



NORRTÄLJE  
KOMMUN



## Detaljplan för fastigheterna HUMLÖ 1:9-1:29 i Frötuna församling

Dnr 07-10277.214

KS 07-1660

SAMRÅDSHANDLING 2008-05-22

UTSTÄLLNINGSHANDLING 2010-11-11, rev 2011-03-24

ANTAGANDEHANDLING

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  
norrtalje.se

PLUSGIRO  
3 20 65-5  
BANKGIRO  
451-7694

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Till Planförslaget hör:

Plankarta med bestämmelser

Denna planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Bullerutredning

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detta förslag till detaljplan syftar till att ersätta gällande detaljplan fastställd år 1963.

Innebörden av planändringen är att byggrätten för huvudbyggnad och komplementbyggnad, som får uppföras inom varje fastighet, blir större för att möta dagens ökande krav på boendestandard för fritidsboende såväl som vid ett ökat permanentboende.

Ytan för huvudbyggnad föreslås utökas från nuvarande 100 m<sup>2</sup> till 140 m<sup>2</sup> samt sammanlagd yta för komplementbyggnader från 50 m<sup>2</sup> till 60 m<sup>2</sup>.

Därutöver redovisas förslag till markområden avsedda för mindre sammansatta grupper av små förrådsbodar, 6-7 m<sup>2</sup>, typ sjöbod od.

### PLANDATA

Planområdet är beläget vid Humlö-Nässelgrundet utefter länsväg 278 och ca 7-8 km innan Furusund. Området omfattar totalt ca 23 ha mark, öar och vattenområden varav ca 13 ha är mark- och bebyggelseområde exklusive öarna Strandskäret och Lilla Strandskäret.

Planområdet gränsar i alla riktningar mot havsvikar.

Markområdet är i princip indelat i 3 st helt separata natur- och bebyggelseområden, naturligt skilda från varandra genom däremellan liggande skog- och ängsmark samt länsväg 278.

Området som kringgärdas av havet har 3 st allmänna bryggor för småbåtar fördelade på respektive bebyggelsegrupp.

Fastigheten omfattas fn av detaljplan fastställd av Länsstyrelsen 1963-11-26.

Planen avser 20 st fritidstomter med en tomtstorlek på ca 2000 m<sup>2</sup> vilka sedan lång tid tillbaka är bebyggda enligt gällande planbestämmelser.

Kringliggande grönområden och öar, fastighet Humlö 1:9, ägs helt och förvaltas gemensamt av fastighetsägarna Humlö 1:10-1:29.

En samfällighetsförening handhar gemensamhetsanläggningar för vägar (ga 3), allmän parkmark och bryggor (ga 4), gemensamma allmänna brunnar 3 st (ga 5), sommarvattenanläggning (ga 6).

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Planen ligger enligt översiktsplanen inom kustområde av riksintresse med hänsyn till de samlade kulturvärdena enligt 4 kap 1- 2, 4§§ miljöbalken, där exploateringsföretag och andra åtgärder får komma till stånd endast om det inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden.

Detaljplan för området är fastställd av Länsstyrelsen den 26 november 1963.

Samtliga berörda fastighetsägare inom planområdet har tillstyrkt planförslaget vid ett extra

årsmöte 2006-10-08.

**Förordnande:**

Grönområdet i gällande detaljplan, under den mark som på vissa ställen föreslås bli kvartersmark för mindre sjöbodar, omfattas av förordnande enligt 113 § byggnadslagen, numera PBL 6:19, med innebörden att den allmänna platsmarken utan ersättning skall upplåtas till förvaltning av en samfällighetsförening med i planen ingående bostadsfastigheter.

Förordnande verkställs genom bildandet av en gemensamhetsanläggning enligt Anläggningslagen. I detta fall ägs all den mark av Humlö-Nässelgrundets samfällighetsförening.

