



SAMRÅDSFÖRSLAG 1996-03-01

UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 1997-05-14, reviderat 1997-10-14

Detaljplan för HUMLÖ 1:4, Måsholmen, i Frötuna församling.

Dnr 95-0072. 214

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Till planen hör

Plankarta med bestämmelser

Denna beskrivning

Genomförandebeskrivning

Fastighetsägareförteckning

Syfte

Planens syfte är att ersätta en äldre ej ianspråktagen plan med en ny, där andelen tomtmark minskas för att därigenom i högre grad än i den gällande planen tillgodose det rörliga friluftslivets intressen.

Plandata

Läge och areal

Planområdet omfattar hela Måsholmen, vilken ligger 1,5 km väster om Spillersboda brygga. Planarealen uppgår till ha..

Markägoförhållanden

Hela fastigheten Humlö 1:4, av vilken Måsholmen utgör huvuddelen, är i en enskild ägares hand.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen för Norrtälje kommun från 1990 ligger Måsholmen inom område som utgör "högexploaterad kust", för vilket bestämmelserna i 3 kap NRL gäller där detaljplan saknas. Enligt NRL 3:4 får ny fritidsbebyggelse inom dessa områden endast komma till

stånd som enskilda komplettering till befintlig bebyggelse eller i form av uthyrningsstugor för det rörliga friluftslivet.

Detaljplan

För området gäller en detaljplan fastställd 1963-06-18 av länsstyrelsen. Planen omfattar 19 tomter för fritidsbebyggelse. Den saknar genomförandetid. Eftersom planen inte är ianspråktagen utöver ursprunglig bebyggelse omfattande huvudbyggnad, annex och en ekonomibyggnad, skulle den formellt kunna upphävas utan att krav på ersättning kan ställas. Det är detta förhållande, som motiverat ett övervägande av planens omfattning sett mot bestämmelserna i NRL 3 kap.

Övriga kommunala beslut

1994-12-15 beslöt byggnadsnämnden att ej medge en begärd förlängning av genomförandetiden för den gällande planen men ställde sig positiv till en prövning av en ny plan, i vilken antalet tomter skulle begränsas till sju stycken och resten av holmen bevaras som naturmark. Denna lösning bedömdes som en skälig avvägning mellan de enskilda och allmänna intressena. I avvägningen ingår sådana faktorer som att den mest värdefulla delen för det rörliga friluftslivet blir kvar och att fastighetsägaren, trots fastighetsbeskattningen för 19 tomter, av naturintresse avstått från den exploatering som den gällande planen medger.

Förutsättningar och förändringar

Natur, geologi och fornlämningar

Måsholmen är skild från fastlandet av en grävd kanal. Holmen har en största utsträckning i öst-västlig riktning på 450 meter och i nord-sydlig riktning på 350 meter. Den har en högsta höjd på 14 meter över havet. Den är bevuxen med gammal välvårdad skog, i huvudsak barrskog, men ungefär mitt på ön finns också ett antal gamla lindar. Stränderna är steniga och långgrunda med breda vassbälten och därigenom svårtillgängliga utifrån och inte heller badvänliga. Rester av tidigare odlad mark finns på två ställen, varav det i sydväst är bevuxet med en ogenomtränglig granplantering.

Marken utgörs huvudsakligen av morän med berg i dagen på vissa ställen. Någon geoteknisk undersökning har inte gjorts. Grund- och radonundersökning får göras i anslutning till kommande byggnadsprojektering där så erfordras.

Mitt på Måsholmen finns några fornlämningar. Dessa berörs inte av den föreslagna tomtmarken.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse utgörs av en huvudbyggnad med ett annex / gäststuga närmare stranden vid brygga med båthus. Härutöver finns en tidigare ladugårdsbyggnad med loge.

Enligt planförslaget avskiljes två tomter kring den befintliga bebyggelsen och två tomter öster om dessa mot den nuvarande tillfartsvägen. Härutöver föreslås tre strandtomter vilka ligger väl skyddade av den ovan nämnda granplanteringen. De nås genom en förlängning av den befintliga vägen. Den låglänta svackan mellan dessa strandtomter och ladugårdsbyggnaden föreslås utgöra gemensamhetsanläggning på kvartersmark för eventuell gemensam brygga och båtuppläggning. Detsamma föreslås för en markremsa mellan tomterna med

befintliga hus och de två nya öster därom. Områdena kan antingen fördelas på tomtmark eller fastighetsbildas som samfälld mark..

Friytor

Hela holmen öster om tillfartsvägen och den täta granplanteringen lämnas som allmän platsmark - natur, tillgänglig för det rörliga friluftslivet - alltså inte exklusivt för de nya tomterna.. I detta syfte föreslås att området skall utgöra en egen fastighet som rest av stamfastigheten, sedan kvarteremarken avstyckats som en exploateringsfastighet. Naturmarken skall således inte avsättas som gemensamhetsanläggning för tomterna. Grinden vid bron över till Måsholmen får med stöd av 17 § Naturvårdslagen inte förse med lås eller "privat"-skylt.

För naturmarksområdet föreslås också förordnande om strandskydd enligt 15 § Naturvårdslagen.

Trafik

Den nuvarande vägen bibehålls och förlängs till de tre strandtomterna. Parkering för besökande till naturområdet får i första hand ske längs vägkanten utmed den enskilda vägen mellan Spillersboda och Gubboda på samma sätt som till annan naturmark inom kommunen. På naturmarken inom planen intill bron finns möjlighet att ordna plats för tre - fyra bilar, om så visar sig nödvändigt.

Teknisk försörjning

Vatten föreslås i första hand ordnat genom avsaltning av sjövattnet. Skulle detta fallera finns en befintlig brunn, som vid provpumpning visat sig ge mellan 160 - 180 l/tim. Avlopp tillgodoses med infiltration för vilket markundersökningar gjorts. En va-utredning finns till förslaget.

Befintlig elförsörjning utökas.

Miljökonsekvensbeskrivning

Planförslaget innebär att viss mark undandras från tillgänglighet för det rörliga friluftslivet. Med hänsyn till platsens naturförutsättningar och den avvägning planen innebär får dock detta intresse ändå anses bli väl tillgodosett. Där de tre strandtomterna föreslås finns en strandnära lövskog med gamla aspar, som utgör en värdefull biotop för lavar, insekter och fåglar. Denna typ av biotop finns på andra håll i Stockholms och Ålands skärgårdar men minskar i antal.

Va-försörjningen ordnas på av Miljö- och hälsoskyddsnämnden godtagbart sätt. Några konsekvenser för miljön i andra avseenden synes inte föreligga.

Administrativa frågor

Bygglovplikt

För komplementbyggnader inom de ramar som planen anger föreslås befrielse från bygglovplikt.

För "Natur"- marken föreslås bestämmelse med krav på marklov för trädfällning.

Strandskydd

Strandskydd föreslås infört för "Natur"- marken.

Genomförandelid

Genomförandetiden sätts till 15 år från den dag beslutet om antagande vinner laga kraft.

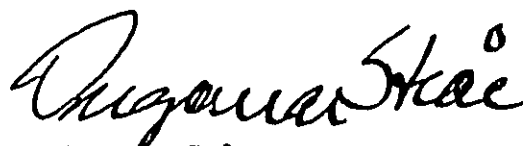
Genomförandebeskrivning

Separat genomförande beskrivning har upprättats.

STADSARKITEKTKONTORET



Anders Erixon
Stadsarkitekt



Ingemar Stråe
1:e planarkitekt