

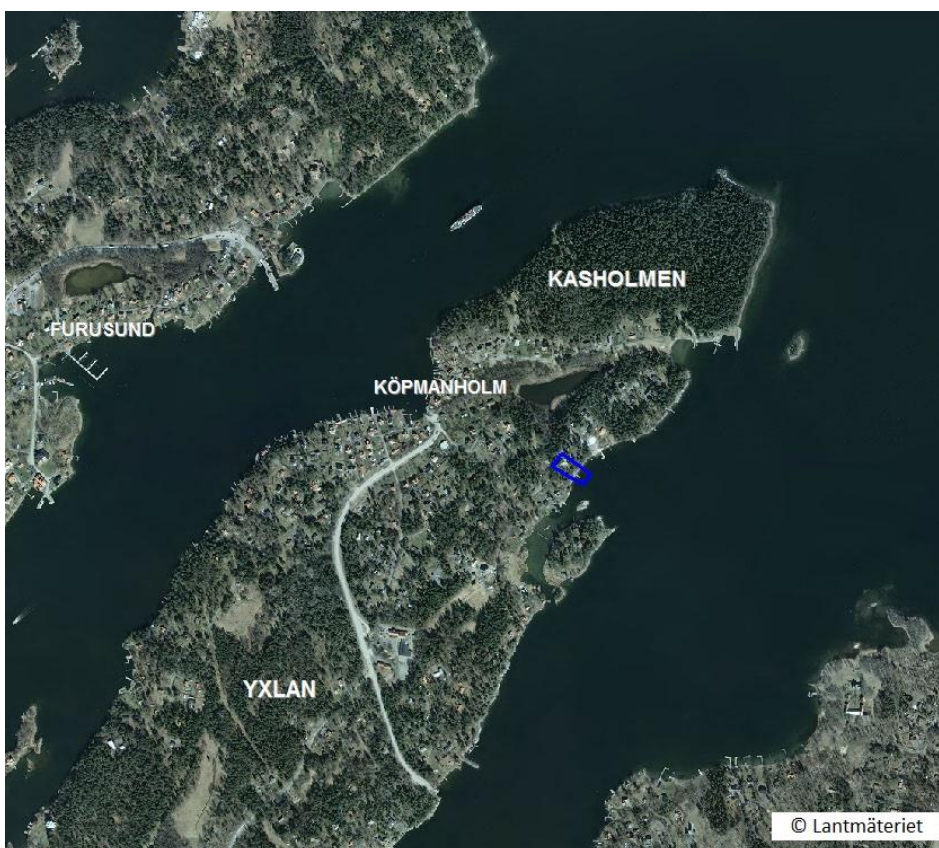


ENKELT PLANFÖRFARANDE enligt PBL 5:7

Ändring av byggnadsplan för Köpmanholmsområdet
å Norra delen av Yxlan, avseende fastigheten Yxlö
2:174

Dnr 14-2290.214

Ks 14-2073.214



ÄNDRING AV 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

PLUGGIRO
3 20 65-5
BANKGIRO
451-7694



HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Ändring av bestämmelser
Denna beskrivning
Gällande plan med bestämmelser

