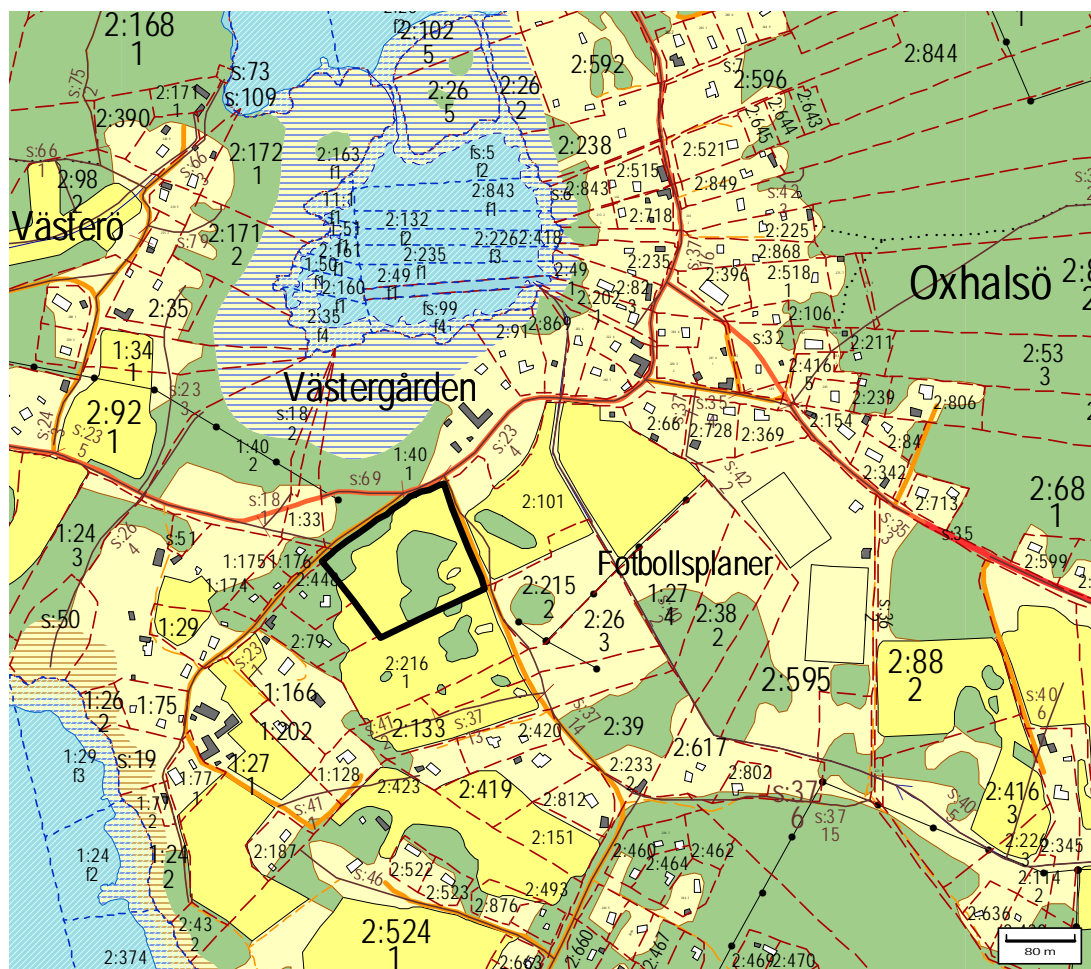




NORRTÄLJE
KOMMUN



Detaljplan för del av fastigheten OXHALSÖ 2:101 i Blidö församling

04-10145.214
Ks 06-63

Samrådshandling 2007-09-07
UTSTÄLLNINGSHANDLING 2008-05-26, rev. 2008-11-11

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
www.norrtalje.se

PLUSGIRO
3 20 65-5
BANKGIRO
451-7694

Detaljplan för del av fastigheten Oxhalsö 2:101 i Blidö församling

Dnr 04-10145.214

Ks 06-63

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Planförslaget redovisas i följande handlingar:

Plankarta med bestämmelser

Denna planbeskrivning

Fastighetsägareförteckning

VA-utredning

Bullerutredning

Illustrationskarta

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten av och förutsättningarna för sju nya permanentbostadsfastigheter på jordbruksmark med åkerholmar i anslutning till befintlig bebyggelse.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget cirka två km söder om Norrsunds färjeläge på Blidö vid allmänna vägen 1025 mot Blidö Gård och 300 meter söder om avtagsvägen mot Bromskär. Det avgränsas i norr av väg 1025 och Källviksvägen, i öster av Björkuddsvägen och i söder och väster av jordbruksmark, Oxhalsö 2:216 och 2:79 samt bostadshusfastigheten Oxhalsö 2:448.

