



NORRTÄLJE KOMMUN

STADSARKITEKTKONTORET

LAGA KRAFTBEVIS

Datum 2004-06-30

Beslutet att anta / fastställa
denna plan har vunnit laga kraft

den 24 juni 2004
Stadsarkitektkontoret
Norrtälje kommun

Gunnelle Hellgren

23-70

Sid 1(3)

SAMRÅDSFÖRSLAG 2003-05-19, rev 2004-04-15

Detaljplan för fastigheterna Humlö 1:51-1:66 samt Humlö s:1 i Frötuna församling.

Dnr 02-10111.214

PLANBESKRIVNING

Planhandlingar

Till planförslaget hör plankarta med bestämmelser, denna planbeskrivning och fastighetsförteckning.

Planens syfte

Detta förslag till detaljplan ersätter i sin helhet den gällande detaljplanen över del av Humlö 1:3, fastställd av länsstyrelsen den 23 januari 1968. Förslaget syftar till att medge utökad byggrätt inom befintliga fastigheter samt medge byggrätt för komplementbyggnader/sjöbodar inom två mindre områden inom Humlö s:1 och två mindre områden i den nordöstra delen samt inom ett mindre område i den västra delen av planområdet på Humlö 1:51. Möjligheterna till ökad boendestandard ökar på detta sätt samtidigt som ett aktivt båt- och friluftsliv stimuleras genom att medge rätt att anlägga mindre komplementbyggnader/sjöbodar i anslutning till vissa strandområden.

Plandata

Planområdet är beläget på en udde mellan Sikströmmen och Nässelgrundsviken söder om vägen mot Furusund. Den totala planarealen omfattar c:a 18 ha.

Fastigheten omfattas av detaljplan fastställd av länsstyrelsen den 23 januari 1968. Planen avser 15 fritidstomter. Dessa är numera bebyggda i enlighet med gällande planbestämmelser. Nu gällande bestämmelser medger en byggrätt om 100 kvm för huvudbyggnad samt 30 kvm för ett uthus. Tomtplats får inte vara mindre än 2000 kvm

Grönområdet Humlö 1:51 utanför kvartersmarken ägs och förvaltas gemensamt av fastighetsägarna genom Sikströmmens tomtsamfällighet. För Humlö s:1 saknas uppgift om lagfaren ägare men området har förvärvats av ägarna till Humlö 1:63 – 1:66 och förvaltningen av s:1 sker genom dessa fyra fastighetsägare.

Tidigare ställningstagande

I *översiktsplanen* för Norrtälje kommun ligger området inom så kallat "högexploaterad kust" - område med restriktioner mot ytterligare enskild fritidsbebyggelse. Enligt pågående förslag till ny översiktsplan skall en permanentning i fritidsområden kunna prövas mindre restriktivt, om allmänna förutsättningar finns.

Detaljplan för området är fastställd av länsstyrelsen den 23 januari 1968

Strandskyddet är upphävt för planområdets stränder.

Byggnadsnämnden har genom förhandsbesked den 27 mars 2002 för aktuellt planområde beslutat låta pröva dels att byggrätten avseende fastigheterna 1:52-1:66 får utökas till 120 kvm för huvudbyggnad och högst 50 kvm för högst två uthus, dels att erforderliga tillägg i detaljplanen upprättas för byggrätt för begärda komplementbyggnader/sjöbodar inom område s:1. Hänsyn skall härvidlag tas till allmänhetens möjligheter att nyttja strandområdet.

Samtliga berörda fastighetsägare inom planområdet har enhälligt tillstyrkt planförslaget.

Förutsättningar och förändringar

Natur, geologi och fornlämningar.

Planområdet utgör ett stycke typisk roslagsnatur med småkuperad moränterräng och bevuxen med blandskog. I områdets sydöstra samt västra del finns sammanhängande skogsparti. Mitt i området finns öppna ängsytor. I den nordöstra delen av området är strandområdet vassbevuxet.

