

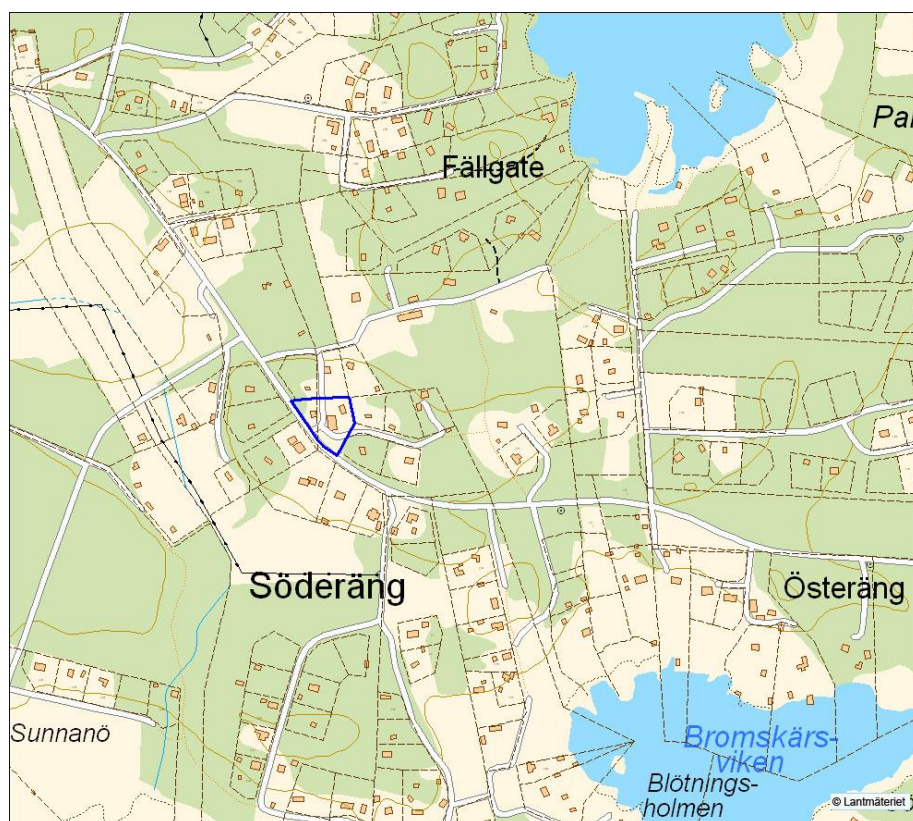


**SAMRÅDSFÖRSLAG 2010-09-01
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2011-11-23, rev. 2012-04-16
ANTAGANDEHANDLING**

**Detaljplan för del av fastigheterna OXHALSÖ 2:28
och 2:152 i Blidö församling – enligt ÄPBL**

Dnr 10-10203.214

Ks 10-1509



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget redovisas i följande handlingar:

Plankarta med bestämmelser

Denna beskrivning

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

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



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar i första hand till att ändra markanvändningen i gällande detaljplan från grönområde till överensstämmelse med sedan 1960-talet pågående markanvändning för maskinverkstad. Detta för att göra en fastighetsbildning möjlig vilket är nödvändigt för rörelsens fortsatta drift. I samrådsskedet utreddes även möjligheten till två nya fritidshustomter och en ny anslutningsväg. Inför utställningen har dessa delar utgått.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget cirka 2,5 km sydöst om Norrsunds färjeläge på den norra sidan av Bromskärsvägen, ungefär mitt emellan affären i Oxhalsö by och Bromskärs brygga.

Areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Oxhalsö 2:152 och del av 2:28. Planarealen uppgår till cirka 3450 kvm. Fastigheterna är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Enligt kommunens *översiktsplan från 2004* ligger Blidö inom det stora skärgårdsområdet som är av riksintresse med hänsyn till de samlade natur- och kulturvärdena och värdet för turism och det rörliga friluftslivet. Det omfattas därmed av hushållningsbestämmelserna för mark och vatten enligt 4 kap 1, 2, 4 §§ miljöbalken.

I den *fördjupade översiktsplanen för skärgården* från 2005 anges för Blidö som framtida inriktning vikten av att främja en utveckling mot ökande befolkning och aktivt näringsliv, bland annat genom att förbättra vägar och kommunikationer, stärka bostadsmarknaden, ställa om vatten- och avloppshantering till långsiktigt hållbara lösningar.

Detaljplan för fastigheten fastställdes av länsstyrelsen den 22 januari 1975. I planen är nu aktuellt markområde utlagt som allmän plats/parkmark.



Förordnanden

Förordnande enligt 113§ Byggnadslagen gäller för allmänna platsmarken på fastigheten Oxhalsö 2:28 (ca 630 kvm) men inte för 2:152. Detta innebär att den allmänna platsmarken utan ersättning skall upplåtas till förvaltningen av en samfällighetsförening med i planen ingående bostadsfastigheter.

Vatten och avlopp

För befintlig verkstadsrörelse och för angränsande fritidshusfastigheter finns enskilda vatten- och avloppslösningar.

Översvänningskartering

Planområdet ligger på 12-meters nivån och torde därmed inte vara utsatt för översvänningsrisker.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden har 2006-05-18 godkänt att sökanden på egen bekostnad och i samråd med stadsarkitektkontoret får upprätta ett förslag till detaljplan för det nu aktuella området under förutsättning att av miljö- och hälsoskyddsnämnden godtagbar VA-försörjning kan ordnas.

Program

Med hänvisning till planförslagets begränsade omfattning och avgränsade frågeställningar bedöms det inte nödvändigt med ett programskede.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Verkstadsbyggnaden och tillhörande förrådsbyggnader står på en grusplan.