Areal

Planarealen uppgår till 1,9 ha.

Ägoförhållanden

Planområdet är i enskild ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

- Enligt *Översiktsplanen för Norrtälje kommun från 2004* ingår planområdet i det övergripande riksintresset för kust- och skärgårdsområdet enligt Miljöbalken 4 kap. med innebörden att ingen ny fritidsbebyggelse bör tillåtas annat än som enstaka komplettering till befintlig bebyggelse med hänsyn till kustområdets samlade värden för natur, kultur och det rörliga friluftslivet.
- I den översiktliga utredningen *Skärgården – hållbar framtid*, antagen av fullmäktige 2000-01-31, uttalas som ett övergripande mål att kommunen skall stödja fastboende och näringsliv inte minst på öar utan broförbindelse i syftet att hålla skärgården levande. Denna målsättning återkommer i *Fördjupad översiktsplan för skärgården* från 2005.

Detaljplaner

Området omfattas inte av någon detaljplan.

Förordnanden

Planområdet ligger inom ett yttre vattenskyddsområde. Skyddsbestämmelserna förs in på plankartan som administrativa planbestämmelser.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden har godkänt att detaljplan får prövas på sökandens bekostnad och i samråd med stadsarkitektkontoret. Program till planförslaget har varit utsänt för samråd. En samrådsredogörelse har upprättats 2007-02-12, vari inkomna synpunkter redovisas med kontorets förslag till ändringar i planen.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Centralt i planområdet finns en markant skogklädd åkerholme med biotopskydd enligt MB. Denna lämnas intakt. Mot Källviksvägen finns en skogklädd höjdsträckning som ger stöd åt de nya byggnaderna. I övrigt utgörs marken av öppen åkermark i svag sluttning mot öster och söder, hävdad som vall.

Markbeskaffenhet

Några grundtekniska problem bedöms inte föreligga. Vid behov får separata undersökningar göras vid byggnadsprojekteringen

Fornlämningar I

Inga fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Bebyggelse

Planområdet är obebyggt. Bebyggelse på grannfastigheterna Oxhalsö 2:79 och 2:448 är bostadshus för åretruntboende. Angränsande skifte av fastigheten 2:216 är obebyggt.

Planområdet ses som välbeläget för bostadsändamål. Förslaget omfattar sju tomtplatser för enbostadshus i ett plan med tillåten vindsinredning. Byggrätten föreslås till 150 m² för huvudbyggnad och 50 m² för komplementbyggnad. Tomtarean varierar mellan 1100 – 1200 m².

Friytor

Förutom omgivande naturmarker finns inom planområdet både åkerholmen och öppen mark mot Björkuddsvägen.

Service

Ica-butik finns på 400 meters avstånd vid avtagsvägen mot Bromskär nordost om planområdet. I Köpmanholm på Yxlan finns låg- och mellanstadieskola.

Kollektivtrafik

Planområdet nås med busslinje 634, Norrtälje – Blidö, som har åtta turer per riktning under måndag – fredag, fem turer under lördag och tre till sex turer under söndag. Hållplatser mot Norrsund/Norrtälje finns på väg 1025 i planområdets nordöstra hörn och mot Blidö Gård/Glyxnäs mitt för Björkuddsvägen.

Trafik

Planområdet nås via en ny angöringsgata på kvartersmark från Björkuddsvägen. Gatan skall vara en gemensamhetsanläggning för planområdet. Parkering sker på tomtmark.

Gångväg ansluter direkt till hållplatsen för buss mot Norrtälje. Avstigning från buss norrifrån medför att skolbarn behöver korsa väg 1025.

Störningar

Trafikmängden på väg 1025 bedöms till cirka 1200 fordon per ÅMD, varav 100 tunga fordon. (Bedömt från mätvärden år 2000 med 1060 fordon per ÅMD varav 70 tunga.) Detta ger en beräknad bullernivå under 55 dBA för alla tomtplatser utom den i det nordöstra hörnet. Där föreslås ett bullerplank indraget sex meter från väg 1025, om byggnaden placeras i den norra tomtdelen. Se även bifogad bullerutredning. Sex-metersavståndet är godtaget av Vägverket vid ett separat samråd. Bestämmelse om högsta bullernivå förs in på plankartan.

