



SAMRÅDSFÖRSLAG 2008-08-12
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2008-12-16, tillhör rev 2009-06-11
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för fastigheterna NORRBYLE 2:34-36 i
Vaddö församling

Dnr 07-10050.214
Ks 07-606

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



SAMRÅDSFÖRSLAG 2008-08-12
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2008-12-16, tillhör rev 2009-06-11
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för fastigheterna NORRBYLE 2:34-36 i
Väddö församling

Dnr 07-10050.214
Ks 07-606

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Till planen hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Bullerutredning
VA-utredning

Planens syfte och huvuddrag

Planen innebär en ändring av nuvarande detaljplan i syfte att pröva lämpligheten av en utökad byggrätt i förhållande till vad gällande plan medger och att överföra ett mindre grönområde till kvartersmark för bostadsändamål.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget mellan Grisslehamnsvägen och strandområdet på den östra sidan av Väddövikens, cirka 5,5 km norr om Älmsta och cirka 3 km söder om Trästabron.



Areal

Planområdet omfattar 1,7 ha mark.

Ägoförhållanden

Fastigheterna är i enskild ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt den gällande översiktsplanen för Norrtälje kommun antagen av fullmäktige 2004 ligger planområdet inom kustområde av riksintresse med hänsyn till de samlade kulturvärdena enligt 4 kap 1 – 2, 4 §§ miljöbalken. Vaddövikens är riksintresse för det rörliga friluftslivet.

Detaljplan

Detaljplan, fastställd den 7 januari 1964, gäller för området. Planen avser tre tomtplatser och allmän platsmark/park av en tomtplats storlek på Norrbyle 2:36. Den del av Norrbyle 5:1 som ingår i planen väster om Grisslehamnsvägen är i sin helhet redovisad som allmän platsmark/park med en lekplats och parkering illustrerad. Den gällande detaljplanen i övrigt omfattar fastigheterna Norrbyle 2:34 och 2:35 väster om Grisslehamnsvägen och 14 fritidstomter öster om vägen. Av dessa 14 är tolv bebyggda.

Förordnanden

För den allmänna platsmarken finns på Norrbyle 5:1 ett förordnande enligt PBL 6:19, tidigare 113 § byggnadslagen, vilket innebär att fastigheten 5:1 utan ersättning skall upplåta all mark, som i byggnadsplanen upptagits som väg eller allmän plats. *För den allmänna platsmarken på Norrbyle 2:36 gäller inte detta förordnande.*

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden har i juni 2006 lämnat medgivande till att en ny detaljplan med önskad bygg rätt får upprättas för prövning i samråd med ledningskontoret och på sökandens bekostnad. Ett program har varit utsänt på samråd under tiden 24 maj – 13 juli 2007. Samrådet resulterade i att den norra delen av förslaget på Norrbyle 5:1 har utgått. Kommunstyrelsen har godkänt samrådsredogörelsen den 14 april 2008 som grund för planförslaget.

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

Vid behovsbedömningen har beaktats att den totala effekten av planen är liten, genom att projektets storlek och fysiska omfattning är begränsad till ett nytt småhus, för vilket byggrätt redan finns i gällande detaljplan. Den parkmark som tas i anspråk som tomtmark är av impediment karaktär helt utan värde som strövområde intill Grisslehamnsvägen.

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 medför ingen förändring för riksintresset för det rörliga friluftslivet och samlade natur- och kulturvärden, då två tomtplatser ersätts med en och ny byggnad ligger i en befintlig husgrupp på redan ianspråktagen tomtmark. Strandskyddet är upphävt.

Den föreslagna exploateringen bedöms således 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 §.

Samråd om denna bedömning har skett med Länsstyrelsen under programsamrådet.



Förutsättningar och förändringar

Mark, vegetation

Planområdet utgörs av en något kuperad platå mellan allmänna vägen 283 och befintlig bebyggelse. Väster om bebyggelsen, utanför planområdet, sluttar marken kraftigt mot Vaddövik. Den delvis öppna marken delas upp av partier med gles tall- eller granskog med inslag av löv.

Geotekniska förhållanden

Inga geotekniska problem är kända i området.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns noterade inom området.