Geotekniska förhållanden och markbeskaffenhet

Några grundläggningsproblem bedöms inte finnas.

Kulturmiljö

Bebyggelsen kring planområdet är av blandad karaktär. Inga särskilda kulturvärden finns noterade. Inte heller några fornlämningar inom planområdet.



Bebyggelseområde

Den befintliga bebyggelsen omfattar, förutom huvudbyggnaden för verkstadsrörelsen på cirka 240 m² en äldre ekonomibygnad på cirka 70 m² till det före detta jordbruket, delvis inredd som bostad och därutöver en förrådsbyggnad på cirka 60 m² samt ett skärmtak på 30 m² över en tank. Fastigheten föreslås få en total byggrätt på 500 m², vilket innebär en utbyggnadsmöjlighet med cirka 100 m². Området avsätts för småindustriändamål, som inte får vara störande för omgivande bostäder.



Verkstadshallen



Verkstadshallens västra gavel och äldre förrådsbyggnad

Friytor

Öster och söder om om planområdet finns det större sammanhängande gröna stråk där rekreation och vistelse är möjlig.



Service

Närmaste skola och förskola finns i Köpmanholm på Yxlan. Affär finns i Oxhalsö by en km nordväst om planområdet.

Anslutningsväg

Verkstadsområdets direktanslutning till Bromskärsvägen bibehålls. Besiktning av siktförhållanden vid in- och utfart är utförd och godkänd av Roland Storm, Svevia 2011-11-23. I samband med fastighetsbildningen ska en gemensamhetsanläggning bildas som säkrar in- och utfartsvägen för samtliga intilliggande fritidshus som idag försörjs via denna väg. Ett g-område i plankartan säkrar de intilliggande fastigheternas passage.

Kollektivtrafik

Busslinje 634, Norrtälje – Glyxnäs, passerar området med sju turer per veckodag i båda riktningar, fyra turer lördagar och tre turer söndagar.

Störningar

Inga klagomål från ägare till angränsande bostadsfastigheter på störningar från maskinverkstaden har kommit kommunen till del.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp	Befintlig verkstad och befintliga intilliggande fritidshusfastigheter har godkända enskilda lösningar för vatten och avlopp.
Dagvatten:	Dagvatten omhändertas lokalt.
Värme:	Nya bostadshus ska förses med vattenburen värme.
El:	Befintlig försörjning.
Tele och Bredband:	Området är anslutet till fasta telenätet. Bredband är ännu inte utbyggt. Telia Sonera Access AB har två telestråk utmed vägen. Ledningarna ska så långt som möjligt behållas i nuvarande läge. I det fall ledningar behöver flyttas ska det ske i



samråd med Skanova och bekostas av
exploatör.

Avfall: Kommunal sophantering. Närmaste
källsorteringsstation finns vid affären i
Oxhalsö by.

MILJÖFRÅGOR

Behovsbedömning

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 och berörs inte av de särskilt utpekade ändamålen. 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 med avseende på miljöaspekter bedömts som begränsad av följande skäl:



Med avseende på platsen

Verkstadsområdet utgörs till största delen av en grusad plan med verkstadsbyggnader. Omgivningarna domineras av skogsmark med fritidshus på stora fastigheter med naturmarkkaraktär.

Då området redan är ianspråktaget kommer inte någon ny exploatering ske på orörd mark. Detta innebär att förändringen inte medför någon betydande påverkan på landskapsbilden.

Med avseende på planens påverkan och egenskaper.

- Planen avgränsar det område av Oxhalsö 2:152 och 2:28, som sedan 1960-talet varit ianspråktaget för maskinverkstad.
- Planändringen är nödvändig för näringsverksamheten, vilket har stöd i ambitionerna i den fördjupade översiktsplanen för skärgården.
- inga utpekade natur – eller kulturvärden berörs.
- Planen innebär inga påtagliga förändringar på värdet för riksintresset och bedöms därför inte vara i strid med hushållningsbestämmelserna för mark och vatten enligt 4 kap 1, 2 §§ miljöbalken.
- Planen bedöms inte medföra några problem för människors hälsa och säkerhet och inte heller ta några naturresurser i anspråk.

Länsstyrelsen har under samrådstitiden meddelat att de delar kommunens bedömning att förslaget inte medför en betydande miljöpåverkan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmanskap

Ingen allmän platsmark ingår i planen.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 15 år från den dag beslutet om antagande vinner laga kraft.

Ändring av förordnande enligt ÄPBL 6:19

Gällande förordnande enligt 113§ Byggnadslagen föreslås upphävas för den del av planförslaget den berör.

Motivet till ändringen är dels att en gemensamhetsanläggning inte har bildats och dels att det inte finns något allmänt intresse av ytan för rekreation eller grönyta då industriverksamhet under många år har bedrivits på fastigheten



Oxhalsö 2:152. För att möjliggöra en fastighetsbildning, vilket är nödvändigt för rörelsens fortsatta drift, är också detta upphävande nödvändigt. Sammanhållande större grönområden finns öster och söder om planområdet och är tillgängliga för det rörliga friluftslivet, dessa områden påverkas inte av planförslaget.

Upphävandet av 113§ innebär att man för fastighetsägaren och de kringboende bekräftar den verksamhet som pågår idag.

Länsstyrelsen har 2012-03-06 beslutat att upphäva förordnande enligt 113§ BL.

Genomförandebeskrivning

En separat genomförandebeskrivning hör till förslaget.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Olivera Boljanovic
1:e Planarkitekt

Kristina Nitsch
Landskapsarkitekt MSA
Aros Arkitekter AB