



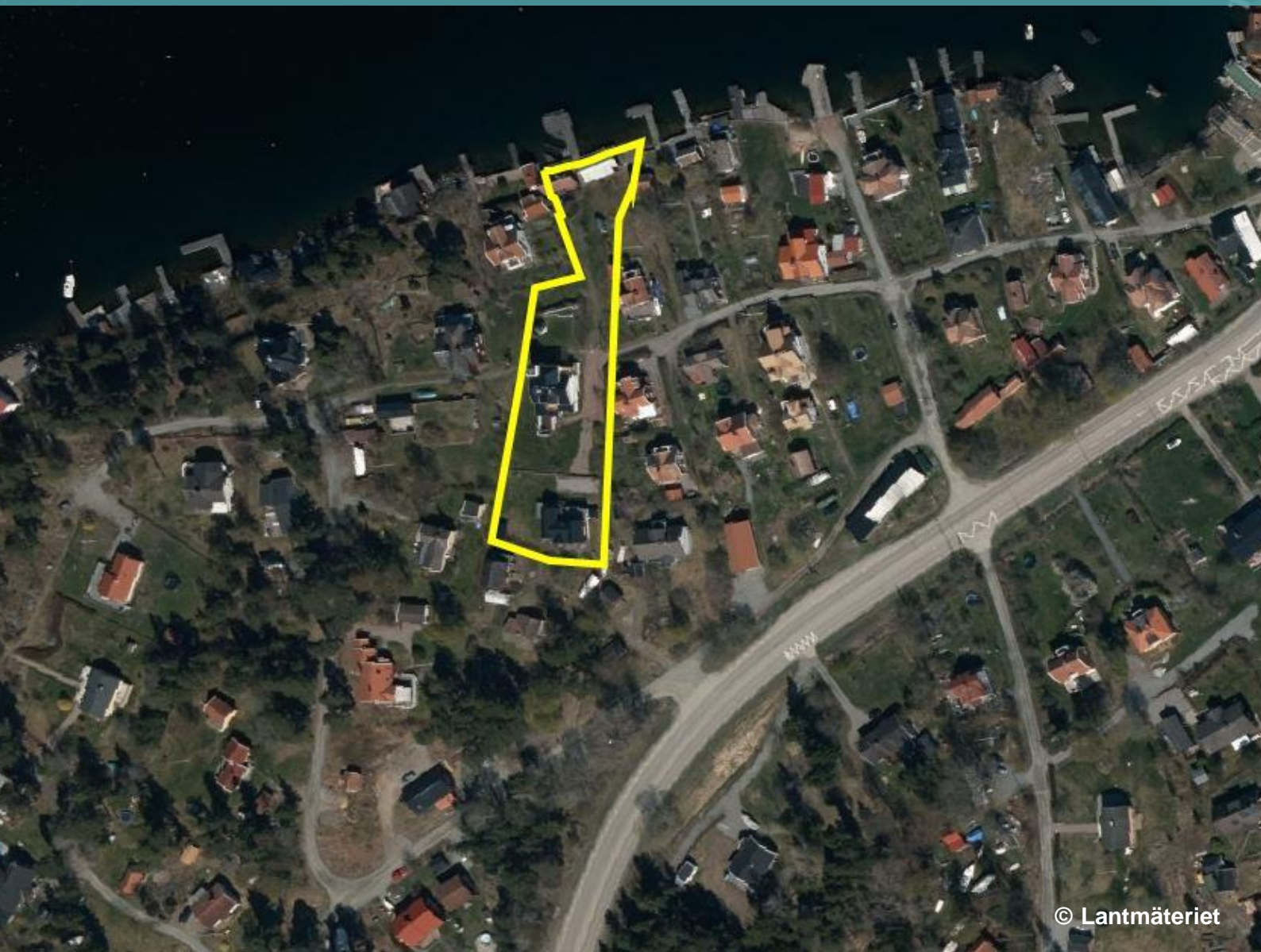
Beslutet att anta denna plan har fått laga kraft 2020-11-13
Samhällsbyggnadskontoret

Detaljplan för fastigheterna Yxlö 1:20 och 1:269 i Blidö församling

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2020-08-10

Ks 15-1442

**POSTADRESS**

Box 800, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
plan@norrtaelje.se
www.norrtaelje.se



VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Med en detaljplan reglerar kommunen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar därför om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet.

