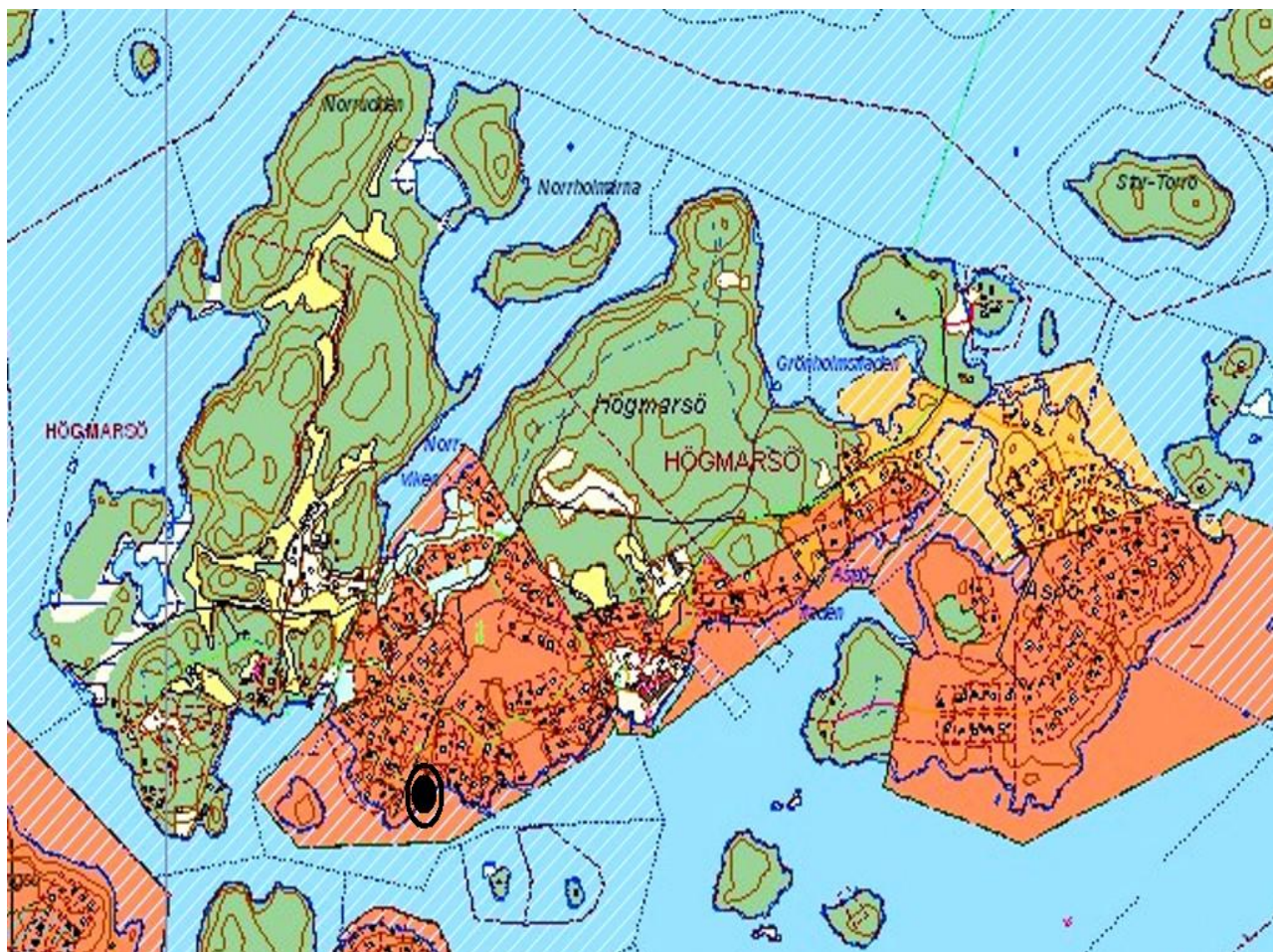




NORRTÄLJE  
KOMMUN



SAMRÅDSFÖRSLAG 2008-05-16  
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2008-10-02  
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av fastigheten HÖGMARSÖ 2:8 i Länna församling.

