



**SAMRÅDSFÖRSLAG 2008-04-16, rev. 2008-07-17**  
**ANTAGANDEHANDLING**

Detaljplan för fastigheten HÖGMARSÖ 2:42 i  
Länna församling  
**ENKELT PLANFÖRFARANDE**

---

Dnr 08-10054.214

Ks 08-457

## **PLANBESKRIVNING**

### **Handlingar**

Till planen hör:  
Plankarta med bestämmelser  
Denna planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Fastighetsförteckning

### **Planens syfte**

Planen innebär en ändring av nuvarande detaljplan i syfte att pröva lämpligheten av en utökad byggrätt i förhållande till vad gällande plan medger. Motivet är ett önskat permanentboende med viss kontorsverksamhet.

### **Plandata**

#### *Läge*

Planområdet är beläget cirka 600 meter söder om Högmarsö färjeläge.

#### *Areal*

Planområdet omfattar 0,38 ha mark.

#### *Ägoförhållanden*

Fastigheten är i enskild ägo.



## Tidigare ställningstaganden

### *Översiktsplan*

Planområdet ingår i område för befintlig bostadsbebyggelse.

### *Detaljplan*

Gällande detaljplan fastställdes av länsstyrelsen 1985-03-27. Planen medger bostadsbebyggelse (avsedd för fritidsboende) i en våning med tillåten vindsinredning. Tillåten byggnadsarea uppgår till 80 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och till sammanlagt 40 m<sup>2</sup> för två komplementbyggnader. Tillåten byggnadshöjd uppgår till 4,6 meter respektive 2,5 meter. I planen illustreras en möjlig delning av fastigheten, vars areal uppgår till 3800m<sup>2</sup>.

### *Kommunala beslut*

Kommunstyrelsens tjänstemannaberedning för planfrågor har i augusti 2007 medgivit att en ny detaljplan med önskad bygggrätt får upprättas för prövning i samråd med ledningskontoret och på sökandens bekostnad.

## Behovsbedömning

Enligt de nya regler om miljöbedömningar av planer och program som trädde i kraft den 21 Juli 2004 och har införts i Miljöbalken och i Plan- och bygglagen skall kommunen göra en bedömning av risken för betydande miljöpåverkan för alla detaljplaner. Bedömningen skall utgå från MKB- förordningens kriterier och beakta dels planens karaktäristiska egenskaper och dels typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

För detaljplaner som anses medföra betydande miljöpåverkan skall en miljöbedömning utföras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljö-påverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Bedömningen görs *dels utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 till MKB-förordningen*. Kriterierna handlar bland annat om riskerna för människors hälsa och för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av bland annat överskridna miljökvalitetsnormer och om kulturarvet och påverkan på skyddad natur.

*Dels görs bedömningen utifrån PBL 5 kap 18 §, stycke 3 och 4*, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan



på grund av att planområdet får tas i anspråk för vissa utpekade ändamål. Om så är fallet skall vissa krav i Miljöbalkens 6 kap. 6-8 §§ tillämpas.

***Ställningstagande om betydande miljöpåverkan***

Den föreslagna exploateringen bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § Miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvens-beskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i Plan- och bygglagen 5 kap 18 §.

Vid behovsbedömningen har beaktats att den föreslagna utökningen av byggrätten endast omfattar en redan bebyggd bostadsfastighet, omgiven av likaledes bebyggda fastigheter.

Planen bedöms inte ge påverkan på några speciella värden i naturen eller på kulturarvet. Friluftslivets intressen påverkas inte. Planens genomförande innebär ingen risk för människors hälsa eller för miljön, eller för att någon miljökvalitetsnorm överskrids. Planen berör inga riksintressen. Strandskyddet är upphävt.

Samråd om denna bedömning sker med Länsstyrelsen under plansamrådet.



*Högmarsö 2:42 sett från vattnet*



## Förutsättningar och förändringar

### *Mark, vegetation*

Fastigheten är en naturtomt med sju meters sluttning mot stranden.

### *Geotekniska förhållanden*

Inga geotekniska problem är kända i närområdet.

### *Fornlämningar*

Inga fornlämningar finns noterade inom området.

### *Bebyggelse*

Fastigheten är bebyggd med en huvudbyggnad på 88 m<sup>2</sup> med en våning och vindsvåning. Därutöver finns två gäststugor på 40 m<sup>2</sup> respektive 30 m<sup>2</sup> samt en carport på 25 m<sup>2</sup> och en sjöbod på 50 m<sup>2</sup>.

Föreslagen ändring av byggrätten omfattar 160 m<sup>2</sup> för högst två huvudbyggnader, vilket motsvarar gällande byggrätt vid en delning av fastigheten. Största byggnadsarea föreslås till 90 m<sup>2</sup>. Därutöver medges byggrätt för befintlig gäststuga på 30 m<sup>2</sup> vid stranden, befintlig sjöbod på 50 m<sup>2</sup> samt ersättning av befintlig carport med ett garage på 40 m<sup>2</sup>. Den andra befintliga gäststugan på 40 m<sup>2</sup> ersätts av en ny byggnad på 65 m<sup>2</sup> avsedd som kontor för egen verksamhet. Mark som inte får bebyggas bibehålls oförändrat.

Med hänvisning till den utökade byggrätten föreslås en planbestämmelse om förbud mot delning av fastigheten, då detta skulle medföra en fördubbling av föreslagen byggrätt.

### *Vattenområde*

Berörda delar av gällande Vb-områden (vattenområde som får överbyggas med brygga) vid fastighetens östra och västra hörn bibehålls, dock att det västra bryggområdet förlängs med åtta meter för att inkludera befintlig brygga. Vb-områdena ges beteckningen WB<sub>1</sub>, - bryggor och badplats för intilliggande bostadsfastighet.

### *Service*

En sommaröppen Icabutik finns i Högmarsö by.

### *Friytor*

Angränsande naturområden.

### *Gator och trafik*

Fastigheten angörs från vägen mellan färjeläget och Högmarsö by .



### ***Störningar***

Inga kända.

### ***Teknisk försörjning***

VA:

Egen brunn och infiltration för grävatten och sluten tank för toalettavlopp, installerat 2005. Vattensnål teknik ska utnyttjas för installationer i våtutrymmen. Vid installation av ytterliggare vattentoaletter förutsätts uppsamling av WC-vattnet i sluten tank och BDT-vattnet förutsätts avledas till infiltration.

Värme:

Uppvärmning avses ske med vattenburen värme.

Sophantering:

I anslutning till bostadshusen skall utrymme anordnas för källsortering av sopor.

### **Miljöredovisning**

Förslaget innebär att en ianspråktagen bebyggd bostadsfastighet ges en något större byggrätt. Inga miljövärden bedöms bli berörda och ändringen bedöms inte medföra några störningar för omgivande bebyggelse.

### **Administrativa frågor**

Planen föreslås få en genomförandetid på femton år från den dag beslutet om antagande vinner laga kraft.

Då ändringen inte är av betydelse för en vidare allmänhet föreslås att planförslaget prövas med enkelt planförfarande, d v s endast med samråd med berörda i närområdet.

Separat genomförandebeskrivning upprättas.

**LEDNINGSKONTORET**

Norrtälje

Olivera Boljanovic  
1:a planarkitekt

Ingemar Stråe  
Arkitekt MSA