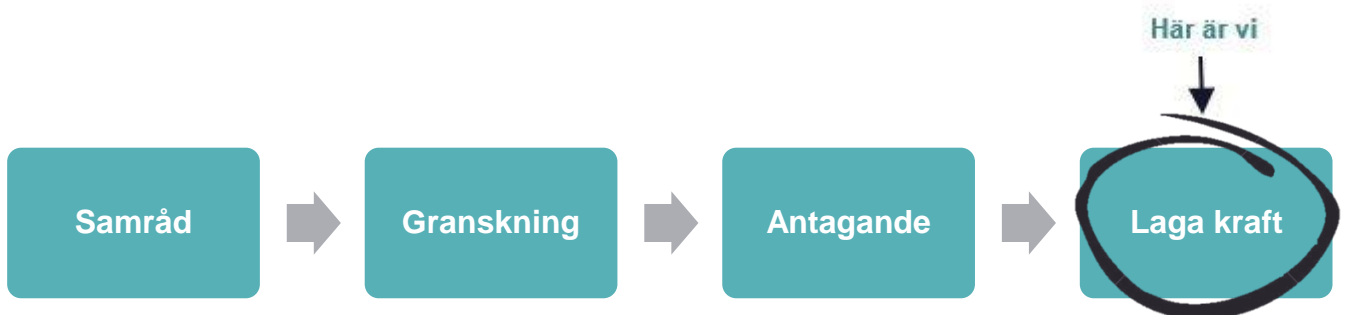
I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om i vilka situationer en detaljplan ska göras. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som tolkar de detaljplaner som finns.

En detaljplan visas som ett bestämt område på en plankarta. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning, som förklarar planens syfte och innehåll. Ibland ingår även andra handlingar, till exempel en illustrationskarta eller en miljökonsekvensbeskrivning.

Detaljplanen gäller tills den antingen upphävs, ändras eller ersätts av en ny detaljplan.

PROCESSEN

Denna detaljplan följer ett utökat förfarande enligt PBL 2010:900.





NORRTÄLJE
KOMMUN

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA	5
LÄGE OCH AREAL.....	5
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN	6
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN	6
BEHOVSBEDÖMNING	8
PLANEN	9
BETYDANDE EGENSKAPER, PÅVERKAN OCH EFFEKTER.....	9
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB	9
STÄLLNINGSTAGANDE	9
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	9
NATUR	9
BEBYGGELSEOMRÅDE.....	11
FRIYTOR	13
VATTENOMRÅDEN.....	13
GATOR OCH TRAFIK.....	13
HÄLSA OCH SÄKERHET	13
TEKNISK FÖRSÖRJNING	13
ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR	14
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	15
MILJÖKONSEKVENSER	15
SOCIALA KONSEKVENSER.....	15
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	15
AVTALSFRÅGOR	15
EKONOMISKA KONSEKVENSER	16
KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA.....	16



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att ändra ändamålen från hamnändamål och park eller plantering till bostadsändamål. Syftet är också att bekräfta befintliga byggnader på fastigheterna, samt att säkerställa att bebyggelse på fastigheten utformas på ett sätt som är förenligt med byggnadstraditionen i området.