---

Dnr 08-10067.214  
KS 08-560

POSTADRESS  
Box 800, 761 28 Norrtälje  
ORGANISATIONSNUMMER  
212000-0217

BESÖKSADRESS  
Estunavägen 14

TELEFON  
0176-710 00  
TELEFAX  
0176-711 04

E-POST  
kommunstyrelsen@norrtalje.se  
WEBB  
www.norrtalje.se

PLUSGIRO  
3 20 65-5  
BANKGIRO  
451-7694



**NORRTÄLJE  
KOMMUN**

SAMRÅDSFÖRSLAG 2008-05-16  
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2008-10-02  
ANTAGANDEHANDLING

## Detaljplan för del av fastigheten HÖGMARSÖ 2:8 i Länna församling.

---

Dnr 08-10067.214  
KS 08-560

### **PLANBESKRIVNING**

#### **HANDLINGAR**

Till planen hör:  
Plankarta med bestämmelser  
Denna planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Fastighetsförteckning

#### **PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE**

Vretsuddens samfällighetsförening ansökte i juni 2004 efter stämmobeslut om bygglov för bodar och bastu på Th-området. Bygglov beviljades 21 oktober 2004 av byggnadsnämnden. Detta överklagades och upphävdes beträffande bastun av Länsstyrelsen, som återförvisade ärendet. Efter komplettering lämnas nytt bygglov i september 2005. Även detta överklagas och beslutet undanrörs av Länsstyrelsen den 30 oktober 2006 med skälet att bastubyggnaden inte har med båtplats- och bryggändamålet att göra, och att ändamålsavsteget därmed inte kan betraktas som en mindre avvikelser. Då hade samfällighetsföreningen redan under sommaren och hösten 2006 uppfört bastun enligt lämnat bygglov.

Syftet med denna ändring av nuvarande detaljplan är således att pröva lämpligheten av en utökning av gällande ändamålsbestämmelse att omfatta även en bastubyggnad inom gällande Th-område, avsett endast för båtuppläggningsplats och bryggplats enligt nu gällande detaljplan. Därtill föreslås en liten utökning med cirka 87 m<sup>2</sup> av Th-området, då det visat sig att bastun av inpassningsskäl i terrängen till hälften hamnat utanför det gällande Th-området.

**POSTADRESS**  
Box 800, 761 28 Norrtälje  
**ORGANISATIONSNUMMER**  
212000-0217

**BESÖKSADRESS**  
Estunavägen 14

**TELEFON**  
0176-710 00  
**TELEFAX**  
0176-711 04

**E-POST**  
kommunstyrelsen@norrtalje.se  
**WEBB**  
www.norrtalje.se

**PLUSGIRO**  
3 20 65-5  
**BANKGIRO**  
451-7694



## PLANDATA

- Läge** Planområdet är beläget på Högmarsö vid Vretsudden cirka 600 meter väster om Högmarsö varv. Planförslaget omfattar gällande Th-område gränsande till fastigheten Högmarsö 2:51 och därtill cirka 87 m<sup>2</sup> av nuvarande allmän platsmark/grönområde.
- Areal** Planområdet omfattar knappt 0,1 ha mark.
- Ägoförhållanden** Fastigheten Högmarsö 2:8, som utöver Th-området omfattar all allmän platsmark inom gällande plan, ägs av Blomdalens samfällighetsförening. Vretsuddens samfällighetsförening förvaltar Th-området och intilliggande grönområde. Blomdalens samfällighetsförening har vid information inte framfört någon erinran mot förslaget.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

- Översiktsplan** Högmarsö ingår i område av riksintresse för samlade natur-, kultur- och friluftslivsvärden.
- Detaljplan** Gällande detaljplan för fastigheten Högmarsö 2:8 fastställdes den 4 juni 1965. Här aktuell del avser hamnområde utan begränsning av byggrätt.
- Strandskydd** Strandskyddet är upphävt i gällande detaljplan.
- Förordnanden** För den allmänna platsmarken/grönområdet gäller förordnande enligt PBL 6:19 (tidigare 113§ BL) och även trädfällningsförbud enligt tidigare 110§ 4 st BL.
- Kommunala beslut** Kommunstyrelsens tjänstemannaberedning för planfrågor har i augusti 2007 medgivit att en ny detaljplan för Th-området får upprättas i samråd med ledningskontoret och på sökandens bekostnad.
- Program** Då planförslaget endast avser en utökning av gällande ändamålsbestämmelse och en liten utökning av Th-området utan någon betydande inverkan på omgivningen, bedöms ett program för detaljplanen inte vara erforderligt.