Den föreslagna utökningen av byggrätten i planen förändrar inte områdets naturkaraktär.

Inga fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Bebyggelse.

Den befintliga bebyggelsen omfattar uppförda bostads- och uthus på femton fastigheter, bildade i slutet av 60-talet. Byggnaderna är av varierande ålder men av god kvalitet. Flertalet uppfördes i början av 70-talet. I den nya planen föreslås att byggrätten utökas från nuvarande 100 kvm till 120 kvm för huvudbyggnad samt från 30 kvm till sammanlagt 50 kvm för högst två uthusbyggnader inom respektive fastighet. Den nya grundkartan visar att fastighetsbildningen avviker något från planens kvartergränser. Dessa gränser korrigeras i den nya planen.

Vid en vik på den östra stranden finns en lada troligen ifrån 20-talet. Ladan används vintertid för småbåtsförvaring och sommartid för gemensamma aktiviteter. Planförslaget innebär att möjligheter skapas att i anslutning till denna lada kunna uppföra ytterligare c:a 25 kvm enklare förråd i form av en komplementbyggnad som kan utnyttjas gemensamt av vissa fastighetsägare och även inrymma bastu.

Förslaget omfattar även uppförande av fyra sjöbodar om högst 15 kvm vardera, eventuellt sammanbyggda två och två, inklusive eventuell gemensam bastu, samlade i två grupper på s:1, avsedda för fastigheterna 1:63 – 1:66. Bodarna bedöms inte utgöra något hinder för den allmänna tillgängligheten till strandområdet. En promenadstig längs stranden finns och både kan och avses bibehållas. Möjligheter till förvaring av fiskeutrustning och båtillbehör samt möjlighet till att skapa bastubad i rimlig närhet till stranden gör att ett aktivt båt- och friluftsliv kan underlättas.

På motsvarande sätt föreslås att högst fyra sjöbodar samlade i en grupp i den nordöstra delen samt två sjöbodar i en grupp i den nordvästra delen av planområdet får uppföras, detta utan att den allmänna tillgängligheten till strandområdet bedöms bli sämre. Sjöbodarna kommer att kunna utnyttjas gemensamt av vissa fastighetsägare, varför det även kommer att medföra ett socialt mervärde för området.

Vattenområdet utanför s:1 samt fastigheterna 1:52 och 1:53 får enligt gällande plan inte överbyggas. Fem bryggor finns dock idag utmed den södra stranden vid s:1 samt två bryggor utmed stranden vid 1:52 /1:53. Bryggorna får anses tillkomna i laga ordning, då bryggorna inte är av den omfattningen att bygglov krävs och strandskyddsdispens inte är aktuell. Dock bör planbestämmelserna justeras på denna punkt.

Mitt i området finns ett gemensamt pumphus uppfört i början av 70-talet för vattenförsörjningen.

Friytor

Planändringen påverkar ej tillgängligheten till skog, strand eller nuvarande promenadstigar.

Trafik och parkering

Planområdet nås från den allmänna vägen mot Furusund. I planen ges en möjlighet för kommunen att på grönområdet öster om vägbanken över Sikströmmen anordna en allmän parkering för sex bilplatser. Vagnätet inom planområdet förvaltas av en vägsamfällighet i vilken samtliga fastighetsägare inom planområdet ingår. Planändringen påverkar ej trafik eller parkerings-situationen inom området .

Teknisk försörjning

Samtliga fastigheter är anslutna med sommar- och vintervattenledning via den för planområdet samfälliga vattenförsörjningen. Sju fastigheter har dessutom vattenförsörjningen ordnad genom egen eller gemensamt borrhälsbrunn. Elva fastigheter har sluten tank med WC-avlopp. Tolv fastigheter har godkända brunnar för köks- och tvättvattenavlopp. Vattentillgången bedöms som god. Dricksvattnet från den gemensamma brunnen är av god kvalitet. På plankartan anges två områden för ny infiltration av avlopp och ett "skyddsområde" för den befintliga gemensamma brunnen. Bygglovpåbud för nya bergborrade brunnar införs.

