



NORRTÄLJE
KOMMUN

SAMRÅDSFÖRSLAG 2011-09-01, rev. 2011-12-12
ANTAGANDEHANDLING

ENKELT PLANFÖRFARANDE enligt ÄPBL 5:28
TILLÄGG till detaljplan för fastigheten Oxhalsö 2:534 med flera i
Blidö församling

Dnr 10-2077.214

Ks 10-1981



Tillägg till PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:

Tillägg till Plankarta med bestämmelser

Denna beskrivning

Tillägg till Genomförandebeskrivning

Gällande detaljplan med bestämmelse

POSTADRESS
Box 800, 761 28 Norrtälje
ORGANISATIONSNUMMER
212000-0217

BESÖKSADRESS
Estunavägen 14

TELEFON
0176-710 00
TELEFAX
0176-710 25

E-POST
kommunstyrelsen@norrtalje.se
WEBB
norrtalje.se

PLUSGIRO
3 20 65-5
BANKGIRO
451-7694



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

I och med att planarbetet är påbörjat före den 2 maj 2011, är den upprättad utifrån den då gällande plan- och bygglagen (ÄPBL).

Syftet med tillägget till detaljplanen är att utöka bygggrätten för fastigheten Oxhalsö 2:534. Detta för att de befintliga byggnaderna på Oxhalsö 2:534 upptar 140 kvm (huvudbyggnad) resp 87 kvm (uthus), vilket strider mot bestämmelserna i den senare tillkomna detaljplanen där bygggrätten är 80 kvm för huvudbyggnad och 20 kvm för uthus. Avsikten är även att kunna uppföra ett garage på Oxhalsö 2:534.

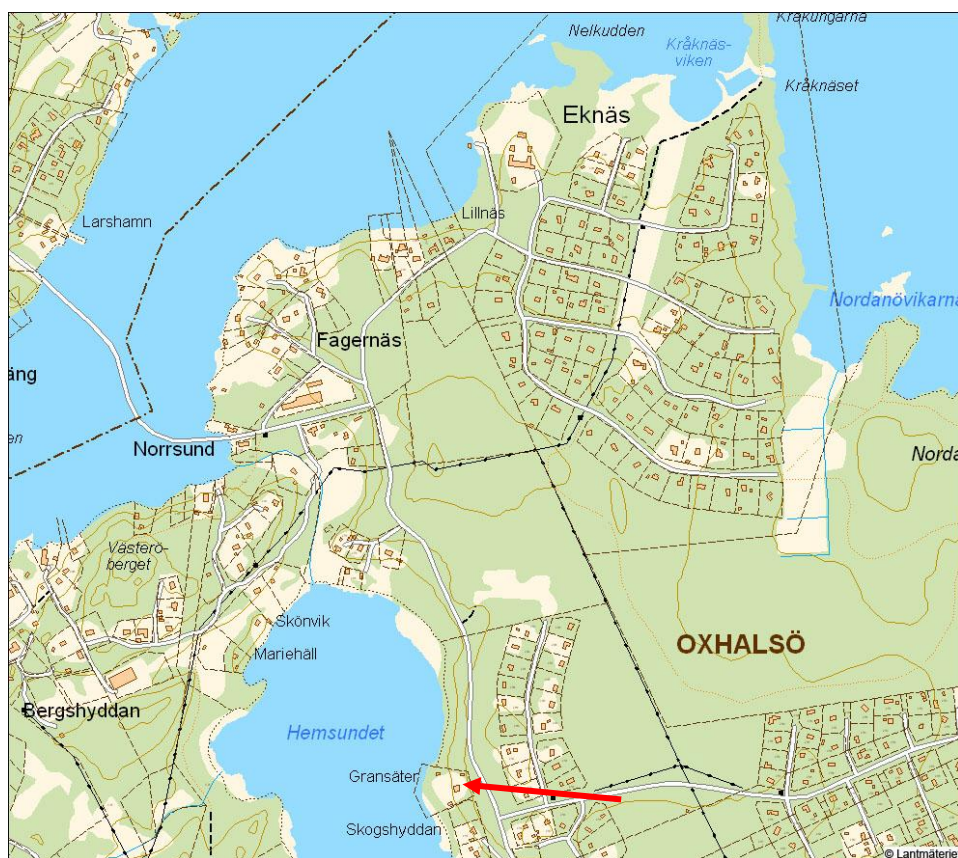
Därutöver ska åtkomst till fastigheten Oxhalsö 2:535 från vägen intill tillgodoses, vilket i den nu gällande detaljplan inte gjorts. In- och utfart löses genom servitut.

