

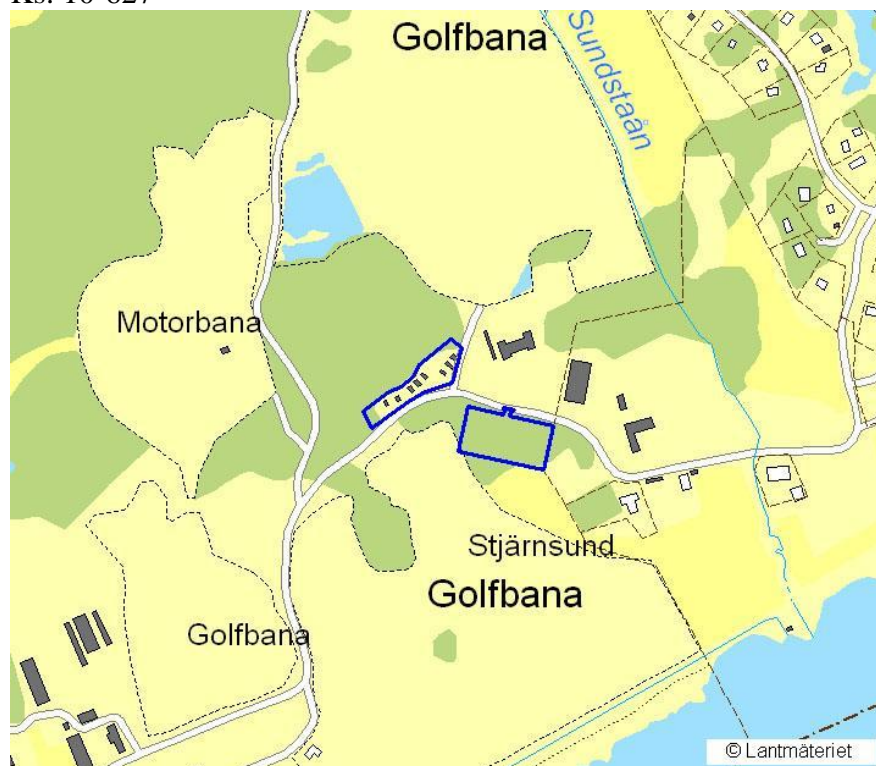


SAMRÅDSFÖRSLAG 2010-03-20, rev. 2012-04-18
ANTAGANDEHANDLING

Enkelt planförfarande enligt ÄPBL 5:28
**Detaljplan för del av fastigheten Sundsta 4:130 i
Husby, Skederid och Rö församling**

Dnr: 10-10075.214

Ks: 10-627



Planområdet

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Denna planbeskrivning
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 upprättas för att pröva lämpligheten av att permanenta användningen för uppförda sovhytter väster om väg 1136 samt lämpligheten av att uppföra ett bostadshus söder om vägen.

Den 2 maj 2011 trädde en ny plan- och bygglag i kraft. I och med att planarbetet är påbörjat före denna tidpunkt, är detaljplanen upprättad utifrån den då gällande plan- och bygglagen (ÄPBL).

PLANDATA

Lägesbestämning



Ortofoto av planområdet

Planområdena är belägna ca 7 km väster om Norrtälje stad inte långt från sjön Lommaren. Områdena delas av allmän väg 1136 mellan Malsta och Husby. Planområdet nordväst om vägen som omfattar sovhytterna gränsar i söder och öster mot allmän väg samt befintligt klubbhus och i väster och norr mot befintlig golfbana. Planområdet söder om allmän väg som omfattar en bostadsbyggnad med uthus gränsar i norr mot allmän väg och i öster mot en skogsdunge och i övriga väderstreck mot en befintlig golfbana.

Areal och markägoförhållanden

Planområdena tillsammans omfattar ca 1 hektar. Fastigheten Sundsta 4:130 är i privat ägo.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Norrtälje kommun har godkänt att en detaljplan med det aktuella syftet får upprättas. Kommunen har därvidlag bedömt att en permanentning av uppförda sovhytter samt uppförande av enbostadshus inom områdena bör kunna vara godtagbart.

I *Översiktsplanen* för Norrtälje kommun 2004-04-26 omfattas fastigheten av riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § Miljöbalken.

Gällande *detaljplan* för området är, detaljplan för Sundsta golfbana på del av Sundsta 4:130 och 4:131 samt 6:6, 6:7, 7:1 och del av 8:1 i Husby-Sjuhundra församlingar. Området är i detaljplan avsedd för användningen golfanläggning.

En tidsbegränsad bygglov för uppförandet av åtta övernattningsstugor beviljades från 2009-03-13 till och med 2014-03-13. Enligt ÄPBL 8 kap. 4§ får tidsbegränsad bygglov ges för en åtgärd som uppfyller något eller några av kraven i 11§ eller 12§. Bygglovet ges om åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark. Åtgärden på Sundsta 4:130 överensstämmer med givet användning i detaljplanen men saknar byggrätt.

