



Datum ... 2002-11-06 ...

Beslutet att anta / fastställa
denna plan har vunnit laga kraft

Sid 1(6)

den ... 1 nov 2002 ...

Stadsarkitektkontoret

Norrtälje kommun

Annika Hellgren

SAMRÅDSFÖRSLAG 2001-08-21

UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2002-02-12, rev. 2002-05-07

Detaljplan för fastigheten BJÖRHÖVDA 3:1 i Vätö församling.

Dnr 00-10050.214

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:

Plankarta med bestämmelser,

Denna planbeskrivning,

Genomförandebeskrivning,

Planprogram med samrådsredogörelse,

Fastighetsförteckning,

Markundersökning med förslag till spillvattenrening, Terraprojekt AB.

BAKGRUND

Fastigheten Björhövda 3:1 ägdes fram till 1989 av Engelbrekts församling i Stockholm, vilken där bedrev barnkoloniverksamhet från 1910 / 1920-talet fram till mitten av 1980-talet. För verksamheten uppfördes tio byggnader för boende, tre byggnader för kök och matsal och en byggnad som sjukstuga. Under senare tid tillkom ett kapell. 1989 avyttrade församlingen fastigheten, som efter två ägarinnehav slutligen förvärvades av en för köpet bildad bostadsrättsförening, bestående av 15 hushåll. Dessa hushåll disponerar varsin byggnad för i första hand fritidsboende. Bostadsrättsföreningen har numera upplösts och fastigheten är i stället samägd av de 15 hushållen.

PLANENS SYFTE

Planens huvudsyfte är att reglera fördelningen mellan tomtmark och allmän platsmark / naturmark, tillgänglig för det rörliga friluftslivet, sedan det före detta barnkoloniområdet tagits i anspråk för enskilt fritidsboende. Med planen regleras även byggrätter, utformningsfrågor och gemensamhetsanläggningar.

PLANDATA

Planområdet berör enbart fastigheten Björhövda 3:1. Det omfattar cirka 23,5 ha och är beläget 17 km nordöst om Norrtälje vid Vätösundets norra ände mot Björköfjärden. Planområdet gränsar i väster och sydväst mot jordbruksfastigheterna Björhövda 2:4 och 2:18, i sydöst mot den allmänna vägen 1151 till Björhövda brygga och i övrigt mot Björköfjärden.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I kommunens *översiktplan* från 1990 ingår den norra delen av fastigheten i riksintresse för kulturminnesvården. Detta område har dock senare preciserats till mindre områden, varigenom Björhövda 3:1 inte längre är berört. Inte heller berörs fastigheten av riksintresseområdet för rörligt friluftsliv inom "högexploaterad kust". Området ingår i så kallat "landsbygdsområde utan kommunal service". Efter samrådet har uppdagats att en utlöpare av riksintresset för naturvården avseende Utålskedjan berör lövskogsområdet i planområdets västra del.

Tidigare *detaljplan* saknas. 1994 påbörjades ett planarbete för sammanlagt 22 fritidstomter, men arbetet fullföljdes inte på grund av svårigheter att klara en godtagbar vattenförsörjning till denna utökade exploatering.

Strandskydd gäller enligt Miljöbalken 7 kap 13,14 §§ intill 100 meter från strandlinjen.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden har ställt sig positiv till en planprövning genom vilken de enskilda och allmänna intressena klarläggs för området. Ett program för detaljplanen har upprättats och godkänts för fortsatt planprövning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur, geologi och fornlämningar

I längdriktningen på den i huvudsak skogbevuxna udden ligger en höjdrygg med en högsta nivå på 18 meter över havsytan. Strandområdet mellan "Lillhem" och Björhövda brygga på den östra sidan utgörs av i huvudsak öppen ängsmark. Skogsmarken söder om Fladen har en rik lundflora med ett stort antal ädellövträd, ingående i ett område av riksintresse för naturvården. På höjdryggen och vid Björskallen går berget i dagen. Jordlagret består till övervägande del av mer eller mindre lerig morän.

Några fornlämningar är inte noterade inom området.