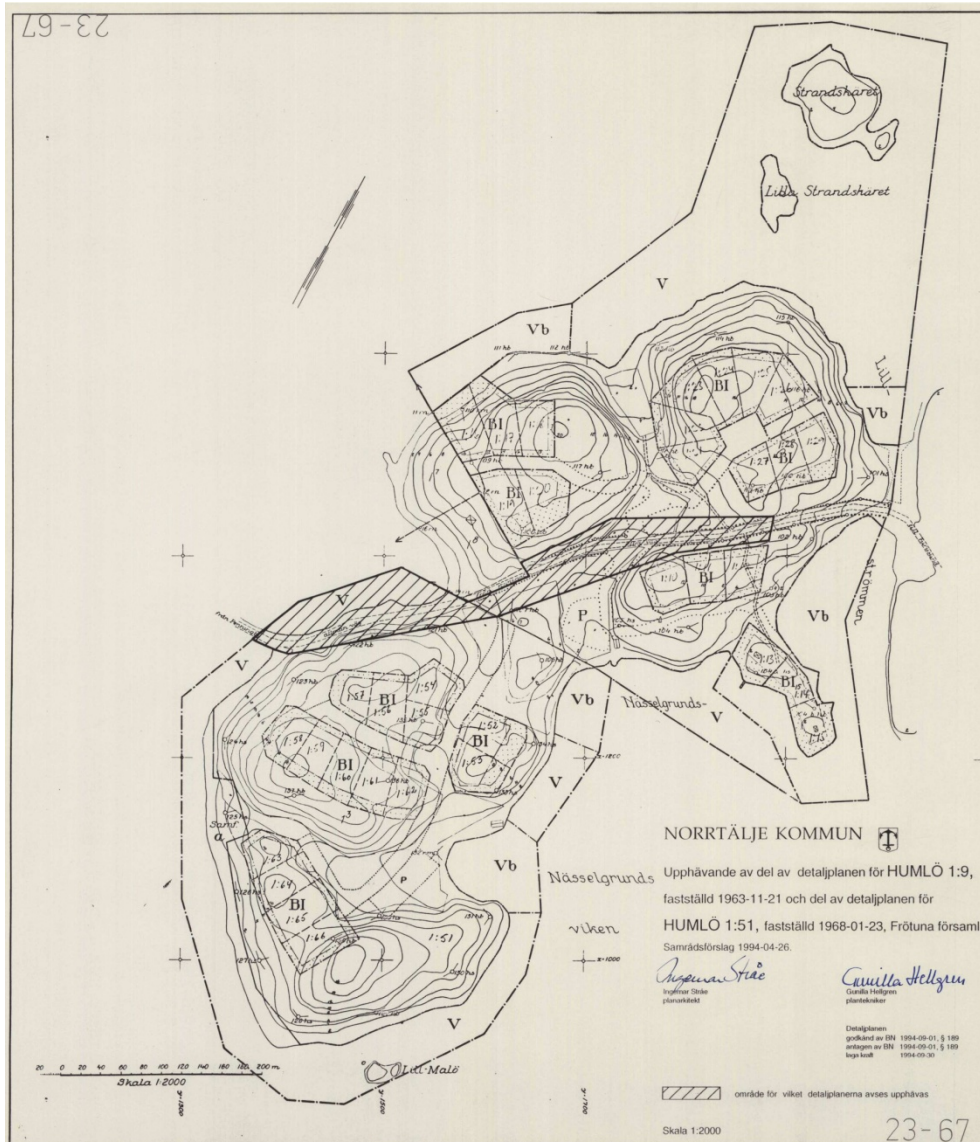
**Strandskydd:**

Strandskyddet är i gällande detaljplan upphävt för planområdets stränder. I och med den nya lagstiftningen vad gäller strandskyddet föreslås upphävandet ligga kvar eftersom ingen större förändring skett från den tidigare detaljplanen. Ny bebyggelse som tillkommit är några områden med kvartersmark intill områdets allmänna bryggor för möjlighet till anläggande av mindre sk förråds/sjöbodar för förvaring av sjönära utrustning od. Detta medför ingen ändring av tillgängligheten till området för allmänheten med tanke på den inriktning som planen har.