Byggnader skall i enlighet med ÄPBL 3 kap. 3 § uppfylla de krav som anges i 2 och 2 a §§ lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m.m. Lagen ställer krav på att byggnadsverk som uppförs eller ändras skall, under förutsättning av normalt underhåll, under en ekonomisk rimlig livslängd uppfylla väsentliga tekniska egenskapskrav i t.ex. frågan om säkerhet i händelse av brand. Det tidsbegränsade bygglovet skall vid en planändring ersättas av ett permanent bygglov, där ovannämnda krav skall bevakas.

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt de nya regler om miljöbedömningar av detaljplaner som trädde i kraft den 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

Planområde ett är en med tidsbegränsad bygglov bebyggd mark nord och nordväst om väg 1136 och planområde två är ett obebyggt område på ca 4500 m² i skogsbeklädd mark.



Sovhytterna

Egenskaper

Planens genomförande innebär att man kan uppföra tio sovhytter inom område avsett för golfändamål. Även dessa skall ingå i golfbanan. En tomt för enbostadshus är föreslagen söder om väg 1136.på mark som i dag är obebyggd.



Planen

De föreslagna sovhytterna är grupperade längs väg 1136 och är föreslagna att kunna uppföras i en våning och med 30 m² i byggnadsarea. Sovhytterna är utan vatten och avlopp och är att betrakta som enkla vandrarhemsrum som tillhör golfverksamheten. Enbostadshuset föreslås i en våning och med en byggnadsarea på 220 m² för huvudbyggnad och 150 m² för komplementbyggnad. Vatten och avlopp kopplas till klubbhusets anläggning.

Ställningstagande gällande frågan om betydande miljöpåverkan

Den förslagna exploateringen av del av fastigheten Sundsta 4:130 innebär möjligheten till ett permanent bygglov för sovhytter som uppförts med ett tidsbegränsad bygglov, efter att detaljplanen vinner laga kraft samt till uppförandet av ett enbostadshus. Förändringen ger inte upphov till några ökade trafikrörelser i området.

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 §.

Vid behovsbedömningen har beaktats att den totala effekten av planen är relativt liten då projektets storlek och fysiska omfattning är begränsat till den mark som ingår i dagens golfbaneområde. Naturen kommer att inte att påverkas.

Planens genomförande innebär inte risk för människors hälsa eller för miljön. Effekter för miljö kvalitetsnormer bedöms bli försumbara. Planförslaget bedöms inte medföra några betydande negativa förändringar i miljöhänsende.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

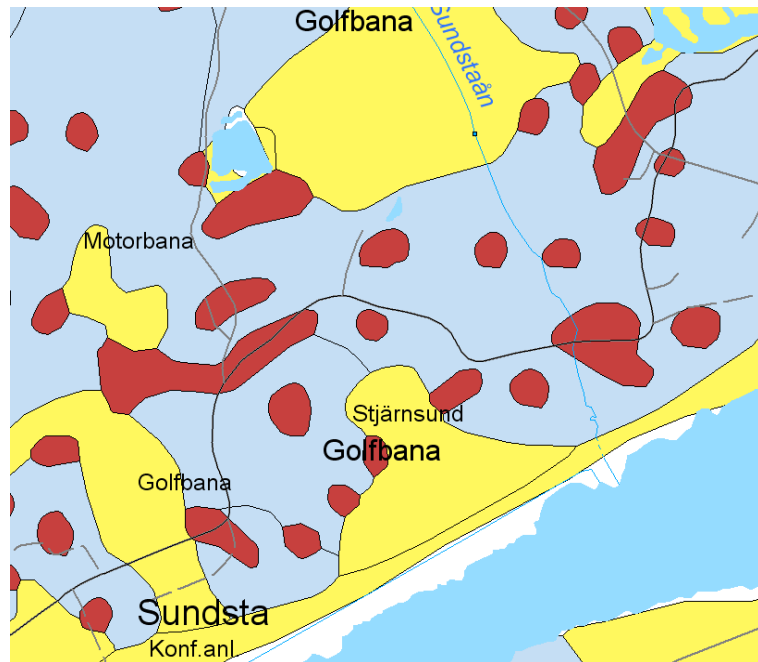
Natur

Planområdena ligger på var sin sida om väg 1136 i delvis skogsbevuxen mark och inom det natursköna golfbaneområdet i Sundsta.



Geotekniska förhållanden

Marken består enligt en jordartskarta av urberg och sandig morän. Några grundtekniska problem med att uppföra det föreslagna enbostadshuset bedöms inte föreligga.