Bebyggelse

För bebyggelsen på fastigheterna Norrbyle 2:34 och 2:35 är avsikten att denna bebyggelse skall kunna vidmakthållas, även om ett av de befintliga husen endast ligger 30 meter från allmänna vägen. Byggrätten för både huvudbyggnader och uthus har anpassats till befintlig bebyggelse med begränsad tillbyggnadsmöjlighet för huvudbyggnaderna.



Norrbyle 2:35, (1¹/₂-plan) och 2:34 från sydväst

På fastigheten Norrbyle 2:34 finns två bostadshus på cirka 86 m² respektive 55 m² samt ett uthus på cirka 85 m². Här föreslås byggrätten utökad att omfatta befintlig bebyggelse med tillbyggnadsmöjlighet till



105 m² till det större bostadshuset / huvudbyggnaden. Det mindre bostadshuset tillsammans med uthuset bedöms som komplementbyggnader med en sammanlagd byggrätt på 140 m².

På Norrbylle 2:35 finns ett bostadshus på cirka 90 m² och ett uthus med snickarbod på cirka 110 m². Byggrätten föreslås här utökad till 120 m² för huvudbyggnaden.

Norrbylle 2:36 är bebyggt med ett bostadshus på 80 m² och ett uthus på 40 m². Byggrätten föreslås här och på den tillkommande fastigheten till 140 m² för huvudbyggnad och 80 m² sammanlagt för högst två uthus.



Norrbylle 2:36 sett från Grisslehamnsvägen

Motiv för den utökade byggrätten är att tillgodose behovet av och önskemålet om åretruntboende på området. Nya bostadshus föreslås få utföras i ett plan och vindsvåning med förhöjt väggliv. Med hänsyn till karaktären på befintlig bebyggelse skall tak utföras som sadeltak och fasader kläs med stående träpanel och målas med Falu Rödfärg. Takpannor skall vara röda.

Service

Närmaste skolor och kommersiell service finns i Älmsta.

Friytor

Angränsande naturområden.



Gator och trafik

Området angörs från Grisslehamnsvägen med nuvarande anslutning mitt för 2:34, där en befintlig byggnad skall tas bort för att förbättra siktförhållandena. Efter synpunkter från fastighetsägarna och kostnader för att ordna en ny väntficka vid i utställningsförlaget angiven ny infart i gränsen mellan 2:34 och 2:36, har planen ändrats så att nuvarande infart bibehålls. Befintlig byggnad vid infarten skall tas bort. För att tillgodose Vägverkets önskemål om en möjlighet för framtida breddning av Grisslehamnsvägen utan krav på planändring, flyttas plangränsen till ett läge tio meter väster om körbanekanten. Mellan plangränsen och Norrbylle 2:34 ligger ”markvägen” på 2:36 kvar med servitut för tillfart till grönområdet på Norrbylle 5:1 och strand-samfälligheten s:10.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns vid den enda tillkommande tomtplatsen i planområdets sydöstra hörn. Avstigande från norrgående bussar måste korsa väg 283. Skola inom gångavstånd saknas liksom direkta målpunkter på den östra sidan om Grisslehamnsvägen.

Störningar

Enligt bifogad trafikbullerutredning av planingenjör Ove Lundberg kommer inte hus, som placeras med sin östra fasad i förgårdslinjen 50 meter från körbanekanten, att utsättas för trafikbullernivåer överstigande Naturvårdsverkets riktvärden.

Risker

Risken för skada genom olycka med farligt gods minskar i förhållande till gällande plan, då avståndet till byggrättsområde för bostadshus ökar från 20 meter till 60 meter.

Teknisk försörjning

VA:	Enskilda lösningar enligt bifogad VA- utredning med vatten från egen brunn och avlopp med tre-kammarbrunn och kretsloppssystem KretsA.
Bestämmelse	om vattensnål teknik införs på plankartan.
Värme:	Uppvärmning vid nybyggnad avses ske med vattenburen värme.
Sophantering:	Kommunal hämtning över befintliga eller nya fastighetstillfarter.



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.

Separat genomförandebeskrivning upprättas.

LEDNINGSKONTORET

Gunnel Löfqvist
Planeringschef

Kristina Nitsch
Planarkitekt

Norrtälje

Ingemar Stråe
Arkitekt MSA