**Upphävd del i gällande detaljplan:**

Ett upphävande av del av parkmarken inom Humlö 1:9, (se bifogad karta nedan), genomfördes år 1994 pga Vägverket projekterat för utbyggnad av en ny sträckning av väg 278 vid Sikströmmen.

Den nya vägsträckningen kom att inkräkta på parkmarken i västra delen av planen för Humlö 1:9. För att arbetsplan skulle kunna fastställas måste planen för den berörda delen upphävas. Den berörda parkmarken bedömdes vara av ringa intresse som strövområde med hänsyn till närheten till väg 278 och utgjorde endast mindre del av planens grönområde.



## 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.

### **Platsen**

Området innehåller idag 20 stycken bebyggda fritidshustomter med tillhörande naturområde.

### **Egenskaper**

Området har fram tills nu varit ett fritidshusområde, men fler och fler bosätter sig permanent i området. Området karaktäriseras av stora tomter med mindre byggnader och gott om vegetation.

### **Planen**

Planens syfte är att utöka byggrätten i området för att underlätta permanentboende. I övrigt sker inga stora förändringar inom planområdet förutom att det möjliggör uppförande av ett antal mindre sjöbodar på redovisade områden.

Avsikten är även att klargöra områdets framtida vatten- och avloppsförsörjning.

### **Ställningstagande gällande frågan om betydande miljöpåverkan**

Planförslaget innebär ingen större förändring då det i de flesta fall kommer att handla om tillbyggnader på befintliga fastigheter. Områdets karaktär kan komma att förändras något då det idag är stora fastigheter med gott om vegetation. Effekterna på omgivningen bedöms dock vara begränsade.

Planen ligger enligt översiktsplanen inom kustområde av riksintresse med hänsyn till de samlade kulturvärdena enligt 4 kap 1- 2, 4 §§ miljöbalken. Dock anses inte förändringen påtagligt skada detta då området redan idag är bebyggt. Ingen miljökvalitetsnorm överskrids på den aktuella platsen och förslaget bedöms inte påverka planområdet i sådan omfattning att någon miljökvalitetsnorm riskerar överskridas.

Mot bakgrund av ovanstående bedöms planen inte medföra betydande miljöpåverkan enligt kriterier som anges i Förordning om ändring i Förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 2005:356, bilaga 2 och 4).

Denna behovsbedömning har skett i samråd med Länsstyrelsen.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### ***Natur, Geologi och Fornlämningar***

Området utgörs av typisk roslagsnatur med småkuperad berg- och moränterräng bevuxen med blandskog och med mellanliggande ängsmarker.

Strandområdet är delvis öppet och delvis vassbevuxet. En badstrand finns anlagd i områdets nordvästra del.

Bebyggelsen är relativt jämt fördelad på 3 st separata berg/moränkullar som kringgärdas av allmän mark, Humlö 1:9.

En naturskön omgivning med närhet till havet runt om och vars miljö inbjuder till ett ökat permanentboende.

Den föreslagna utökningen av byggrätten mm förändrar inte områdets naturkaraktär och påverkar ej heller tillgängligheten till skog, strand och allmänningar.

Inga fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

### **Bebyggelse**

Den befintliga bebyggelsen omfattar bostadshus och uthus mestadels byggda under 1960- och 1970-talet och som utnyttjat nuvarande byggrätt.

De flesta byggnaderna har även under årens lopp renoverats till vinterstandard och befinner sig i mycket gott skick.

Den nya planen föreslår en ökad byggrätt för huvudbyggnad från dagens 100 m<sup>2</sup> till 140 m<sup>2</sup>. Detta för att ge möjlighet till områdets vidareutveckling och ge ett ökat intresse för ett permanentboende.

Vidare föreslås en motsvarande ökad byggrätt för nödvändiga uthus till 60 m<sup>2</sup>.