Jordartskarta

Radon

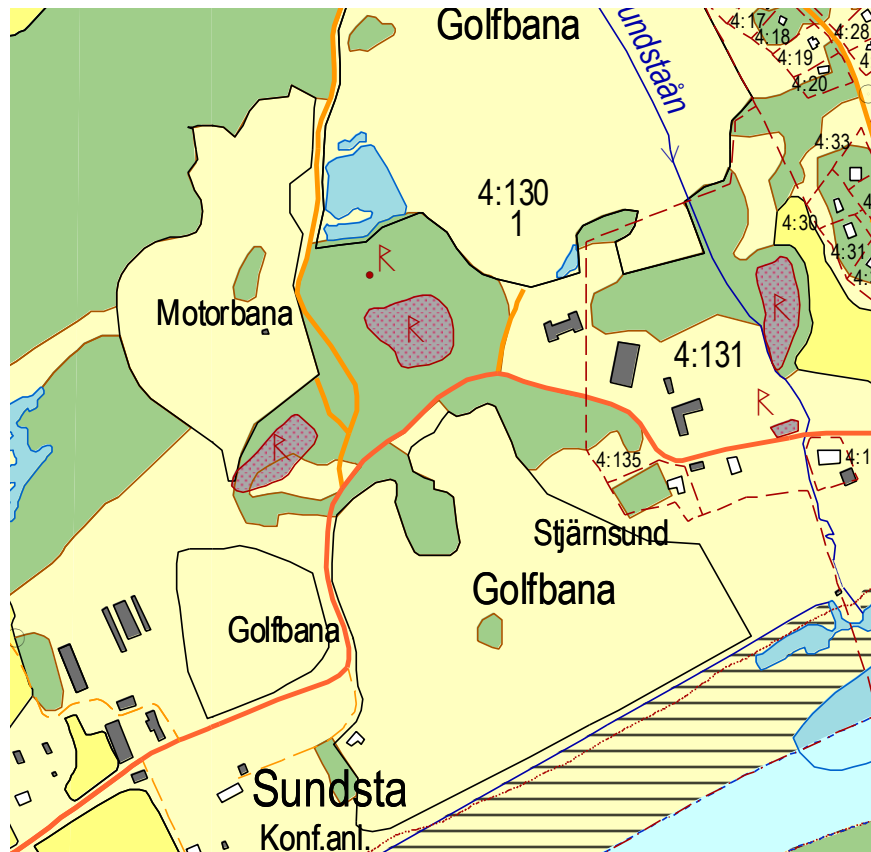
Om risk för radon föreligger skall byggnaderna utföras med radonsäker grundläggning.

Riksintressen

Området omfattas i översiktsplanen från 2004 av riksintresse för kulturmiljövård och har i enligt 3 kap. 6 § Miljöbalken, betydelse från allmän synpunkt på grund av dess natur- eller kulturvärden med hänsyn till friluftslivet. Området skall så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön.



Fornlämningar



Översiktskarta med fornlämningsområden

Inga fornlämningar finns registrerade inom planområdena men finns i områdenas närhet och är markerade på plankartan.

Strandskydd

Områdena ligger inte inom strandskydd.



BEBYGGELSEOMRÅDE

Planförslaget innebär att 10 sovhytter utan vatten och avlopp får uppföras. Av dessa är 8 redan uppförda med tidbegränsad bygglov från 2009-03-13 till och med 2014-03-13.



Sundsta konferensanläggning

Sovhytterna är komplement till golfbanan och Sundsta konferensanläggning och föreslås byggas i en våning med en byggnadsarea på 30 m² vardera. Söder om väg 1136 och till klubbhuset anslutet vatten- och avlopp föreslås en tomt för bostadsändamål. Denna får uppföras i en våning och med en största byggnadsarea på 220 m² för bostadshus och 150 m² för komplementbyggnad. Då byggnaderna ligger inom riksintresse för kulturmiljövård föreslås de enkla småstugorna att uppföras med lertegelklädda sadeltak och rödmålade träfasader. Även det föreslagna enbostadshuset med tillhörande uthus föreslås utföras i trä med röda alternativt järnvitriolfärgade fasader och sadeltak med lertegel.

SERVICE

Varken kommunal eller kommersiell service finns i planområdets närhet däremot är det endast 7 km in till Norrtälje centrum med dess utbud. I Norrtälje finns den kommunala servicen med skolor och barnomsorg.

VÄGAR OCH TRAFIK

Planområdet med sovhytter nås över klubbhusets parkering. Enbostadshuset nås från allmän väg och parkering sker på tomtmark. Bussar passerar på



väg 1136 och vuxna och de äldre barnen använder dessa medan yngre barn åker skolskjuts.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Enbostadshusets vatten och avlopp ansluts till det lokala vatten- och avloppssystemet i klubbhuset. El ansluts till befintligt elnät. Dagvatten omhändertas lokalt medels infiltration, perkolation för bevattning. Uppvärmning av enbostadshus sker i vattenburna system med el, bergvärme kompletterad med solfångare och luftvärmväxlare. Området har kommunal sophantering. Platser för sopkärl skall placeras i direkt anslutning till plats där renhållningsfordon kan stanna.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Ansvarig för planens genomförande är fastighetsägaren.

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

VÄTÖ

Assienah Mooki Morosini
Planarkitekt

Olle Burman
Ark SAS/MSA