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

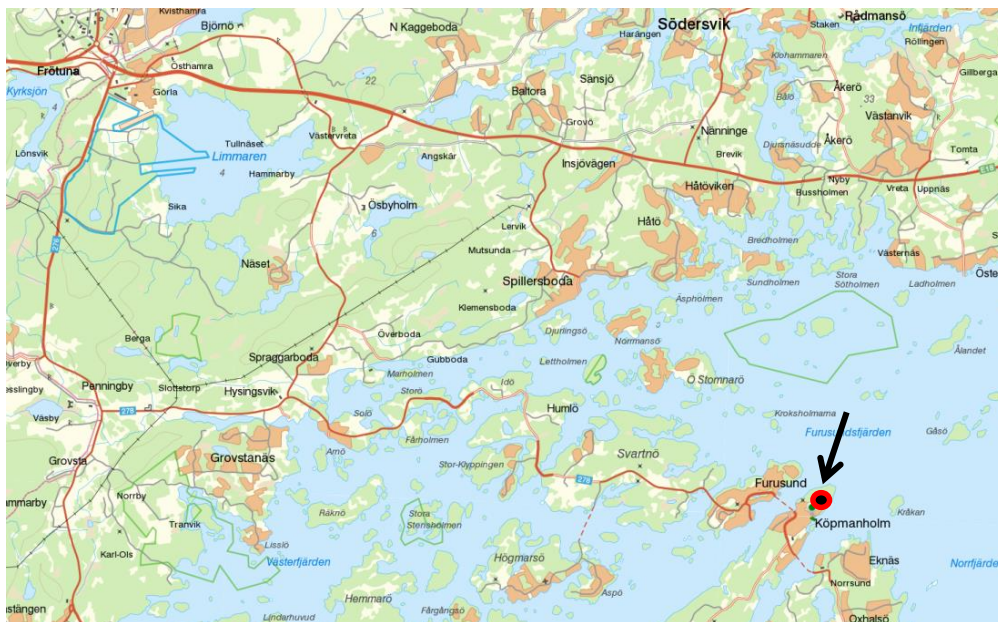
Syftet med denna ändring av detaljplan är att utöka bostadshusets tillåtna våningsantal till två våningar, samt att höja tillåten byggnadshöjd till en nivå som motsvarar befintlig byggnadshöjd på bostadshuset på fastigheten Yxlö 2:174.

Denna planbeskrivning gäller som ändring av gällande plans beskrivning och ska läsas tillsammans med den gällande byggnadsplanen.

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Fastigheten är belägen på ön Yxlans östra sida strax norr om Grabbholmsviken. Fastigheten omfattar cirka 2 816 kvm.





MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten ägs av fysisk person och är bebyggd med en byggnad för bostadsändamål om

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.

Riksintressen

Området omfattas av Riksintresse för samlade natur och kulturvärden.

Övriga planer och program

I Fördjupad översiktsplan för Skärgården anges inriktningen att området Furusund-Köpmanholm-Blidö bör fortsätta utvecklas med boendemöjligheter för att stärka befintligt underlag för offentlig service.

Området ingår inte i Program för utveckling av kommunalt vatten och avlopp 2010-2030. Fastigheten är dock via gemensamhetsanläggning ansluten till kommunalt vatten och avlopp

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

GÄLLANDEDETALJPLANER

Gällande plan utgörs av Byggnadsplan för Köpmanholmsområdet upprättad 1955 (24-08). Aktuell fastighet ligger inom område utmärkt med BI v (Bostad får uppföras i en våning). Högsta byggnadshöjd för BI v är 5,0 meter enligt Planbeskrivningen § 8. Huvudbyggnad får maximalt byggas till 140 kvm. Beteckningen ”v” anger att vind får inredas utöver angivet våningsantal.

STRANDSKYDD

Strandskyddet är sedan tidigare upphävt och återinträder inte när en detaljplan ändras.

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

Fastigheten är idag redan ianspråktagen av ett bostadshus.

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 inte mot andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. De miljöfrågor som har betydelse för projektet kommer att studeras under planarbetet och redovisas i planhandlingar.

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.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

