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA.....	5
LÄGE OCH AREAL.....	5
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
ÖVERSIKTSPLAN, FÖR DJUPAD ÖVERSIKTSPLAN.....	5
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	7
VATTENOMRÅDEN.....	7
GATOR OCH TRAFIK	7
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	7
ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	8
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	8
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	8
AVTALSFRÅGOR	8
EKONOMISKA KONSEKVENSER	8
KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA.....	8



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplaneändringen syftar till att möjliggöra en avstyckning från fastigheterna Högmarsö 1:15 och 1:41 så att det kan bildas tre fastigheter om minst 2000 kvm med en byggrätt på 160 kvm.

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Planområdet ligger på den sydöstra sidan av Högmarsö i anslutning till Aspöfladen. Fastigheterna omfattar cirka 0,6 ha.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheterna Högmarsö 1:15 och 1:41 är privatägda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

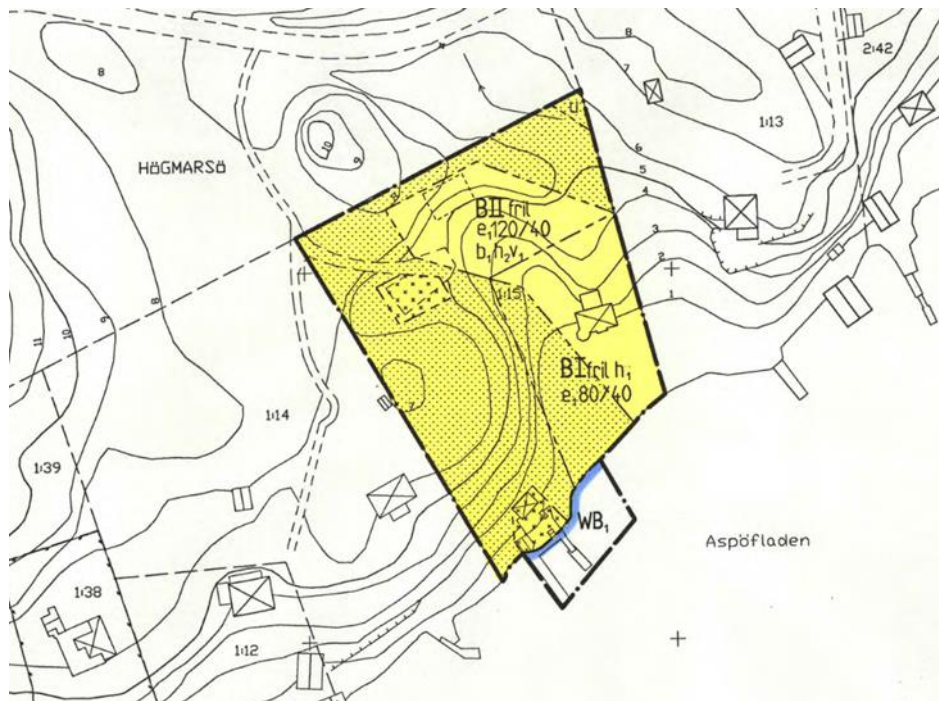
ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

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. Det finns också en gällande fördjupad översiktsplan för skärgården, antagen av kommunfullmäktige 2005-08-29.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

GÄLLANDE DETALJPLAN

Fastigheterna Högmarsö 1:15 och 1:41 omfattas av detaljplan 25-64, *Detaljplan för fastigheten Högmarsö 1:15 i Länna församling*, fastställd 2004-03-26. Detaljplanen anger **BII fril e₁ b₁ h₂ v₁** = område för bostadsändamål, friliggande, två våningar, 120 kvm huvudbyggnad, 40 kvm uthus, endast snålspolande armatur får installeras, högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 7,0 m resp. uthus 3,0 m, vind får inte inredas. **BI fril e₁ h₁** = område för bostadsändamål, en våning, 80 kvm för huvudbyggnad, 40 kvm för uthus. Ett vattenområde **WB₁** som inte får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för bryggor samt för båthus/sjöbod ligger i fastighetens södra del.



