



NORRTÄLJE
KOMMUN

SAMRÅDSFÖRSLAG 2013-09-11, rev. 2013-12-06
ANTAGANDEHANDLING

ENKELT PLANFÖRFARANDE enligt PBL 5:7

Detaljplan för fastigheterna Yxlö 2:137 och 2:206 i
Blidö församling

Dnr 12-434.214

Ks 12-417



PLANBESKRIVNING

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



HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att utöka byggrätten för de två berörda fastigheterna, främst för att tillgodose ett ökat behov av komplementbyggnader.

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Planområdet är drygt 1 ha stort fördelat relativt jämt mellan de båda fastigheterna. Området är beläget i Köpmanholm, på norra änden av Yxlan.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Båda fastigheterna är privatägda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDJUPAD ÖVERSIKTPLAN

ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLAN

Enligt översiktsplanen för Norrtälje kommun, antagen av kommunfullmäktige 2004-04-26, omfattas norra delen av planområdet av riksintresset för samlade natur- och kulturvärden gällande högexploaterad kust.

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Skärgården, antagen av kommunfullmäktige 2005-08-29, råder det risk för vattenförsörjningen i området.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

GÄLLANDE DETALJPLANER

Gällande detaljplan för området är byggnadsplan över Köpmanholm samt norra delen av Yxlan berörande Yxlö 2:22, fastställd 1975-02-06. Denna ersatte del av en äldre byggnadsplan fastställd 1960-02-26.



STRANDSKYDD

Då området var planlagt innan 1975 har strandskydd aldrig införts här.

Sedan 1 juli 2009 gäller nya lagar för strandskydd enligt Miljöbalken, vilket innebär att strandskyddet inträder automatiskt inom ett detaljplanelagt område när den gällande detaljplanen ersätts med en ny. Kommunen ska då uppmärksamma om någon del av strandområdena fortfarande är av betydelse för strandskyddet eller om detta behöver upphävas för någon del av strandområdet.

När den nya planen vinner laga kraft upphävs strandskyddet med hänvisning till MB 7:18c, punkt 1; området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. De berörda fastigheterna är tagna i anspråk som privata bostadstomter.

För berört vattenområde upphävs strandskyddet med hänvisning till MB 7:18c punkterna 3; området ”behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området”. Vattenområdet tillhör den fastighet som har rätten att anlägga bryggor där, en ca 25 m² stor brygga är befintlig. I större delar av omgivande vattenområden är det inte tillåtet att anlägga bryggor.

KOMMUNALA BESLUT

Ett positivt planbesked gavs 2011-07-05. Det beslutades att planändringen ska ske på den sökandes bekostnad och i samarbete med kommunstyrelsekontoret. Det förutsattes att VA-försörjningen kan lösas på ett godtagbart sätt.

Detaljplanen godkändes för utskick på samråd 2013-09-09.



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, 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.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Fastigheterna är bebyggda med bostäder i form av småhus med komplementbyggnader. Planändringen innebär utökade byggrätter vad gäller tillåten byggnadsarea, byggnadshöjd och till viss del placering på fastigheten. Möjligheten att bygga sjöbodrar och båthus på W₁-området begränsas till 100 m².

STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. Detta då planändringen inte innebär en väsentlig förändring av befintliga förhållanden. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 4 kap. 34 §.



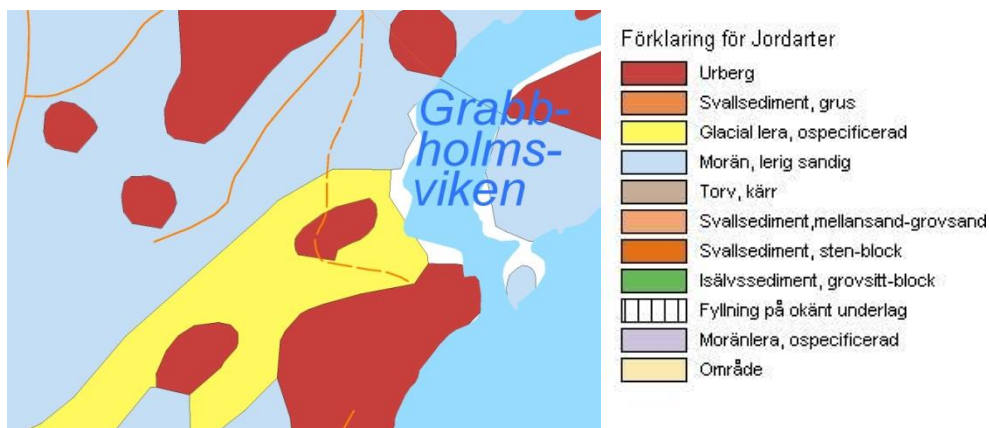
FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Berörda fastigheter består av tomtmark för bostadsbebyggelse med huvudbyggnad och komplementbyggnader.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN/FÖRORENAD MARK



Jordartskarta över planområdet.

