



SAMRÅDSFÖRSLAG 1997-01-31, rev. 1997-04-29

Ändring av detaljplanen för fastigheten YXLÖ 1:183 i Blidö församling.

Dnr 97-0012.214

PLANBESKRIVNING

Planhandlingar

Till planändringsförslaget hör:
Plankarta med tillägg till planbestämmelser
Denna planbeskrivning
Genomförande beskrivning
Utdrag ur fastighetsregister
Utdrag ur gällande plan med bestämmelser

Syfte

Planändringen görs för att pröva ianspråktagandet av fastigheten för bostadsändamål sedan den tidigare användningen som lotsstation upphört.

Plandata

Fastigheten ligger cirka 400 meter söder om färjeläget i Köpmanholm. Den omfattar 0,27 ha mark och ägs av Sjöfartsverket men är preliminärt försäld till privat ägare.

Tidigare ställningstaganden

Fastigheten ligger enligt översiktsplanen för Norrtälje kommun inom det högexploaterade kustområdet, där enligt Naturresurslagens 3:e kap ny fritidsbebyggelse får tillkomma endast som begränsad komplettering.

För fastigheten gäller detaljplanen för Köpmanholmsområdet, fastställd av regeringen 1961-12-15. Enligt planen utgör fastigheten område för allmänt ändamål, det vill säga verksamhet i kommunal eller statlig regi.

Byggnadsnämnden har i november 1996 godkänt att ändringen till bostadsändamål får provas genom planförfarande.

Förutsättningar och förändringar

Terräng och bebyggelse

Fastigheten avgränsas i norr och söder från intilliggande bostadsbebyggelse med 30 - 40 meter breda grönområden. Öster om tomten finns tillfartsväg och ytterligare bostadsbebyggelse. Tomten är bergbunden med brant lutning mot Furusundsleden i väster. Nivåskillnaden är på 12 meter.

Befintlig bebyggelse utgörs av den tidigare lotsstationens huvudbyggnad på 97 kvm byggnadsarea. Därutöver finns tre uthusbyggnader på tillsammans 25 kvm och ett öppet skärmtak med vägg i bakkanten på 19 kvm. Samtliga dessa byggnader ligger på kajplanet.

Den nye ägaren önskar ha möjlighet att komplettera bebyggelsen med en ny gäststuga / förråd på cirka 35 kvm. Ett av de befintliga förråden avses inredas till bastu.

Ändringen till bostadsändamål bedöms inte medföra några nackdelar för omgivande befintlig bebyggelse. Med en planbestämmelse som ej medger någon delning av fastigheten medför ändringen ingen ökning av biltrafiken på tillfartsvägen. Byggrätten för huvudbyggnad föreslås till högst 120 kvm. Uthus får uppföras till sammanlagt högst 40 kvm på kajplanet och på en övre nivå till högst 35 kvm.

Trafik

Fastigheten nås landvägen över vägen mot Hälsinghamn. En angöring / parkering måste anordnas inom fastigheten för att den nuvarande vändytan inte skall bli blockerad.

Teknisk försörjning

Fastigheten har i dag en otillräcklig egen vatten- och avloppsförsörjning. Den skall därför anslutas till det kommunala va-nätet. Sjöfartsverket har med ett avtal tagit vatten från fastigheten Yxlö 1:85. Avloppet har från en trekammarbrunn gått direkt ut i Furusundsleden. Avloppet avses anslutas med ett LPS-system till befintlig kommunal ledning öster om fastigheten. Till dess den kommunala vattenledningen blir utbyggd till Furusund / Köpmanholm skall i första hand en nytt avtal om vatten från Yxlö 1:85 träffas.

Administrativa frågor

Den föreslagna ändringen skall uppfylla krav för permanentbostadsändamål, även om det aktuella ianspråktagandet avser fritidsboende. Eftersom tomten är bebyggd och ligger i ett samhälle bedöms Naturresurslagens bestämmelser om fritidsbebyggelse inte vara tillämpliga i detta fall och därmed förslaget inte i strid mot översiktsplanen. I övrigt bedöms ändringen inte vara av allmänt intresse, varför prövningen kan göras med enkelt planförfarande enligt PBL 5:28.

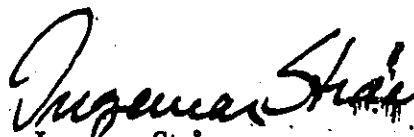
Genomförandetiden föreslås till femton år från den dag beslutet om antagande vinner laga kraft.

En separat genomförandebeskrivning upprättas.

STADSARKITEKTKONTORET



Anders Erixon
Stadsarkitekt



Ingemar Stråe
1:e planarkitekt