Utdrag från gällande detaljplan för aktuella fastigheter.

STRANDSKYDD

Strandskyddet inträder automatiskt inom ett detaljplanlagt område när den gällande detaljplanen ersätts med en ny. Kommunen ska då uppmärksamma om någon del av strandområdena fortfarande är av betydelse för strandskyddet eller om detta behöver upphävas.

Då ändring av gällande plan innebär att den inte ersätts med en ny inträder inte strandskyddet när ändringen vinner laga kraft.

KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsekontoret fick den 21 september 2016 in en ansökan om ändring av detaljplan. Beslut om positivt planbesked fattades på delegation den 3 maj 2017.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Den miljöpåverkan som genomförandet av en detaljplan kan medföra ska alltid bedömas. Enligt 4 kap 34 § PBL krävs att en sådan strategisk miljöbedömning som avses i 6 kap. miljöbalken ska redovisas enligt 33 § första stycket 4. Detta gäller i fråga om miljökonsekvenserna har det innehåll som följer av 6 kap. 11, 12 och 16 §§ miljöbalken. Undersökning av betydande miljöpåverkan är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte.



För den ändring av detaljplan som föreslås bedöms inte en mer omfattande miljöbedömning vara nödvändig, med anledning av följande:

- Ändringen är av ringa omfattning. Detaljplaneändringen avser att möjliggöra en avstyckning från fastigheterna Högmarsö 1:15 och 1:41 så att det kan bildas tre fastigheter genom en fastighetsbildning. I övrigt fortsätter detaljplanen att gälla oförändrat.
- Ändringen bedöms ge en mycket begränsad påverkan på miljön och inget värdefullt natur- eller kulturmiljövärdsområde tas i anspråk.

Ställningstagande

Ett genomförande av ändringen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, människors hälsa eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11§ inte har upprättats.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

VATTENOMRÅDEN

Med W₁ betecknat område ska utgöra vattenområde som inte får utfyllas eller överbyggas på annat sätt än som erfordras för bryggor och båthus. Övrigt vattenområde är öppet. Tidigare WB₁ heter numera W₁ men innebär i sak ingen förändring.

GATOR OCH TRAFIK

PARKERING

Parkering ska ske på kvartersmark inom den egna tomten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Planändringen innebär ingen förändring för befintliga fastigheter. Den nya fastigheten kommer att använda sig av den gemensamma borrhade brunnen, men kommer att anordna en egen avloppsanläggning.

DAGVATTEN

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att omhändertagande av dagvatten kommer kunna ske på de egna fastigheterna. Marken består av morän med bra infiltrationsförmåga och det finns naturtor och dike inom planområdet.

Markens lutning innebär att vatten inte kommer att ansamlas på fastigheterna i händelse av skyfall.

EL OCH UPPVÄRMNING

Planändringen bedöms inte medföra någon förändring eller flytt av elledningar. Om befintliga luftledningar inte planeras att flytta för de nya bostadshusen vill Vattenfall Eldistribution informera om att det minsta avståndet från byggnad till luftledning om 0,4 kV är 5,0 meter, både inom och utom detaljplanelagt område. För säkerhet för arbete på byggnad mm behövs ett större avstånd än 2 meter.



Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören.

TELEFONI OCH BREDBAND

Planändringen bedöms inte medföra någon förändring av teleledningar.

AVFALL

Sophämtning sker vid respektive fastighet.

ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd	2 kv 2020
Granskning	4 kv 2020
Antagande	4 kv 2020

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen fått laga kraft. Fastighetsägaren för Högmarsö 1:15 står för förrättningskostnaderna.

AVTALSFRÅGOR

Plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Planen förväntas inte innebära några ekonomiska konsekvenser för kommunen.

KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

Fastigheten Högmarsö 1:14 kommer att få en ny bostad bredvid sin fastighet.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Lotta Lagergren
Planhandläggare