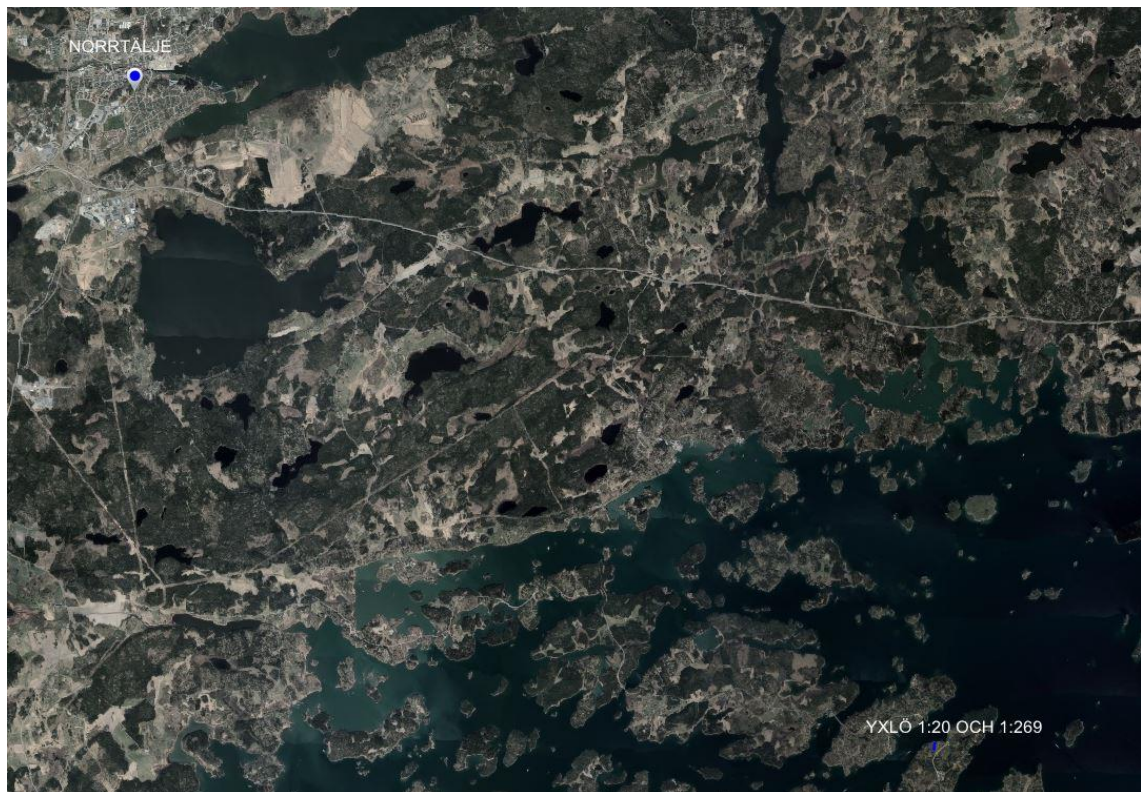
PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Detaljplanen omfattar fastigheterna Yxlö 1:20 och Yxlö 1:269 i Blidö församling. Planområdet ligger i Köpmanholm på Yxlans norra del, vid Köpmanholms norra strand cirka 200 m väster om färjeläget för färjan till Furusund. Fastigheten Yxlö 1:20 omfattar cirka 3000 m² och består av två bostadshus. Yxlö 1:269 är en strandtomt på cirka 400 m² med två mindre byggnader.

Fastigheten är privatägd.

Den sammanlagda markarealen för fastigheterna är cirka 3 400 kvm.



Planområdet markerat med blått nere i högra hörnet.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheterna är i privat ägo och är bebyggda med två byggnader för bostadsändamål och två komplementbyggnader.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

