



SAMRÅDSFÖRSLAG 2009-06-16
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2010-02-01, rev 2010-04-12
ANTAGANDEHANDLING

**Detaljplan för del av fastigheten Nysättra 11:25 i
Roslagsbro-Vätö församling**

Dnr 06-10252.214
Ks 07-566

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syfte är att pröva lämpligheten av att uppföra femton enbostadshus med tillhörande uthus och med en byggrätt på 160 kvm byggnadsyta för bostadshus och 60 kvm för uthus.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Nysättra by, norr om allmän väg 1151 mot Björhövda. Området gränsar i öster mot Överlöpe husvagnscamping och i norr och väster gränsar området mot obebyggd skogs- och ängsmark. I söder gränsar området mot allmän väg. Nysättra by ligger 1,5 mil öster om Norrtälje stad. Planområdet omfattar ca 2,5 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten Nysättra 11:25 är i enskild ägo.

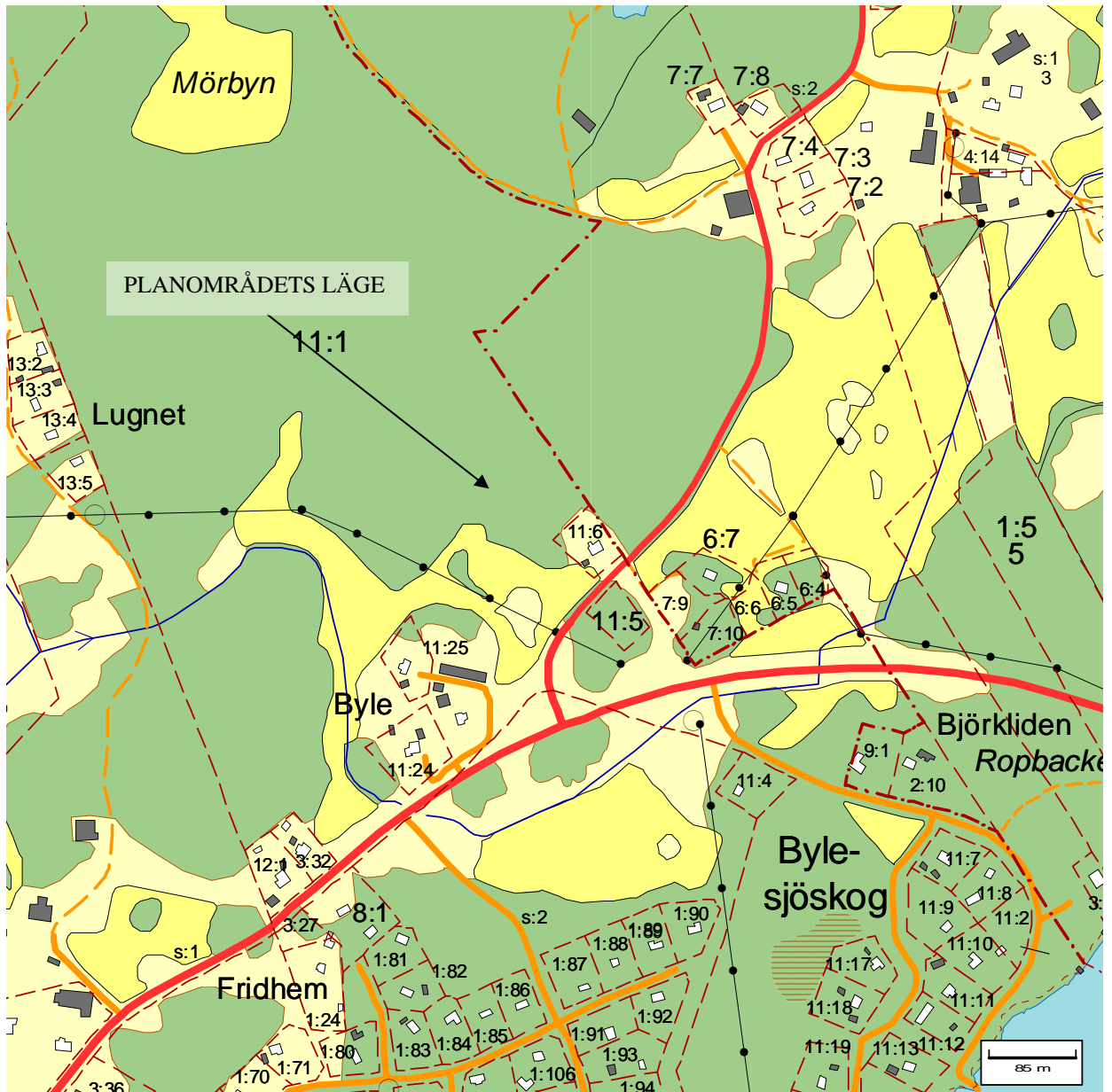
POSTADRESS
Box 800, 761 28 Norrtälje
ORGANISATIONSNUMMER
212000-0217

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



Översiktskarta



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I den gällande översiktsplanen för Norrtälje kommun antagen av fullmäktige 26 april 2004 är kommunen positiv till ett ökat boende på landsbygden förutsatt att vattenförsörjningen bedöms långsiktigt hållbar samt att avloppssystemen är möjliga att utforma så att utsläpp inte leder till ökad förorening av grundvatten, sjöar och hav. Nybyggandet får heller inte strida mot bevarande av natur- och kulturvärden och skall inom områden för riksintresse för kulturvård anpassas till den lokala bebyggelsemiljön och underordna sig kulturlandskapet

Norrtälje kommun har godkänt att en detaljplan med det aktuella syftet får upprättas.