Yxlö 2: 137 är beläget på en urbergshöjd medan 2: 206 är beläget på moränmark. Mellan fastigheterna löper ett stråk av lera.

VATTEN

Vattnet kring Köpmanholm är utsatt för diffusa föroreningar och det är problem med saltvatteninträngning. En samfällighet för vatten och avlopp med kommunal anslutning bildades 2011.

FORNLÄMNINGAR

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

BEBYGGELSEOMRÅDE

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet består av två bostadshus med tillhörande komplementbebyggelse. På Yxlö 2:137 står fem byggnader och på 2:206 fyra.



VATTENOMRÅDEN

I Yxlö 2:137 ingår ett vattenområde med rätten att anlägga bryggor, badhus båthus och dylikt.

GATOR OCH TRAFIK

TRAFIK

Området försörjs av busslinjerna 632 mellan Norrtälje och Yxlan samt 634 mellan Norrtälje och Blidö. Närmaste hållplats är Köpmanholm knappt 500 meter bort. Ytterligare två hållplatser finns i närheten.

PARKERING

Parkering sker på respektive fastighet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Möjligheten för samfällda VA-anläggningar att koppla in sig på det kommunala VA-nätet finns sedan 2011 för delar av Köpmanholm. Yxlö 2:137 och 2:206 ingår tillsammans med 2:207 i en gemensamhetsanläggning för VA, Yxlö ga:23, som är kopplad till kommunalt VA.

DAGVATTEN

Dagvatten hanteras genom lokal infiltrering.

EL OCH TELE

Vattenfall och TS Skanova Access AB har el- respektive teleanläggningar i anslutning till området.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

BEBYGGELSEOMRÅDE

Förslaget till plantillägg innebär att byggrätterna utökas till 200 m² för huvudbyggnad och 120 m² för komplementbyggnader. Detta är i enlighet med kommunens ställningstagande att utöka byggrätterna för fastigheter som kopplats till det kommunala VA-nätet. Då båda fastigheter inom planområdet är stora bedöms de klara även den utökade byggrätten för



komplementbyggnader. På 2:137 finns behovet att uppföra ett pumphus, vilket blir planenligt i och med detta planförslag.

Minsta tillåtna fastighetsstorlek blir 2000 m² vilket är samma som i underliggande byggnadsplan.

VATTENOMRÅDEN

Inom vattenområdet tydliggörs rättigheten att anlägga bryggor och dylikt till 100 m². Detta rymmer befintlig brygganläggning inklusive tänkt utökning, samt en till anläggning i samma storlek.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Ytterligare fastigheter kan i framtiden ansluta sig till Yxlö ga:23.

EL OCH TELE

Eventuella förändringar av befintliga el- och teleanläggningar bekostas av den som initierar dem men utförs av respektive ledningsägare.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Då planändringen inte strider mot några övergripande intressen och inte är av betydelse för en större allmänhet prövas förslaget med enkelt planförfarande enligt PBL 5:7.

TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd 4:e kvartalet 2013

Godkännande och antagande 1:a kvartalet 2014

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är inte huvudman för allmän plats i Köpmanholm. Ingen allmän plats ingår i planområdet.

ANSVARSFÖRDELNING

Respektive fastighetsägare ansvarar för planens genomförande på den egna fastigheten.



KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

EKONOMISKA FRÅGOR

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Detaljplanen medför inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. Gator och ledningar är utbyggda och inga tillkommande anslutningsavgifter uppstår med anledning av detaljplanen.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

Enligt plankostnadsavtal, tecknat 2012-08-06 mellan Norrtälje kommun och ägarna av fastigheterna Yxlö 2:137 och Yxlö 2:206, bekostar fastighetsägarna som sökande av planändringen detaljplanarbetet. Om de fullgör sina skyldigheter enligt plankostnadsavtal uttas ingen planavgift i samband med bygglov för den bebyggelse som ska ske på fastigheten enligt den detaljplan som avtalet avser.

KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

Ökningen av byggrätten kan innebära dagvattenkonsekvenser om mer mark kommer att tätas genom större bebyggelse.

MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Kerstin Diel, exploateringsingenjör.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Anders Franzén
Planarkitekt