## 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 miljöpåverkan 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 utökningen av planändamålet att omfatta en bastubyggnad på cirka 10 m<sup>2</sup> samt utökningen av Th-området med cirka 87 m<sup>2</sup> 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 §.

Vid behovsbedömningen har beaktats att den uppförda bastubyggnaden väl ansluter till fritidshusområdets skala och naturförhållanden. Intrånget på grönområdet bedöms som marginellt med hänsyn till grönområdets omfattning och även till bastubyggnadens gemensamma funktion.

Planen bedöms inte ge påverkan på några speciella värden i naturen eller på kulturarvet. Det allmänna friluftslivets intressen påverkas inte men gynnar samfällighetens friluftsliv. Planens genomförande innebär ingen risk för människors hälsa eller för miljön, eller för att någon miljökvalitetsnorm överskrids. Riksintressen påverkas inte.

Samråd med Länsstyrelsen om denna bedömning sker under plan-samrådet.





## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

**Mark, vegetation** Planområdet, som är omgivet av en talldominerad naturmark, utgörs av en slänt mot strandlinjen. Bastun är placerad på en bergklack.

**Geotekniska förhållanden** Inga geotekniska problem torde föreligga.

**Fornlämningar** Inga fornlämningar finns noterade inom området.

**Bebyggelse** På områdets östra del finns en bodlänga som mot grannfastigheten 2:51 avgränsar en gräsyta för picknick med bänkar och bord under sommaren och båtuppläggnings under vintern. På den västra gränsen mot grönområdet och cirka fyra meter från stranden blev bastun uppförd. Med hänsyn till att placeringen av bastun på en bergklack bedöms som gynnsam för hela Th-området föreslås att den västra gränsen för Th-området flyttas ut till tre meter från bastuns västra hörn och fem meter från bastugaveln. Byggrättsområdet för bastun avgränsas med en egenskapsgräns som även gäller för våningsantalet – en våning. Mellan bastun och bodlängan ligger båt-bryggan med 23 båtplatser.

Då bastun är placerad så att den inte hindrar det i gällande plan avsedda ändamålet för båtuppläggnings och bryggplats och fyller en funktion gemensam för samfällighetens medlemmar, som väl går att förena med båt-, brygg- och badplatsanvändningen och inte heller på något sätt kan anses vara olämplig från allmän synpunkt, finns skäl att ändra planändamålet att även omfatta bastu för gemensamt bruk.

Ändamålsbestämmelsen föreslås således ändrad till V<sub>1</sub>N<sub>1</sub>: Småbåtshamn med bryggor, sjöbodar och båtuppläggnings samt friluftsbad med för samfällighetsföreningen gemensam bastu.

**Vattenområde** Berörd del av gällande Vb-område (vattenområde som får överbyggas med bryggor) tas med i planen som WB<sub>1</sub> – båt-bryggor och badplats för berörda bostadsfastigheter.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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



Gällande förordnande enligt PBL 6:19 för grönområdet på Högmarsö 2:8 föreslås upphävt för den del som med detta planförslag ändras till V<sub>1</sub>N<sub>1</sub>-område

Separat genomförandebeskrivning upprättas.

## LEDNINGSKONTORET

Norrtälje

Olivera Boljanovic  
1:a planarkitekt

Ingemar Stråe  
Arkitekt MSA



**Fotografi över samfällighetsföreningens Th-område och vikens strandlinje.**

Strandlinjen är i ena riktningen redan ianspråktagen av bebyggelse och bastu medför ingen skillnad mot övrig byggnation. I andra riktningen ligger en allmänning, som förblir helt opåverkad.



**Fotografi över samfällighetsföreningens gemensamma Th-område, Högmar-sö 2:8, sett från samfällighetsföreningens brygga österifrån. Bastun är place-rad i den södra delen av Th-området och bodarna i den norra delen.**

Genom att lägga bastun och förråden på var sin sida om den centrala bryggan skapas en spridning av aktiviteterna inom hamnområdet. Bastun ligger på en bergklack och medför ingen belastning på området eller orsakar nya stigar. Ge-nom denna placering påverkas inte heller området mellan byggnaderna, som på sommaren utgör samfällighetsföreningens strand- och rekreationsområde, samt under vinterhalvåret tjänar som bom- och båtuppläggningsplats.