



SAMRÅDSFÖRSLAG 2010-06-09, rev 2010-10-27
ANTAGANDEHANDLING

ENKELT PLANFÖRFARANDE enligt PBL 5:28
TILLÄGG till detaljplan för fastigheten HUMLÖ 1:4,
Måsholmen, i Frötuna församling

Dnr 10-10110.214

Ks 10-860

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning
Genomförandebeskrivning
Gällande detaljplan med bestämmelser
Utdrag ur fastighetsregister

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med tillägget till planen är att utöka byggrätten för sex avstyckade tomter på Måsholmen samt avgränsa ett u-område för va-ledning till den kommunala anslutningspunkten.

PLANDATA

Planområdet omfattar hela Måsholmen, vilken ligger 1,5 km väster om Spillersboda brygga. Planarealen uppgår till ca 11 ha. Hela fastigheten Humlö 1:4, av vilken Måsholmen utgör huvuddelen, är i enskild ägo.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen för Norrtälje kommun från 1990 ligger Måsholmen inom område som utgör ”högexploaterad kust”.

Detaljplan

För området gäller en detaljplan fastställd den 29 april 1998. Genomförandetiden är 15 år från detta datum. Tillägget till gällande detaljplan avser utökad byggrätt för de i detaljplanen angivna tomterna.

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.

Planförslaget innebär att viss mark undandras från tillgängligheten för det rörliga friluftslivet. Med hänsyn till platsens naturförutsättningar och den avvägning planen innebär får dock detta intresse ändå anses bli tillgodosett. Där de tre strandtomterna föreslås finns en strandnära lövskog med gamla aspar, som utgör en värdefull biotop för lavar, insekter och fåglar. Denna typ av biotop finns på andra håll i Stockholms och Ålands skärgårdar men minskar i antal.

VA-försörjning ordnas genom anslutning till kommunalt nät.



Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Den föreslagna förändringen avseende exploateringen bedöms inte ge en sådan miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § Miljöbalken. I stället ger en anslutning till kommunalt vatten- och avlopp en miljöförbättring.

Planen bedöms inte ge påverkan på några speciella värden i naturen eller på kulturarvet. Planens genomförande innebär ingen risk för människors hälsa eller för miljön.

Samråd med länsstyrelsen om denna bedömning sker under plansamrådet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur, geologi och fornlämningar

Måsholmen är skild från fastlandet av en grävd kanal. Holmen har en största utsträckning i öst-västlig riktning på 450 m och i nord-sydlig riktning på 350 m. Den har en högsta höjd på 14 m över havet. Den är bevuxen med gammal välvårdad skog, i huvudsak barrskog, men ungefär mitt på ön finns också ett antal lindar. Stränderna är steniga och långgrunda med breda vassbälten och därigenom svårtillgängliga utifrån och inte heller badvänliga. Rester av tidigare odlad mark finns på två ställen, varav det i sydväst är bevuxet med en ogenomtränglig granplantering.

Marken utgörs huvudsakligen av morän med berg i dagen på vissa ställen. Någon geoteknisk undersökning har inte gjorts. Grund- och radonundersökning får göras i anslutning till kommande byggnadsprojektering där så erfordras.

Mitt på Måsholmen finns några fornlämningar. Dessa berörs inte av planförslaget.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Tillägg

De ändringar som föreslås för Humlö 1:4 gäller samtliga nya tomter, 6 stycken, utom stamfastigheten med befintliga byggnader (180 + 50 kvm) och betyder att byggrätten utökas från 80 + 40 (50) kvm till totalt 200 kvm sammanlagt för alla byggnader på respektive tomt.

Motivet för den större byggrätten är att samtliga tomter kommer att anslutas till kommunala VA-ledningar så fort dessa framdragits till Måsholmen.



Den större byggrätten bedöms inte ha någon påverkan på övrig bebyggelse i planen.

FRIYTOR

Hela holmen öster om tillfartsvägen och den täta planteringen lämnas som allmän platsmark – natur, tillgänglig för det rörliga friluftslivet – alltså inte exklusivt för de nya tomterna. I detta syfte föreslås att området skall utgöra en egen fastighet som rest av stamfastigheten, sedan kvarteretsmarken avstyckats som en exploateringsfastighet.

Naturmarken skall således inte avsättas som gemensamhetsanläggning för tomterna. Grunden vid bron över till Måsholmen får med stöd av 17 § Naturvårdslagen inte förses med lås eller ”privat” skylt.

GATOR OCH TRAFIK

Den nuvarande vägen bibehålls och förlängs till de tre strandtomterna. Parkering för besökande till naturområdet får i första hand ske längs vägkanten utmed den enskilda vägen mellan Spillersboda och Gubboda på samma sätt som till annan naturmark inom kommunen. På naturmarken inom planen intill bron finns möjlighet att ordna plats för tre-fyra bilar, om så visar sig nödvändigt.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Fastigheten med befintlig bebyggelse fortsätter provisoriskt att fungera med befintlig vattenbrunn och befintlig avloppsinfiltration. Brunnen har vid propumpning visat ge 160-180 l/tim. Denna lösning gäller endast till kommunala VA-ledningar har framdragits. Då kopplas fastigheten till dessa.

Tillägg

På övriga sex tomter görs inga provisoriska lösningar utan dessa ansluts till kommunalt vatten och avlopp vars genomförande planeras under våren 2011.

El finns till området och Vattenfall har ett projekt för att genomföra nätförstärkningar i omgivningen men inte inom detaljplaneområdet. Detta görs i samarbete med exploitören.

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.



Bygglovplikt

För komplementbyggnader inom ramen som planen anger föreslås befrielse från bygglovplikt.

För "Natur"- marken föreslås bestämmelse med krav på marklov för trädfällning.

Strandskydd

Strandskydd ligger kvar i gällande detaljplan för naturmarken.

Genomförandetiden

Genomförandetiden för gällande detaljplan är 15 år från 29 april 1998.

Genomförandetiden för **tillägget** sätts till 5 år från den dag antagandebeslutet vinner laga kraft.

Genomförandebeskrivning

Separat genomförandebeskrivning har upprättas.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Gunnel Löfqvist
Planeringschef