Teknisk försörjning

- VA:** En VA-utredning är gjord av Verna Ekologi AB. Denna visar att erforderlig vattenmängd kan fås från egen mark och även från Björkudden-Granö samfällighetsförenings brunn. Överenskommelse om anslutning har träffats med stöd av vattendom.
- Som avloppslösning föreslås ett vakuumsystem med BDT-rening och ett avskilt klosettavlopp. BDT-vattnet leds till ett *inneslutet* kompaktfiler via slamavskiljare i planområdets nordöstra hörn. Det renade vattnet avleds norrut via ett dike till Bakvattnet (södra delen av Hemsundet) utan kontakt med vattenskyddsområdet. Med denna lösning krävs inte någon tillståndsprövning från länsstyrelsen. Planbestämmelse införs genom vilken utbyggnad av planen inte får göras utan att avloppslösningen uppfyller de redovisade kraven.
- Värme:** Uppvärmning ordnas enskilt med vattenburen värme. Bergvärme kan ordnas enligt VA-utredningens förslag. Tillstånd krävs då från länsstyrelsen.
- Sop-
hantering:** Angöringsgatan ordnas med vändmöjlighet för soptransport. Källsortering finns vid Ica-butiken.
- El:** El finns framdraget till området. Vattenfall har en 20 kV jordkabel, som passerar i planområdets norra del. Där finns även en teleledning. Tele- och elkablarna över föreslagna tomtmark föreslås flyttade till förgårdsmarken mot norr, som även markeras som u-område. Om kostnaden för flyttningen överstiger värdet av ett mer flexibelt byggrättsområde, kan ledningarna ligga kvar i nuvarande ledningsrättsområde. En lågspänningsjordkabel i det nordvästra hörnet i planområdets gräns mot Oxhalsö 2:448 kan behöva flyttas.

Miljöfrågor**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 ska kommunen göra en bedömning av risken för betydande miljöpåverkan för alla detaljplaner. Bedömningen ska 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 de-

taljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

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.

Ställningstagande gällande frågan om betydande miljöpåverkan

Bedömningen görs utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 till MKB-förordningen. Kriterierna handlar bland annat om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av till exempel överskridna miljökvalitetsnormer eller kulturarvet eller påverkan på skyddad natur.

Bedömningen görs även utifrån PBL 5 kap 18 §, stycke tre och fyra, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas om genomförande 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.

Den föreslagna exploateringen bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte behöva upprättas enligt kraven i PBL 5 kap 18 §.

Vid behovsbedömningen har den totala effekten av planen bedömts som begränsad av följande skäl:

- Den nya bebyggelsen ses som en måttlig komplettering till redan befintlig bostadsbebyggelse. Exploateringen innebär ett ingrepp i ett hörn av ett kulturlandskap, karaktäriserat av öppen odlingsmark uppbrutet av åkerholmar. Denna bild påverkas i viss omfattning genom att de nya byggnaderna delvis läggs på öppen mark. Byggnaderna får dock stöd av trädridån mot Källviksvägen och av den centrala åkerholmen.
- Åkerholmen som skyddad biotop lämnas orörd.
- Jordbruksmarken som tas i anspråk har hävdats som vall och bedöms vara utan betydelse från jordbrukssynpunkt i ett försörjningsperspektiv.
- Med den i VA-utredningen föreslagna helt slutna avloppshanteringen bedöms vattenskyddsintresset vara tillgodosett.
- Den trafik som alstras av sju nya bostadshus är marginell och bedöms vara utan påverkan på miljökvalitetsnormer även i ett regionalt perspektiv. Planområdet passeras av buss med cirka tio dub-

- belturer per dag till Norrtälje.
- Friluftslivets intressen påverkas inte.
 - Planens genomförande innebär inte någon risk för människors hälsa eller för miljön och tar inga naturresurser i anspråk.
 - Etableringen stöds av målsättningen i den fördjupade översiktsplanen för skärgården att stödja fastboende och näringsliv.

Länsstyrelsen har i programremissen delat kommunens bedömning att förslaget inte medför en betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11.

Med hänvisning till behovsbedömningen ovan innebär den föreslagna exploateringen, att en del av ett kulturlandskap tas i anspråk, dock att bebyggelsen ändå får ett sammanhang till befintlig bebyggelse. Med föreslagen lösning för vatten- och avloppsförsörjningen bedöms vattenskyddsintresset inte påverkas. Förslaget bedöms inte heller ge någon effekt på miljö kvalitetsnormer.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Planen föreslås få en genomförandetid på 15 år från den dag beslutet om antagande vinner laga kraft.

Genomförandebeskrivning

En separat genomförandebeskrivning upprättas.

LEDNINGSKONTORET

Norrtälje

Olivera Boljanovic
1:a planarkitekt

Ingemar Stråe
arkitekt MSA