Syftet är ytterligare att säkerställa två uthusbyggnader (på Oxhalsö 2:534) som ligger på mark som ej får bebyggas i gällande detaljplan.

PLANDATA

Läge

Tillägget till detaljplan omfattar fastigheterna Oxhalsö 2:534, Oxhalsö 2:535 och del av Oxhalsö 2:102 som är belägna intill Hemsundet på norra delen av Oxhalsö.





Areal

Planarealen uppgår till ca 1,2 ha. Landarealen är på Oxhalsö 2:534 5950 kvm, Oxhalsö 2:535 är på 2249 kvm.

Ägoförhållanden

Fastigheterna är i privat ägo. Oxhalsö 2:102 ägs av Oxhalsö norra tomtsamfällighet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Enligt Översiktsplan för Norrtälje kommun antagen 2004 omfattas planområdet av riksintressen för samlade natur- och kulturvärden för högexploaterad kust enligt MB 4 kap. Fastigheten omfattas även av den fördjupade översiktsplanen för skärgården, antagen av kommunfullmäktige 2005-08-29.

Detaljplan

Området omfattas av detaljplan för Oxhalsö upprättad 1968 och fastställd 1971.

Detaljplanen saknar genomförandetid.

Strandskyddet är upphävt i plan.

Oxhalsö 2:102 omfattas av förordnande enligt 113 § BL vilket innebär att ägare av fastigheten utan ersättning ska upplåta all inom fastigheten belägen obebyggd mark, som i detaljplanen upptagits som "allmän plats, grönområde".

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen har beslutat att tillägg till av detaljplan med det aktuella syftet får prövas.

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.

Planområdet sluttar ner mot Hemsundet och är omgivet till stor del av barrskog. Öster om planområdet går väg 1025 mot Bromskär. Planförslaget innebär utökad byggrätt för Oxhalsö



2:534. Planförslaget innebär även att byggnadsförbud på mark tas bort för redan existerande uthusbyggnader. In- och utfart till fastigheten Oxhalsö 2:535 sker genom servitut.

Ställningstagande gällande frågan om betydande miljöpåverkan

Det föreslagna tillägget till detaljplan medför inte någon väsentlig förändring av befintliga förhållanden och bedöms inte orsaka en betydande miljöpåverkan.

Planändringen påverkar inte några speciella värden i naturen eller på kulturarvet.

Planens genomförande innebär ingen risk för människors hälsa eller för miljön eller för att någon miljö kvalitetsnorm överskrids. Planändringen har ingen betydelse ur allmän synpunkt för det rörliga friluftslivet. Med hänsyn till denna bedömning erfordras inte någon miljökonsekvensbeskrivning.

Samråd med länsstyrelsen om denna bedömning sker under planens samråd tid.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet är omgivet till stor del av barrskog. Området sluttar relativt brant från vägen mot väster ner till sjön Hemsundet. Sjön har från början varit ett sund men genom landhöjningen omvandlats till en sjö. En restaurering av sjön har genomförts för några år sedan då stränderna röjts på vass.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns noterade inom området.

Bebyggelseområde

Fastigheterna ligger i ett fritidshusområde med både äldre och nyare bebyggelse. Två fastigheter med fritidshusbebyggelse angränsar i söder till Oxhalsö 2:535. I öster, på andra sidan väg 1025, fortsätter fritidshusbebyggelsen.