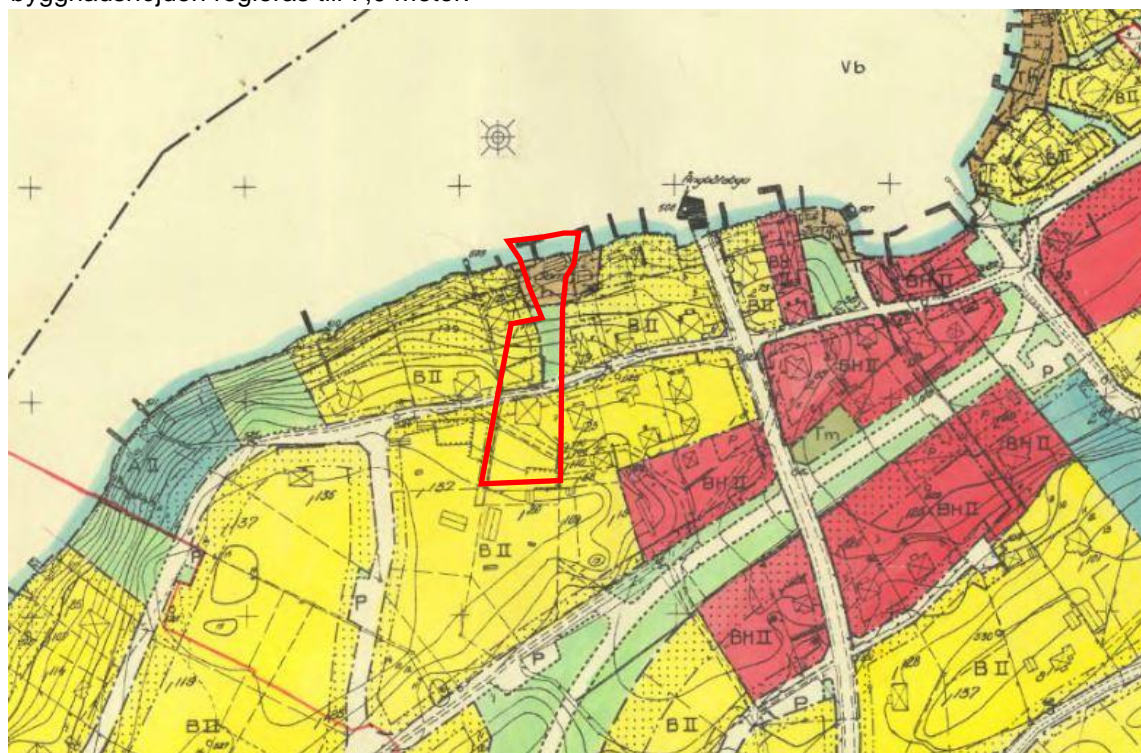
I kommunens översiktsplan, ÖP2040, antagen i december 2013 anges det att kommunen ser positivt på ny bebyggelse i området och att kommunen vill utnyttja den konkurrensfördel det innebär att kunna erbjuda vattennära boende. Målet är på sikt att öka antalet permanent boende på landsbygden och i skärgården, och kommunen vill tillämpa en myndighetsutövning som möjliggör detta. Samtidigt är det viktigt att beakta landskapets karaktär vid bestämmelser om ny bebyggelse.

Den aktuella planen bedöms ligga väl i linje med kommunens mål, och vara förenlig med riktlinjerna för fritidsbebyggelse i Fördjupad översiktsplan för skärgården.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

GÄLLANDE DETALJPLAN

Gällande plan utgörs av Byggnadsplan för Köpmanholmsområdet å norra delen av Yxlan upprättad 1955 (24-08). Yxlö 1:20 ligger inom område utmärkt med B II. Byggrätten för fastigheten är 140 m² för huvudbyggnad och 40 m² för uthus och byggnadshöjden regleras till 7,0 meter.



Ungefärligt planområdet markerat med rött.

Yxlö 1:269 är utmärkt med Th, hamntrafik och därmed samhörigt ändamål, där byggnader får uppföras till en höjd av max 3,0 meter.



STRANDSKYDD

För strandområden där stads- eller byggnadsplaner antagits före 1975, gäller inte strandskyddet. Hela Köpmanholmsområdet ingår i en sådan plan, och omfattas därför inte av strandskydd.

Enligt den ändring av miljöbalken som trädde i kraft 1 juli 2009 återinträder strandskyddet när en detaljplan äldre än 1975 ändras, vilket är fallet här. För den aktuella detaljplanen bedöms det föreligga särskilda skäl att fatta beslut om att upphäva strandskyddet inom planområdet.

Redan ianspråktagen mark. De aktuella fastigheterna utgörs av mark som är ianspråktagen för byggnader och fungerar sedan länge i sin helhet som privat tomtplats, genom sin bebyggelse och genom sin användning.



Planområdet markerat med rött.

Övriga villkor som kan ställas vid upphävande av strandskyddet bedöms också vara uppfyllda.

