



SAMRÅDSFÖRSLAG 2009-02-20
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2010-02-01, rev. 2010-06-01
ANTAGANDEHANDLING

**Detaljplan för del av fastigheterna Nysättra Kvarn 1:15 och
1:42 i Roslagsbro-Vätö församling**

Dnr 06-10222.214
Ks 07-558

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att pröva lämpligheten av att förändra markanvändningen från mark för natur, för uthus tillhörande bostadsbebyggelse till mark för småbåtshamn, bryggor och mindre båthus.

PLANDATA

Planområdet ligger vid Vätösund i Nysättra samhälle ca 1 mil öster om Norrtälje.
Planområdet omfattar ca 1000 kvm varav ca hälften är vattenområde.
Marken är i privat ägo.



Karta

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I översiktsplanen för Norrtälje kommun tillhör Nysättra de orter inom kommunen som har kommunalt vatten och avlopp men som inte är belägna längs kollektivtrafikens primära nät. Området ligger inom riksintresse för högexploaterad kust. Nysättra ligger inom omvandlingsområde där fördjupning av översiktsplanen skall göras och där fritidshusbebyggelse kan komma att omvandlas till permanentbostadsbebyggelse.

I gällande detaljplan antagen av fullmäktige 1993-08-30 och laga kraftsvunnen samma år (93-10-06) är området avsatt till mark som endast får bebyggas med uthus.

I ett förslag till detaljplan 1990 var området avsatt som markområde för småbåtshamn, hamn. Då den närliggande trävaruhandeln då hade sin angoringsväg och vändplats i områdets närhet så ansågs detta utgöra ett störningsmoment och planförslaget reviderades. Det krävdes då att detta uthus



skulle nås från nordost då trävaruhandeln inte ville ha trafik på sin angringsväg. Planen fick då sitt nuvarande utseende med en smal remsa som tillhör naturmarken i nord ost. Trävaruhandeln har nu byggt om sin angringsväg så något hinder från att anlägga en småbåtshamn, hamn föreligger inte längre. Ej heller föreligger något hinder för att angöra denna småbåtshamn från sydväst. Detta medför att den tidigare illustrerade stigen från nordost över oländig naturmark (se plankartans nivålinjer) inte längre är behövlig. Därmed faller också behovet av naturmark vid uthus och bryggor då ingen trafik kommer att ske genom planområdet. Kommunen har medgivit ägarna till fastigheterna att på egen bekostnad upprätta detaljplan för småbåtshamn, hamn.

Förordnande

Grönområdet i gällande detaljplan under föreslagen kvartersmark 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. En förutsättning för planens genomförande är att dessa förhållanden ändras.

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 är idag bebyggt ett litet uthus och en stenlagd gammal kaj finns mot vattnet



Egenskaper

Planens genomförande innebär att den befintliga kajen restaureras. Den lilla uthusbyggnaden kan utökas och ett båthus kan byggas.

Planen

Planen tillåter byggnader inom markområde för småbåtshamn. Området närmast vattnet fredas från bebyggelse.

Ställningstagande gällande frågan om betydande miljöpåverkan

Planförslaget innebär endast att området får bebyggas med byggnader avsedda för hamnändamål. Effekterna på planområdets närhet anses ringa. Vid bedömningen har beaktats att den totala effekten av planen är liten genom att projektets storlek och fysiska omfattning är begränsad och i huvudsak endast berör ett område som idag används för liknade ändamål men i mycket liten omfattning. Tillkommande bebyggelse och bryggor medför ingen begränsning av allmänhetens rörelsefrihet.

Kust- och skärgårdsområdet i Norrtälje kommun är med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns inom området i sin helhet av riksintresse enligt 4 kap 1-2, 4 §§ i miljöbalken. Kommunen anser dock inte att förslaget strider mot detta.

Inga särskilda naturvärden i den akvatiska miljön finns att finna och med tanke på den ringa omfattning planen har så görs den bedömningen att genomförandet av detaljplanen inte påverkar den akvatiska miljön i någon nämnvärd omfattning.

Strandskyddet är upphävt inom kvartermark men inte inom allmän platsmark. Ingen miljö kvalitetsnorm överskrids inom området och förslaget bedöms inte påverka planområdet i sådan omfattning att någon miljö kvalitetsnorm riskerar att överskridas.

Beträffande den aktuella detaljplanens miljöpåverkan är kommunens bedömning att det inte har betydande miljöpåverkan vilket innebär att en miljöbedömning inte behöver göras. Den föreslagna detaljplanen bedöms inte ge en sådan 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

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är en bergsluttning ned mot vattnet med slyväxtlighet och några större träd i öster.

Geotekniska förhållanden

Några grundtekniska problem utöver normala svårigheter med byggande i vattenlinjen bedöms inte föreligga.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark men gäller fortfarande inom det område som i gällande plan är betecknad som allmän platsmark. Inom området på land kommer marken att vara tillgänglig för allmänheten då det i denna del föreslås att området skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar förekommer

BEBYGGELSEOMRÅDE

Planområdet är bebyggt med ett mindre uthus och en stensatt kaj. Förslaget medger till bebyggelse tillhörande småbåtshamn. Bebyggelsens höjder är begränsade till 4,5 meters totalhöjd. Vidare möjliggörs uppförande av mindre båthus och en brygga samt upprustning av befintlig stensatt kaj. Småbåtshamnen är tänkt att rymma högst 5 fritidsbåtar. Inga upplag får finnas inom området och inget båtunderhåll såsom slipning och målning får förekomma. Småbåtshamnen kommer att nyttjas av de två ägarna som enskild hamn. Området gränsar mot Nysättra Såg och Hyvleri där det kan befaras att hantering av impregnerat virke har förekommit. Då området inte ligger inom Nysättra Såg och Hyvleri och då området inte kommer att bebyggas med bostäder och då någon hantering av impregnering ej skett i modern tid så bedöms risken för föroreningar som försumbar.

GATOR OCH TRAFIK

Planområdet kan nås via den tidigare angöringsvägen till Nysättra såg.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Elförsörjning sker via befintligt elnät.



ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Huvudman för detaljplanens genomförande är fastighetsägarna.

Genomförandebeskrivning

Separat genomförandebeskrivning har upprättats.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag antagandebeslutet vinner laga kraft.

Upphävande av förordnande enligt PBL 6:19

Gällande förordnande föreslås i planförslaget upphävas för den del som idag används som naturområde och som med planförslaget ändras till kvartersmark för hamnändamål.

Upphävandet bedöms godtagbart, då det aktuella områdets storlek och fysiska omfattning är begränsad och i huvudsak endast berör ett område som idag används för liknade ändamål men i mycket liten omfattning. Planförslaget utformas så att tillkommande bebyggelse och bryggor inte medför någon begränsning av allmänhetens rörelsefrihet vid strandområdet och området förblir tillgängligt för allmänheten. Den berörda marken är i privat ägo och förvaltningen har inte övertagits av någon samfällighetsförening.

Övrigt

Planens genomförande medför inga oförutsedda utgifter för Norrtälje kommun.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

VÄTÖ

Helena Purmonen
Planarkitekt

Olle Burman
Arkitekt SAR/MSA