Bebyggelse

Från den allmänna vägen finns två vägar byggda på vardera sidan om höjdryggen. De är sammanbundna med en gångväg till en slinga. Fem av de till fritidshus numera ombyggda ursprungsbyggnaderna nås över den östra vägen. Det är den tidigare personalbostaden, "Lillhem", logementsbyggnaderna "Solhem", "Storstugan" och "Ekebo" samt före detta centralköket, här kallat "Östra köket". Vid den västra vägens anslutning till allmänna vägen ligger de byggnader som tidigare var förvaltARBOSTAD, Södergården, kök och kapell. Norr om Södergården ligger en mindre stuga, "Prästbostaden" och nordöst om "köket" finns ett f d förråd, "Linnestugan" som omvandlats till fritidshus. Vid den västra vägen ligger Larsgården och längst i norr ett f d kök och sjukstuga samt "Lindgården". Norr om Södergården finns också ett magasin, vilket avses behållas som "allmänning".

Södergårdens tre byggnader och de fem stora logementsbyggnaderna till barnkolonin har bedömts ha ett estetiskt och kulturhistoriskt värde, vilket motiverat ett bevarande. Södergårdens rödfärgade byggnader med karaktär av ursprunglig bondgård skall bevaras. Logementsbyggnaderna kännetecknas av rena volymer, stram symmetri och ganska enkla entreparter utan "snickarglädje". Inget "grosshandlaröverdåd". Av denna anledning föreslås en planbestämmelse med krav på anpassning och varsamhet. Byggrätterna begränsas till i huvudsak befintlig bebyggelse, dock att de mindre stugorna skall kunna byggas till upp till högst 80 kvm. Generellt föreslås byggrätt för en komplementbyggnad på högst 40 kvm.

Vid fördelningen av byggnaderna inom bostadsrättsföreningen gjordes en överenskommelse om i huvudsak lika stora "tomter" på cirka 4000 kvm. Detta har respekterats i planförslaget. För att de

relativt stora tomterna inte skall föranleda ytterligare fastighetsbildning i framtiden införs en bestämmelse mot delning. Detta är också motiverat med hänsyn till den begränsade vattentillgången i området.

Friitor

Området är som helhet mycket attraktivt för rörligt friluftsliv, även om besöksfrekvensen är måttlig. Strandlinjen på cirka 1500 meter bryts på fyra ställen för fem strandtomter med sammanlagt cirka 400 meters strandlängd. Den för det rörliga friluftslivet mest intressanta delen, den nordöstra änden på udden med badplats vid Björskallen, är tillgänglig från de befintliga vägarna och även från sjösidan. En öppen äng med badplats mellan de två strandtomterna på den östra sidan är formellt tillgänglig för allmänheten men kan upplevas som alltför privat. Även vid den inre delen av Fladen på uddens västra sida finns en allmänt tillgänglig badplats. Av planområdets 23,5 ha blir cirka 17 ha kvar för det rörliga friluftslivet.

För strandtomterna föreslås att befintliga bryggor ligger kvar. För småbåtsbryggor till tomter utan egen strand föreslås fyra lägen:

Ett längst in i Fladen i anslutning till badplatsen och befintlig brygga, där de fem tomterna i den södra gruppen ges plats. Fem sjöbodar á max tio kvm grupperas i anslutning till befintlig omklädnadshytt. Detta kan göras utan att några lövträd berörs.

Det andra också vid Fladen vid en befintlig båtuppdraingsramp cirka 40 meter söder om den södra gränsen till "Sjukstugan", där en ny brygga och plats för sjöbod föreslås enbart för "Lindgården". Det tredje läget, där "Solhem" och "Storstugan" bereds plats för båtar och två sjöbodar föreslås cirka 55 meter söder om "Lillhems" befintliga brygga. Befintlig badbrygga norr om "Östra köket" ligger kvar som badbrygga.

Det fjärde läget är befintlig brygga vid f d tvättstugan, avsett för "Ekebo" och "Linnestugan". Tvättstugan är i mycket dåligt skick och behöver eventuellt ersättas av två sjöbodar á tio kvm.

Härutöver flyttas "Lillhems" befintliga brygga cirka 30 meter mot norr inom den blivande tomten.