Växt- och djurliv: Då tomten redan är etablerad med byggnader och kaj, bedöms ett upphävande av strandskyddet inte medföra någon ytterligare väsentlig påverkan på växt- och djurlivet.

Allmänhetens tillgång till strand: Planområdet är på alla håll omgivet av mark- och vattenområden som inte omfattas av strandskyddet. De omgivande fastigheterna



utgör också tomtplats i den allemansrättsliga mening som är relevant för strandskyddsfrågor. Detta innebär att det inte finns någon allemansrättslig möjlighet för annan allmänhet än närmaste grannar att dra nytta av ett återinfört strandskydd inom planområdet. Vidare är fastigheten redan ianspråktagen för byggnader. Ett upphävande av strandskyddet bedöms därför inte försämra allmänhetens tillgång till strand.

Fri passage närmast stranden

Enligt miljöbalken ska, även när strandskyddet upphävs, en fri passage för allmänheten lämnas närmast stranden. Denna bestämmelse gäller dock inte när en sådan användning av området närmast stranden är omöjlig med hänsyn till de planerade byggnadernas eller anläggningarnas funktion. I det aktuella fallet, då planläggningen gäller befintliga byggnader placerade mindre än 4 m från kajkanten bedöms en passage för allmänheten vara omöjlig, med hänsyn till byggnadernas funktion som bostäder. Vidare är det praktiskt sett inte möjligt att ordna en passage, eftersom passagen västerut blockeras av ett grannhus i planområdets gräns och österut utmynnar i en privat tomt som inte omfattas av strandskydd. Miljöbalkens krav på fri passage bedöms därmed inte gälla.

KOMMUNALA BESLUT

En förfrågan godkändes av kommunstyrelsens arbetsutskott 2010-01-13 § 9.

BEHOVSBEDÖMNING

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. flexibilitet 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 de 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.

Bedömning med avseende på platsen

Fastigheterna är idag redan ianspråktaga av två byggnader för bostadsändamål och två komplementbyggnader.

Bedömning med avseende på planens egenskaper och påverkan

Planens genomförande innebär inte någon risk för människors hälsa eller för miljön och tar inga naturresurser i anspråk. Planförslaget bedöms inte strida mot gällande översiktsplan eller mot andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar och förordningar. De miljöfrågor som har betydelse för projektet kommer att studeras under planarbetet och redovisas i planhandlingar.



PLANEN

BETYDANDE EGENSKAPER, PÅVERKAN OCH EFFEKTER

Miljö kvalitetsnormerna är lagbundna normer enligt miljöbalkens femte kapitel. En miljö kvalitetsnorm anger ett kvalitetskrav som ofta används som ett mått på högsta tillåtna halt av ett förorenat ämne eller högsta tillåtna nivå av en störning och finns för närvarande för olika föroreningar i utomhusluften, olika parametrar i vattenförekomster, omgivningsbuller och miljöpåverkande ämnen i fiskevatten.

Bedömningen är att ett genomförande av planen inte medför att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids.

Planens genomförande bedöms inte försvåra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eller försämra statusen i närliggande vattenförekomst. Det dagvatten som uppkommer kan omhändertas lokalt genom infiltration i de naturtytor som finns inom planområdet. VA-nätet i Köpmanholm ingår numera i det kommunala verksamhetsområdet.

Ett genomförande av planen beräknas inte innebära att gällande riktvärden för buller överskrids, se vidare avsnitt *Buller*.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Ett genomförande av planen beräknas inte medföra att miljö kvalitetsnormen för luft överskrids. Bedömningen är att ett genomförande av planen inte heller kommer att bidra på ett negativt sätt till att någon miljö kvalitetsnorm överskrids i närområdets vatten. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med 3,4 och 5 kap MB.

STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunstyrelsekontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap. 34 § eller miljöbalken 6 kap. 11 § att en miljöbedömning behöver göras. De miljöfrågor som är att ta hänsyn till redovisas i planbeskrivningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Fastigheten Yxlö 1:269 ligger i strandzonen. Gården består dels av gräsmatta, dels av hårdgjord yta, och dels av kajyta (cirka 60 m²). Planen innebär inga förändringar. Fastigheten Yxlö 1:20 består av tomtmark med gräsmatta.