Huvudbyggnaden på Oxhalsö 2:534

Tillägg

Oxhalsö 2:535 är obebyggd. Oxhalsö 2:534 är bebyggd med en äldre småhusbyggnad samt ytterligare 2 gäststugor och ett uthus, tillkomna innan detaljplaneläggningen. De senare är placerade helt eller delvis på mark som ej får bebyggas och mark som endast i undantagsfall får bebyggas. Huvudbyggnaden överskrider byggrätten på den senare upprättade detaljplanen. Detta hindrar möjligheten att bygga till ett garage på tomten. Ändringen i byggrätten föreslås till 140 kvadratmeter för huvudbyggnad och 150 kvm för uthus mot dagens 80/20 kvm. Skälet till att detta anses rimligt är att byggnaderna funnits sedan länge och fastighetens storlek uppgår till 5950 kvm. På Oxhalsö 2:534 införs även en bestämmelse om att fastigheten inte får delas och att det är tillåtet att uppföra en byggnad i två våningar, då den nuvarande byggnaden inte inryms i en våning. Begränsning kommer finnas i byggnadshöjd.



2 gäststugor på fastigheten Oxhalsö 2:534





Friytor

Tillägget till detaljplan inbegriper allmän plats, parkmark beläget inom Oxhalsö 2:102. Marken består av ett barrskogsområde som omger fastigheterna med fritidshus. På denna mark placeras servitut för väg för in- och utfart till Oxhalsö 2:535. I övrigt så påverkas inte denna mark av planförslaget. Allmän platsmark kommer ej att ändras. Tillägget till detaljplan kommer ej heller att påverka förordnandet enligt 113 § BL eller strandskyddet.

Gatustruktur

Området för planändringen är placerat väster om väg 1025 mellan Norrsund med färjetrafik mot Yxlan och Bromskär. Den befintliga planen tillgodoser inte åtkomsten från vägen till fastigheten Oxhalsö 2:535. Inget servitut finns för väg till fastigheten. I planförslaget föreslås en förlängning av väg till Oxhalsö 2:536 som ska möjliggöra in- och utfart från väg 1025. Detta löses genom servitut av Lantmäteriet. Se illustration på plankartan. I nu gällande detaljplan har man illustrerat en väg över fastigheten Oxhalsö 2:536, vilket inte är möjligt att genomföra. För att kunna få igenom ett servitut behöver man redovisa vägen på plankartan, vilket gjorts i detta tillägg.



Dagens vägutformning i området

Störningar

Det finns inga kända störningar i planområdet.

Teknisk försörjning

Fastigheterna är inte anslutna till kommunalt VA. I och med fastigheternas strandnära läge och belägenhet inom fritidshusområde, gäller krav på hög skyddsnivå beträffande utsläpp av avloppsvatten. Uppgifter om fastighetens vatten försörjning saknas. Vid genomgång av Bygg- och miljönämndens arkiv och register har inga tillstånd hittats för några



avloppsanläggningar. Bygg- och miljökontoret kommer därför att utreda frågan om fastighetens VA-försörjning ytterligare.

EL/Tele

Vattenfall och el- anläggningar i anslutning till föreslagen väg.

Vattenfalls luftledningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. För lågspänningsluftledningar skall det vara ett säkerhetsavstånd på två meter till närmaste byggnad. Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av vattenfall, men bekostas av exploatören.

Förutsatt att exploatören bekostar förläggningen och berörda fastighetsägare godkänner de markavtal som krävs vid markförläggning av elkraftkabel, kan kabeln förläggas i marken. (Kan även vara så att Telia har telefontrådar i våra stolpar som måste kablas ned i marken för att stolpar skall kunna tas bort, denna fråga äger Telia.)

Att tänka på vid anläggande av ny väg, om bef luftledning blir kvar, är att vi får tillräcklig höjd mellan vägbana och luftledning. 6 m är det avstånd som gäller enligt starkströmsföreskrifterna.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Då planändringen inte strider mot några övergripande intressen och inte är av betydelse för en större allmänhet provas förslaget med enkelt planförfarande enligt ÄPBL 5:28.

Huvudmanskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Huvudman för parkmarken är Oxhalsö norra tomtsamfällighet.

Genomförandetid

Genomförandetiden för tillägget sätts till 5 år från det den dag antagandebeslutet vinner laga kraft.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Gunnel Löfqvist
Planeringschef

Helena Purmonen
Planarkitekt