El- och telenät är utbyggt inom planområdet. Tillgängligheten på elförsörjningen är god. Sophämtningen sker via Norrtälje kommun.

El, tele, sophämtning, vattenförsörjning samt avloppssystemen påverkas inte av planändringen.

Administrativa frågor

Då förändringen av den gällande planen saknar allmänt intresse och inte strider mot översiktsplanens intentioner, görs planprövningen med så kallat enkelt planförfarande enligt PBL 5:28.

Planens genomförande innebär inget ekonomiskt åtagande från kommunens sida.

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken. Huvudman för dessa markområden är planområdets samfällighetsförening som ansvarar även för övriga gemensamma anläggningar inom planområdet.

STADSARKITEKTKONTORET


Ingemar Stråe
tf stadsarkitekt

Lidingö


Rolf Gustavsson



NORRTÄLJE KOMMUN

STADSARKITEKTKONTORET

LAGA KRAFTBEVIS

Datum 2004-06-30

Beslutet att anta / fastställa
denna plan har vunnit laga kraft

den 24 juni 2004
Stadsarkitektkontoret
Norrtälje kommun

Gunnelle Hellgren

23-70

Sid 1(2)

SAMRÅDSFÖRSLAG 2003-05-19, rev 2004-04-15

Detaljplan för fastigheterna Humlö 1:51 – 1:66 samt Humlö s:1 i Frötuna församling.

Dnr 02/10111.214

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

DETALJPLANENS SYFTE

Detta förslag till detaljplan syftar till att ersätta gällande detaljplan fastställd år 1968. Innebörden av planändringen är att byggrätten för den huvudbyggnad och den komplementbyggnad som får uppföras inom varje tomtplats görs större. Därutöver anvisas för fem nyttillkommande områden för sjöbodar/komplementbyggnader på nuvarande allmän platsmark.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

Detaljplanen:

Samråd augusti – september 2003.

Godkännande och antagande 2:a kv 2004

Byggande:

Tidpunkterna för genomförandet av möjliga tillbyggnader/nybyggnader av bostadshus och komplementbyggnader samt sjöbodar bestäms av respektive fastighetsägare.

Genomförandetid

Genomförandetiden skall vara 15 år från den tidpunkt då antagandet av detaljplanen vunnit laga kraft.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet är i enskild ägo.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken. Den allmänna platsmarken tillhörande fastigheten Humlö 1:51 förvaltas av Sikströmmens tomtsamfällighet.

Ansvarsfördelning

Ansvaret för det fortsatta bebyggandet av planområdet åvilar fastighetsägarna inom planområdet.

AVTALSFRÅGOR

Eventuellt framtida anläggande av en parkeringsplats för allmänheten inom planområdet i anslutning till vägbanken över Sikströmmen förutsätter att avtal om erforderlig markupplåtelse upprättas mellan Sikströmmens Samfällighetsförening och Norrtälje kommun.

FASTIGHETSRÄTTSLIG ÅTGÄRDER

Denna nya detaljplanen medför inget behov av kompletterande fastighetsbildningsåtgärder.

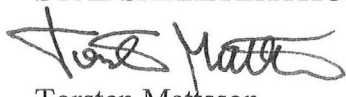
TEKNISKA FRÅGOR

Uppstår behov av ny bergborrad grundvattentäkt inom planområdet skall en sådan åtgärd bygglovprövas. Planen förutsätter inte några förändrade tekniska lösningar inom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Genomförandet av denna plan medför inget ekonomiskt åtagande för Norrtälje kommun intill dess att en eventuell parkeringsplats för allmänheten anläggs inom området.

STADSARKITEKTKONTORET



Torsten Mattsson