NATURVÄRDEN

Endast befintlig tomtmark berörs av den aktuella planändringen.



GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Marken består av berg täckt av ett tunt morän- och jordskikt. Närmast vattnet förekommer hållar i dagen, upplagd sprängsten samt kajtor av betong. Inga radonmätningar finns dokumenterade.



Jordartskarta över planområdet.

FORNLÄMNINGAR



Fornlämning RAÄ Bliö 4:1 markerat med blått. Karta från Riksantikvarieämbetets Forsök.



Planområdet berörs av en fornlämning RAÄ Blidö 4:1, begravningsplats. Den del av begravningsplatsen som sträcker sig inom planområdet är reglerad med prickmark, det vill säga marken får inte förses med byggnad.

BEBYGGELSEOMRÅDE

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN



Vy över planområdet med omgivningar sett från Furusundsleden. De två faluröda byggnaderna i mitten är befintliga byggnader på fastigheten Yxlö 1:269. Det vita huset uppe till höger är ett av boningshusen på fastigheten Yxlö 1:20.

Bebyggelsen i det aktuella området i Köpmanholm karaktäriseras av en tät och småskalig bebyggelse med bostadshus i trä med tidsprägel av 1800-talets slut och 1900-talets första hälft. Husen är huvudsakligen i en till två våningar, ofta med frontespiser och utskjutande partier som bryter taklinjen. Boningshusen ligger en bit upp på den höjdrygg som löper längs Köpmanholm.

Längre ner närmare strandkanten ligger mindre stugor och bodar. Dessa är ofta något enklare volymer än boningshusen.

Fastigheten Yxlö 1:20 är avsedd för bostadsändamål, och är idag bebyggd med två bostadshus. Vid permanentboende finns barnomsorg och grundskola till och med klass 6 i Köpmanholms skola. För årskurs 7 och högre finns högstadium i Bergshamra och Norrtälje stad.

Dagligvaruhandel finns lokalt i Köpmanholmskiosken (begränsat utbud), på bensinstationen i Furusund, Ica-butiken på Blidö samt i Norrtälje.



Fastigheten Yxlö 1:269 är idag bebyggd med två mindre träbyggnader på cirka 55 m² vardera med en byggnadshöjd på cirka 3 m.

KULTURMILJÖ

Enligt *Översiktsplan för Norrtälje* (ÖP) ingår planområdet i ett område som omfattas av riksintresse för samlade natur- och kulturvärden:

Norrtälje kommuns ostörda ytterskärgård och inner- och mellanskärgård med dess öar, skär, stränder, stora djup, grunda vikar, sund, skogar och kulturlandskap är av utomordentligt stor betydelse för många växter och djur som är knutna till just denna miljö. I ett internationellt perspektiv utgör skärgården det mest unika och skyddsvärda i hela Norrtälje kommun. Kust- och skärgårdsområdet i Norrtälje kommun är med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns inom området i sin helhet av riksintresse enligt 4 kap 1–2, 4 §§ miljöbalken.

ÖP anger med hänvisning till miljöbalken 4 kap 1–2, 4 §§, att riksintresset skall skyddas. Exploateringsföretag och andra åtgärder får komma till stånd endast om det inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Fritidsbebyggelse får endast komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. I ÖP anges även att rekommendationen inte utgör hinder för utveckling av befintliga tätorter, det lokala näringslivet eller för utförande av vissa anläggningar.

Den aktuella delen av skärgården berörs även av riksintresse för turism och det rörliga friluftslivet enligt MB 4 kap 2 §. I ÖP preciseras dock riksintressets geografiska utsträckning så att Yxlan och Köpmanholm inte ingår.