För att underlätta för sjönära aktiviteter, samt till viss del sanera strandområdena från kringströdda dylika föremål och utrustningar, redovisar planförslaget några utvalda områden reserverade för mindre grupperingar av sk sjöbodar, orienterade till områdets gemensamma bryggor (ga 4).

Inom dessa föreslagna områden reserveras plats för en utbyggnad av maximalt 3-5 st sammanhängande bodar per ställe. Antalet bodar kan variera pga anpassning till fastighetsägarnas tillgänglighetsanspråk.

Fastighetsägare, som så önskar och saknar sjötomt, får genom föreningen tillstånd att bygga en stycken enkel sjöbod med ca 6-7 m<sup>2</sup> storlek inom anvisat område.

En standardritning samt kraven på enhetligt utseende erhålls och kontrolleras av Humlö-Nässelgrundets styrelse.

En dylik sjöbod byggs och underhålls genom fastighetsägarens försorg.

### **Trafik/Kommunikation**

Länsväg 278 passerar genom området och ger närhet till mycket bra kommunikationer och framkomlighet för bil- och busstrafik, allmän- och kommunal service mm. Bla finns redan idag busshållplatser anlagda inom planområdet för färd mot Norrtälje alternativt Furusund. SL-buss nr 632 och 634 har regelbunden trafik enligt tidtabell tur och retur Norrtälje varje dag året runt, där all tänkbar service förekommer.

Skolbuss passerar området dagligen för färd till varierande skolor inom Norrtälje kommun.

Det enskilda vägnätet inom området förvaltas av samfälligheten genom gemensamhetsanläggning (ga 3), där samtliga fastighetsägare ingår.

Parkering sker på respektive fastighet samt för besökande finns en stor planerad yta avsedd för detta ändamål.

Separata gångvägar saknas inom områdets små grusvägar men är väl tillgodosedda för säker gångtrafik för områdets både yngre, äldre och rörelsehindrade resenärer fram till busshållplatserna genom väl tilltagna vägbredder och markeringar på väg 278. Vägbanans topografi är även i princip helt plan inom nämnda område och har goda siktförhållanden i bägge riktningarna.

Planförslaget anses inte påverka trafik- och parkeringssituationen inom området.

### **Störningar**

Inga kända störningar förekommer.

Bullersituationen utefter väg 278 och för planområdets fastigheter får anses mycket måttlig pga den låga trafikintensiteten med en årsdygnstrafik av enbart ca 1700 fordon.

Momentan kan dock intensiteten öka något, vilket sker endast på dagtid.

Inom planområdet är enbart tre stycken hus belägna inom ett avstånd av mindre än 50 m från vägbanan varav ett högt uppe på ett berg i förhållande till vägen.

Riktvärden för trafikbuller som bör tillämpas är för befintlig bebyggelse, vilket innebär 65 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad.

Riktvärdena inomhus klaras enligt utredningen även vid jämförelse med kraven för nybyggnation.

### *Teknisk försörjning*

#### **Vattenförsörjning**

##### **Nuvarande förhållande**

Området Humlö-Nasselgrundet har idag 3 st gemensamma bergborrade brunnar anlagda under 1960-talet.

Brunnarna, gemensamhetsanläggning (ga5), är orienterade en till varje områdesdel, (se även karta) varav 2 st är försedda med handpumpar.

Brunnen på den västra kullen, har med tiden försetts med dränkbar pump samt en mindre byggnad för att ingå i en sommarvattenanläggning, gemensamhetsanläggning (ga6).

Som underlag till ansökan om ny detaljplan utfördes vattenprovtagning på dessa allmänna brunnar år 2006. Laboratorieresultat redovisas i va-utredningen och får i stort representera vattenkvaliteten inom planområdet.

Pumpbrunnen på västra kullen, som försörjt en stor del av området årligen under vår-, sommar- och höstperioden sedan början på 1970-talet, har hittills ej påvisat någon saltvatteninträngning.

Under årens lopp har dock flertalet fastigheter anlagt egna brunnar för att ha tillgång till vatten året runt.