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt de nya regler om miljöbedömningar av detaljplaner som trädde i kraft de 21 juli 2004 och som 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 miljöbedömning utföras, vilket bl.a. innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) skall utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Platsen

Planområdet är en obebyggd skogsbeklädd kulle omgiven av åkermark.

Egenskaper

Planens genomförande innebär att man kan uppföra femton enbostadshus med tillhörande uthus på mark som i dag är obebyggd.



Planen

De föreslagna enbostadshusen grupperas på var sin sida om en ny angringsväg, lokalgata. Den tillåtna byggnadsytan är 160 kvm för huvudbyggnad och 60 kvm för uthus. Byggnaderna uppförs friliggande och i en våning. Ett E-område för anslutning till vatten och avlopp placeras i planens södra del.

Ställningstagande gällande frågan om betydande miljöpåverkan

Den föreslagna exploateringen av del av fastigheten Nysättra 11:25 innebär att området bebyggs med ca 15 enbostadshus och därtill hörande uthus dessutom kan det bli nödvändigt att ett mindre område avsätts för tekniska anläggningar såsom anslutningspunkter till kommunalt vatten och avlopp. Exploateringen ger upphov till ökade trafikrörelser i området. Avståndet till kollektivtrafik, buss till Norrtälje vid väg 1151 är cirka 100m.

Vid behovsbedömningen har beaktats att den totala effekten av planen är relativt liten då projektets storlek och fysiska omfattning är begränsat till marken norr om allmän väg mot Björhövda och väster om Överlöpe husvagnscamping inom ett område på ca 2,5 ha.

Naturen kommer att påverkas av att ny bebyggelse enligt förslaget kommer att uppföras.

Planens genomförande innebär inte risk för människors hälsa eller för miljön. Effekter för miljö kvalitetsnormer bedöms bli försumbara.

Planförslaget 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§.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Området är obebyggt och ligger i en skogsbacke som sluttar mot sydväst.

Geotekniska förhållanden

Några grundtekniska problem med att uppföra enbostadshusen bedöms inte föreligga. Om risk för radon föreligger så skall byggnaderna utföras med radonsäker grundläggning.



Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Strandskydd

Området ligger inte inom strandskydd.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Planförslaget innebär att ca 15 nya enbostadshus med tillhörande uthus uppförs. De föreslagna tomterna grupperas på ömse sidor av en planerad lokalgata som leder från allmän väg och in i området. Minsta tomtstorlek är 1100 kvm. Byggrätten för fastigheterna föreslås till 160 kvm byggnadsarea för huvudbyggnad och 60 kvm för uthus. Byggnaderna tillåts uppföras i en våning. Tomterna nås via den nya lokalgatan och parkering sker på tomtmark. Området ligger i en skogsbeklädd kulle med obebyggd mark och åkrar omkring. Friytor för lek och rekreation finns i områdets omedelbara närhet. Området ligger inte långt från havet med möjlighet till båtliv.

SERVICE

Kommersiell service är begränsad till en restaurang i den f.d. ICA-butiken och ett byggvaruhus, Woody, Nysättra Såg- och Hyvleri. Kommunal service finns endast i form av bostäder för äldre, Nysättrahemmet. Närmaste livsmedelsbutik finns i Harg på Vätö ca 5 km från Nysättra. Där finns också kommunal service med barnomsorg och skola. Mindre barn åker skolskjuts medan de äldre åker buss.

VÄGAR OCH TRAFIK

Området och dess bebyggelse nås via befintlig enskild väg som endast trafikeras av boende i området. Vägen utformas trafiksäker för barn. Parkering sker på egen tomtmark. Områdets lokalgata ligger endast ca 100 meter från busshållplatser vid väg 1148 och skyddad gångväg till denna kan ordnas. Två busslinjer passerar Nysättra, dels bussen till Vätö och dels till Harö tillsammans med ca 10 turer per dag.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp ansluts till det kommunala nätet. El ansluts till befintligt elnät. Kabelskåp och jordkablar placeras i lokalgatan. Ett E-område för anslutning till kommunalt vatten och avlopp samt för transformatorstation placeras i planens södra del intill lokalgatan. Av brandsäkerhetsskäl får



eventuell pumpstation eller annan bebyggelse inte placeras närmare än 5 meter från transformatorstationen.

Dagvatten omhändertas lokalt medels infiltration, perkolation för bevattning. Uppvärmning sker i vattenburna system från el, ved, bergvärme kompletterad med solfångare och luftvärmväxlare.

Området har kommunal sophantering. Områdets väg skall planeras med utrymme och bärighet för renhållningsfordon och med vändplats med fri sikt. Platser för sopkärl skall placeras i direkt anslutning till plats där renhållningsfordon kan stanna.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Ansvarig för planens genomförande är fastighetsägaren. Kommunen är ej huvudman för de allmänna platserna.

Separat genomförandebeskrivning har upprättats.

Planen föreslås få en genomförandetid på 5 år från den dag antagandebeslutet vinner laga kraft.

Planens genomförande innebär inga oförutsedda utgifter för kommunen.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Gunnel Löfqvist
Planeringschef

Magnus Ericsson
Planarkitekt

VÄTÖ

Olle Burman
Arkitekt SAR/MSA