PLANFÖRSLAGET

Planförslaget innebär att de befintliga komplementbyggnaderna på fastigheten Yxlö 1:269 bekräftas till sitt läge. Den byggbara ytan utökas för att kunna anpassa de befintliga husen eller uppföra nya på ett ändamålsenligt sätt. Den nockhöjd som planförslaget tillåter möjliggör att husen byggs i en våning med förhöjt väggliv. Högsta nockhöjd är 7 meter och vindskupor och frontespiser kan förekomma. På fastigheten Yxlö 1:20 bekräftar planen läget på boningshusen men med en utökad byggbar yta för att möjliggöra framtida anpassningar av husen.

Efter att planen vunnit laga kraft kommer de två fastigheterna att fastighetsregleras till att bli en fastighet.

Det finns en ledningsrätt för VA-ledningar inom planområdet. För att säkerställa åtkomst till ledningarna ritas ett u-område in på plankartan.

GESTALTNINGSPRINCIPER

I övrigt föreskriver planen att byggnaderna ska utformas på ett sätt som är förenligt med byggnadstraditionen på platsen. Fasaderna ska vara i träpanel och målas i falurött. Taket får som högst ha en lutning på 36° och ska ha en beklädnad av tegelröda pannor, plåt eller mörk papp.



FRIYTOR

LEK OCH REKREATION

Bostadshusen har idag generösa friytor, och det blir ingen skillnad efter planens genomförande. Planområdet erbjuder direktkontakt med havet och skärgårdslandskapet. I Köpmanholm finns skogsområden, promenadstråk, badplatser och långa strandsträckor som är tillgängliga för allmänheten, bland annat runt Österviken.

VATTENOMRÅDEN

För vattnet utanför tomten anger gällande plan vattenområde med bryggor.

GATOR OCH TRAFIK

GATUSTRUKTUR

Yxlan har vägförbindelse med fastlandet genom Trafikverkets bilfärja, vars färjeläge ligger i Köpmanholm cirka 200 m från planområdet. Planområdet angörs från en mindre lokalgata.

TRAFIK

Från Köpmanholm går lokalbuss mot Norrtälje cirka 5 ggr/dag på vardagar, mer sällan på helger. Båtförbindelse till övriga skärgården och Stockholm finns sommartid genom dagliga turer från ångbåtsbryggorna i Furusund respektive Kolsvik på Yxlans östra sida. Under vår och höst endast heltrafik.

PARKERING

Parkering sker på fastigheten Yxlö 1:20.

HÄLSA OCH SÄKERHET

TRAFIKBULLER

Planens genomförande bedöms inte medföra störningar för omgivningen. Planområdet ligger i anslutning till Furusundsleden där fartygstrafik mellan Stockholm och Finland/Baltikum passerar, och kommer i viss mån att utsättas för buller från båtar och fartyg. Detta bedöms inte överskrida riktlinjer för buller i bostäder. Uteplats går att ordna så att byggnaderna skärmar av från motorljud från sjösidan.

MARKFÖRORENINGAR

Kommunen har inga uppgifter om eventuella föroreningar på fastigheterna.

