



SAMRÅDSFÖRSLAG 2010-03-17, rev 2010-07-01
ANTAGANDEHANDLING

ENKELT PLANFÖRFARANDE enligt PBL 5:28
Detaljplan för fastigheterna Vaddö-Tomta 2:91-132 och del
av 20:1 i Vaddö församling

Dnr 09-10207.214
Ks 09-1350

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning
Genomförandebeskrivning
Va-inventering, befintliga förhållanden

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att utöka byggrätten för fastigheterna Vaddö-Tomta 2:91 – 2:132 från 60 kvm till 100 kvm för huvudbyggnad och från 40 kvm till 60 kvm för uthus. Den del av gällande detaljplan som ligger väster om allmänna vägen berörs inte av planändringen.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget vid Vaddövikens strax söder om Tomta by och ca 4 km söder om Grisslehamn.

Areal, markägförhållanden

Området omfattar ca 27,4 ha och berör fastigheterna Vaddö-Tomta 2:91 – 2:132 och del av 20:1. Vaddö-Tomta 2:91 och 2:132 ägs av Mobackens samfällighetsförening medan övriga fastigheter är privatägda.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Enligt gällande översiktsplan för Norrtälje kommun antagen av fullmäktige 2004 ligger planområdet inom kustområde av riksintresse för högexploaterad kust enligt

MB 4 kap. Området är också utpekad som område med risk för vattenförsörjningen.

Detaljplan

För området gäller en detaljplan, fastställd 5 juni 1974. Planen avser fritidsbebyggelse med 40 tomtplatser.

Förordnanden

För ingående del av allmän platsmark på fastigheten Vaddö-Tomta 2:91 gäller förordnande om trädfällningsförbud och om upplåtelse av mark enligt tidigare Byggnadslagen 110 § 4:e st respektive 113 §. Förordnandet enligt 113 § BL, numera PBL 6:19, innebär att fastighetsägaren utan ersättning skall upplåta den mark som i detaljplanen utlagts som grönområde eller väg till de fastigheter som planen omfattar. Förordnandet verkställs genom bildandet av en gemensamhetsanläggning enligt Anläggningslagen. Gemensamhetsanläggningar är bildade.

Strandskydd

Området berörs inte av strandskydd.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen har godkänt att begärd planändring får prövas på sökandens bekostnad och i samråd med ledningskontoret.

Program

Program för detaljplanen bedöms inte erforderligt med hänvisning till att ändringen endast avser utökad byggrätt och inte har någon betydelse för allmänhet eller intilliggande fastigheter och inte omfattar ändring av gällande grönområde, varför inte heller någon ändring eller något upphävande av något förordnande är aktuellt.

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

Av det markerade området består den västra delen av 40 fritidsfastigheter i ett blandskogsområde.

Egenskaper

Fastigheterna utnyttjas idag som fritidsfastigheter med tillhörande uthus. En fastighet nyttjas permanent.

Planen

Planens syfte är att pröva lämpligheten av en utökad byggrätt för fastigheterna Vaddö-Tomta 2:91-132. Byggrätten, för huvudbyggnad, utökas från 60 kvm till 100 kvm och, för uthus, från 40 kvm till 60 kvm. Motivet är ökad boendestandard.

Ställningstagande gällande frågan om betydande miljöpåverkan

Planen bedöms inte ge påverkan på några speciella värden i naturen. Friluftslivets intressen påverkas inte. Planens genomförande innebär ingen risk för människors hälsa eller för miljön, eller för att någon miljökvalitetsnorm överskrids. Planen medför ingen förändring för riksintresset för det rörliga friluftslivet.

Den föreslagna exploateringen bedöms således 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 §. Samråd om denna bedömning kommer att ske med Länsstyrelsen under plansamrådet.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Huvuddelen av området utgörs av blandskog. Området är relativt plant men utefter norra gränsen är terrängen småkuperad och bergig. Vissa mindre kärrmarksområden förekommer.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade inom området.

Strandskydd

Området ligger inte inom strandskydd.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Planförslaget innebär att byggrätten utökas till 100 kvm för huvudbyggnad och till 60 kvm för uthus för de redan bebyggda fastigheterna, detta för att kunna få en bättre standard. Övriga förhållande lämnas oförändrade. Området är ett utpräglat fritidshusområde.

Service

Närmaste skolor och kommersiell service finns i Grisslehamn och i Älmsta.

FRIYTOR

Finns i östra delen av och angränsande till planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Området angörs från Grisslehamnsvägen.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns på väg 283 vid korsningen till området. Avstigande från södergående bussar måste korsa väg 283.

STÖRNINGAR

Inga kända.



TEKNISK FÖRSÖRJNING

Enskilda lösningar enligt bifogad va-inventering med vatten från enskilda brunnar eller endast sommarvatten från gemensam vattentäkt. Alla fastigheter har 2-kammarbrunnar utom en som har 3-kammarbrunn. 13 fastigheter har slutna tankar och övriga har mulltoaletter.

Utifrån VA- inventeringen kan man konstatera att inga höga kloridhalter har påträffats och att området idag inte har några problem. Att borra egen brunn inom varje tomtplats bedöms vara olämpligt med tanke på risken för förorening av någon av de enskilda vattentäkterna. Därav har en planbestämmelse gällande att bygglov erfordras för ny enskild vattentäkt.

Dagvatten tas om hand på respektive tomt.

Uppvärmning sker med direktverkande el.

El finns till området, men Vattenfall ser ett behov att byta ut stolpstationerna till markstationer. Möjligheten finns att göra det på naturmarken i området. Bygg- och miljönämnden har ansvaret för att skyddsavståndet till ledningarna följs.

Området har kommunal sophantering.

MILJÖREDOVISNING

Förslaget innebär att 40 ianspråktaga bebyggda bostadsfastigheter ges en större bygg rätt. Inga miljövärden bedöms bli berörda och ändringen bedöms inte medföra några störningar för omgivande bebyggelse.

BARNKONSEKVENSER

Barn på väg till skolan måste korsa väg 283 antingen på väg till eller ifrån skolan, beroende på om man valt skola i Grisslehamn eller Älmsta.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmanskap.

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken.



Genomförandetid.

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

Separat genomförandebeskrivning har upprättats.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Gunnel Löfqvist
Planeringschef

Helena Purmonen
Planarkitekt