I dagsläge har 17 st fastigheter eget vatten genom bergborrade brunn och 1 st fastighet genom en grävd brunn, varvid sommarvattenanläggningen levit ut sin betydelse och på sikt kan avvecklas.

##### **Framtida förutsättningar**

Fördelen med detta område är, att redan idag uttaget av vatten ej sker koncentrerat från ett fåtal brunnar, utan är jämt fördelat över hela planområdet genom respektive fastighets bergborrade brunn.

Vattenförsörjningen för området kommer dock att ske genom anslutning till kommunal vattenledning för samtliga fastigheter i och med den nya detaljplanen.

#### **Avloppsanläggningar**

##### **Nuvarande förhållande**

Avloppssituationen för området består i dag av ett antal olika lösningar, där respektive fastighet sörjer för egen rening och infiltration inom sina fastighetsgränser. Detta möjliggörs pga förhållandevis stora fastigheter (ca 2000 m<sup>2</sup>) med goda avrinnings- och infiltrationsmöjligheter där flertalet fastigheter pga topografin har en naturlig avrinning med riktning mot havet.



Några märkbara olägenheter pga avloppsvatten har under åren ej uppmärksammats inom området.

Översikt avloppsanläggningar: (Totalt 20 st fastigheter)

Svartvatten: 6 st fastigheter har sluten tank med snålspolande wc  
1 st har trekammarbrunn med snålspolande wc

11 st har andra lösningar som mulltoa, separett od  
2 st är ej bebodda

BDT-vatten: 17 fastigheter har slamavskiljare varav  
8 st har tillhörande infiltrationsanläggningar  
9 st infiltrerar genom stenkistor  
3 st saknar avlopp

### **Framtida förutsättningar**

Områdets fastigheter kommer att anslutas till en gemensamhetsanläggning för ett internt va-system för anslutning till en kommunal va-anläggning.

Sammantaget kommer vatten och avlopp att anordnas genom en kommunal/samfällid anslutning.

Distributionssystem för vattenförsörjning och spillvatten kommer att projekteras och anläggas genom samfällighetens försorg.

Dagvattenavlopp skall lösas på den egna fastigheten genom infiltration.

Platser för kommunal VA-anslutning, pumpstation och ledningar anvisas i planen.

### **Övrigt**

El- och telenät finns utbyggt för hela området inkl nätstation med tillräcklig kapacitet, dock saknas fn möjlighet till bredbandsuppkoppling.

Ett utökad område på 10x10 m runt befintlig nätstation upprättas i planförslaget samt att eldistributörens befintliga 22 kV-ledningar erhåller för luftledning ett l-område på 5 m och för markförlagd ledning ett u-område på 4 m på respektive sida om ledningsläget.

Sophämtning, latrintömning od sker genom Norrtälje kommuns försorg.

El, tele, sophämtning påverkas för övrigt inte av planförslaget.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Planens genomförande innebär inget ekonomiskt åtagande från kommunens sida.

### ***Huvudmannaskap***

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken.

Huvudman för dessa markområden är planområdets samfällighetsförening, som även ansvarar för övriga gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

### ***Upphävande av förordnande enligt PBL 6:19***

Gällande förordnande enligt PBL 6:19 för den del av allmänna platsmarken/grönområdet i gällande plan som berörs av här föreslagen kvartersmark för mindre sjöbodas föreslås upphävas.



Upphävandet motiveras av att fastighetsägarna önskar en möjlighet till förvaring av utrustning mm för det rörliga friluftslivet med närhet till områdets gemensamma bryggor

och underlättar därigenom även för tidvisa tyngre transporter mellan fastigheter och bryggor. Den allmänna platsen, fastigheten Humlö 1:9 ägs och förvaltas redan idag av Humlö- Nasselgrundets samfällighetsförening.

***Övrigt***

Separat genomförandebeskrivning har upprättats.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Helena Purmonen  
Planarkitekt

Jan Toresjö  
Marktema AB