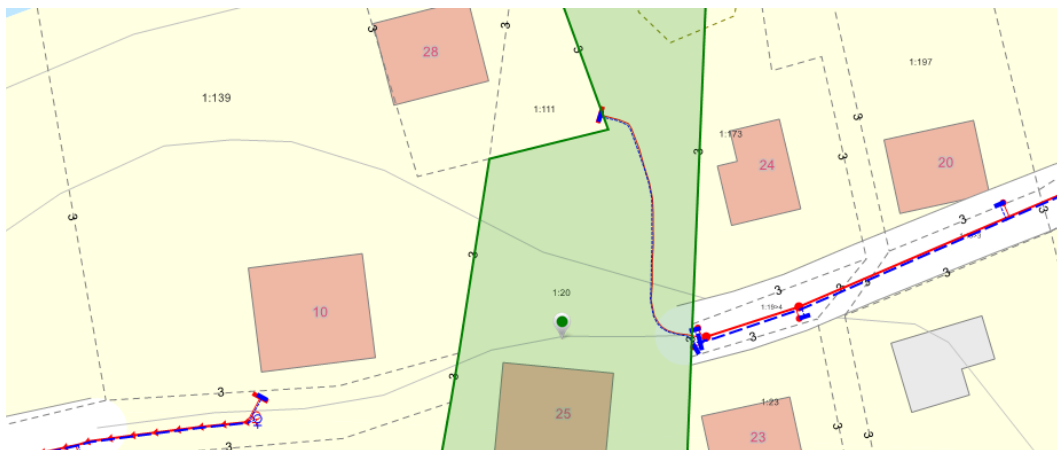
HÖGA VATTENSTÅND

Risk för höga vattenstånd vilket innebär att komplementbyggnaderna i norr kan komma att översvämmas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Fastigheterna har idag samma ägare och man använder kök, badrum och WC i boningshuset på Yxlö 1:20. Fastigheten Yxlö 1:269 kan anslutas till det kommunala VA-nätet. VA-ledningarnas läge säkras genom ett u-område i plankartan.



VA-ledningarnas dragning.

DAGVATTEN

Dagvattenhantering handlar om lokalt engagemang. Inom de aktuella fastigheterna finns naturytor för lokalt omhändertagande.

EL OCH UPPVÄRMNING

Planförslaget bedöms inte medföra någon förändring eller flytt av elledningar. Yxlö 1:269 kan anslutas till elnätet.

TELEFONI OCH BREDBAND

Planförslaget bedöms inte medföra någon förändring eller flytt av teleledningar. Yxlö 1:269 kan anslutas till telenätet.

AVFALL

Sophämtning sker vid hörnet mot Yxlö 1:111.

ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd	1 kv 2020
Granskning	2 kv 2020
Antagande	4 kv 2020

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.



HUVUDMANNASKAP

Huvudman för planens genomförande är ägaren till fastigheterna Yxlö 1:20 och 1:269. Inom planen finns ingen allmän plats.

ANSVARSFÖRDELNING

Fastighetsägaren ansvarar för planändringens genomförande på den egna tomten.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

KULTURMILJÖ OCH STADSBILD

GRÖNSTRUKTUR OCH NATURMILJÖ

Utöver egen tomtmark finns stora ytor avsatta som natur i gällande plan. Endast befintlig tomtmark berörs av den aktuella planändringen.

TRAFIK OCH BULLER

Trafikstrukturen i området påverkas inte av denna planändring.

SOCIALA KONSEKVENSER

Den föreslagna förändringen av detaljplanen möjliggör att två befintliga byggnader kan användas som komplementbyggnader för bostadshusen intill. Det bedöms inte få någon större påverkan på de sociala förhållandena.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen medför behov av en fastighetsreglering av de två fastigheterna Yxlö 1:20 och Yxlö 1:269.

Fastighetsägaren till Yxlö 1:20 och Yxlö 1:269 ansöker om erforderliga lantmäteriförrättningar.

Över fastigheten Yxlö 1:20 finns en gemensamhetsanläggning, Yxlö GA:3, för vägändamål.

AVTALSFRÅGOR

Ett plankostnadsavtal finns upprättat mellan kommunen och fastighetsägaren.

Det finns två officialservitut som belastar Yxlö 1:20:

Servitutsavtal till förmån för Yxlö 1:269

Servitutsavtal finns som ger Yxlö 1:269 rätt att använda väg på Yxlö 1:20 för utfart.

I samband med ovannämnd fastighetsreglering kan servitutet upphävas.

Servitutsavtal till förmån för Yxlö 1:111 och Yxlö 1:112



Servitutsavtal finns som ger Yxlö 1:111 och Yxlö 1:112 rätt att använda väg på Yxlö 1:20 för in- och utfart.

Det finns ett nyttjanderättsavtal mellan Norrtälje kommun och fastighetsägaren gällande kommunala VA-ledningar. En ledningsförrättning pågår där avtalet ligger till grund.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

Lagfaren ägare bekostar lantmäteriförrättningen.

KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

Inga konsekvenser för respektive fastighetsägare och andra berörda. Yxlö 1:20 och Yxlö 1:269 har idag samma lagfarna ägare.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Lotta Lagergren
Planhandläggare

Fredrik Johansson
Exploateringsingenjör