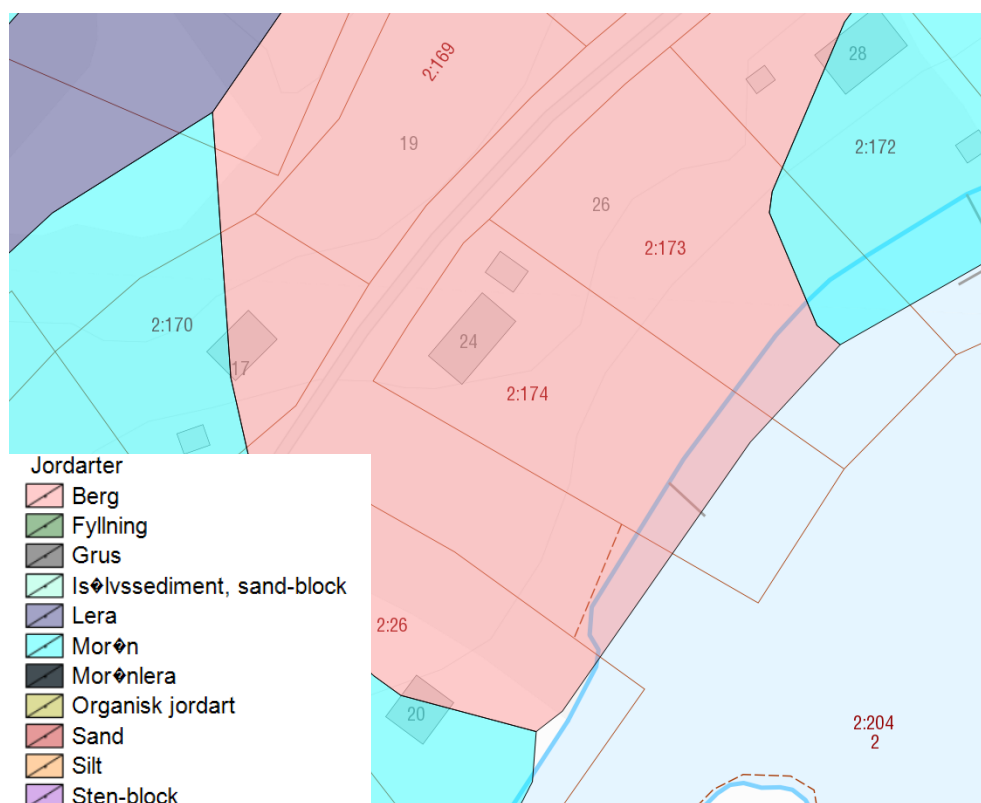
NATUR

MARK OCH VEGETATION

Naturen i området är av blandad karaktär med både lövträd och barrträd. Mestadels barrskog och moränmark. Endast befintlig tomtmark berörs av den aktuella planändringen.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet består av berg, se figur 1 nedan.



Figur 1 Utdrag ur jordartskarta.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Fastigheten är bebyggd i strid med gällande plan p.g.a. bygglov som sedermera överprövats av länsstyrelsen. Förslagen förändring av detaljplanen bekräftar utbyggnad som redan gjorts.



Figur 2 Utdrag ur plankartan.

Planändringen innebär att våningsantalet ändras från 1 våning till 2 våningar. De gällande planbestämmelserna för 2 våningar stämmer då in på den byggda bostaden. På bilderna nedanför, figur 3 och 4, kan den utsikt som finns från vägen samt närmsta bebyggelse ses. Att öka från 1 våning till 2 våningar bedöms inte påverka grannfastighetens utsikt.

Utöver ändringen av våningar har v tagits bort från aktuell fastighet som innebär att ingen vind får inredas utöver angivet våningsantal.



Figur 3 Foto av byggnaden taget från Österskatsvägen.



Figur 4 Foto taget i riktning från närmsta bebyggda grannfastighet på motsatt sidan Österskatsvägen.

FRIYTOR

Utöver egen tomtmark finns stora ytor avsatta som natur i gällande plan.

VATTENOMRÅDEN

Fastigheten gränsar till Grabbholmsviken som är en del av det större vattenområdet Norrfjärden.

TRAFIK

Trafikstrukturen i området påverkas inte av denna planändring.

PARKERING

Parkering sker på den egna tomten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Fastigheten är, via gemensamhetsanläggning, ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

DAGVATTEN

Dagvattenhantering handlar om lokalt engagemang och ska skötas av samfälligheten. Inom aktuell fastighet finns naturområden för lokalt omhändertagande.



EL OCH TELELEDNINGAR

Planförslaget bedöms inte medföra någon förändring eller flytt av el- och teleledningar.

AVFALL

Sophämtning sker vid respektive bostadsfastighet.

ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd 4:e kvartalet 2015

Underrättelse 1:a kvartalet 2016

Antagande 2:a kvartalet 2016

GENOMFÖRANDETID

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

ANSVARSFÖRDELNING

Fastighetsägaren ansvarar för planändringens genomförande på den egna tomten.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Inga fastighetsåtgärder är aktuella.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Linda Frostklunga
Planarkitekt