En plan yta söder om "Lindgården" används för bollspel. I programmet föreslogs ett större område för framtida tennisbana m m. sydväst om "Larsgården". Med hänsyn till naturvärdena föreslås detta nu preciserat till enbart en tennisbana i ett läge cirka 150 meter söder om "Larsgården". Bollplanen och tennisbanan anges på plankartan som bostadskomplement ingående i en gemensamhetsanläggning. All övrig mark, som inte är "tomtmark" lämnas som allmän platsmark / grönområde att förvaltas som en gemensamhetsanläggning. Grönområdet skall genom exploateringsavtal med kommunen hållas tillgängligt för allmänheten. Marklovplikt för trädfällning inom grönområdet föreslås som planbestämmelse.

Gällande strandskydd föreslås ligga kvar förutom på "tomtmark" och avgränsade områden för båt-bryggor och sjöbodar. Strandskyddet på "tomtmarken" föreslås upphävt med hänsyn till att stranden vid de fyra aktuella byggnaderna ingår i hemfridszonen, inom vilken allemansrätten anses upphävd. Biotopaspekten föreslås tillgodosedd genom en planbestämmelse om att strandens naturkaraktär skall bibehållas. Strandtomterna visas på bifogade fotografier.

Vattenområden

Fladen och en vattenzon runt planområdet redovisas som vattenområde som inte får överbyggas med undantag för föreslagna bryggområden, vilka ges en snäv avgränsning. Fladens värde från naturvårdssynpunkt som grund havsvik och yngelplats får inte störas av muddringar. På plankartan lämnas en upplysning om att muddring generellt kräver tillstånd enligt miljöbalken och att sådant kommer att prövas restriktivt med hänsyn till naturvårdsintresset, om frågan skulle väckas. Fastighetsägarna är införstådda med att bryggorna vid Fladen endast kan användas för småbåtar.

Vägar och trafik

De två befintliga vägarna trafikförsörjer området. Vägarna anges inte som särskilt ändamål i planen utan illustreras endast som del i den allmänna platsmarken.

Kollektivtrafik finns till Björhövda vägskal mot Harö brygga.

Viss allmän parkering finns idag vid brygg- och badplatsen söder om den allmänna vägen. Ytterligare några bilplatser för allmänheten föreslås vid vändplanen vid Björhövda brygga.

Teknisk försörjning

För vattenförsörjningen finns för närvarande två brunnar i drift. En planbestämmelse om vattensnål teknik införs. Avlopp för de 15 fastigheterna finns till 12 avloppsbrunnar med infiltration. Dessa har vid undersökning befunnits otillräckliga. I en bifogad utredning om vatten- och avloppsförsörjningen av Terraprojekt AB föreslås ett reningsverk för den sydvästra gruppen eventuellt inklusive "Prästbostaden", placerat där magasinet öster om "Förvaltarbostaden" nu ligger. För flertalet övriga tomter föreslås nya tekammarbrunnar med infiltration.

Uppvärmning sker med vedeldning och elvärme. Elförsörjning finns i området.

Utrymme för kompostering av köksavfall finns på varje tomt. Utrymmen för sopkärl med möjlighet till källsortering föreslås vid internvägarnas anslutningen till allmänna vägen.

MILJÖKONSEKVENSER

En miljökonsekvensbeskrivning skall enligt PBL 5:18 upprättas, *"om detaljplanen medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten eller andra resurser."*

Den föreslagna planläggningen reglerar endast redan etablerad markanvändning. Detta bedöms inte ha sådan betydande påverkan på vare sig miljön, hälsan eller hushållningsaspekter att en särskild miljökonsekvensbeskrivning erfordras.

Planen innebär dock ett godtagande av de konsekvenser för naturmiljön som önskemålet om bevarande av den tidigare kolonibebyggelsen medför, som att Fladen utsätts för vissa störningar av småbåtar och att strandtomterna reducerar den allmänna strandtillgängligheten. Å andra sidan ger inspråktagandet av området en möjlighet till naturvårdande insatser i bland annat det västra ädellövsområdet och att byggnader och kulturmiljö bevaras.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

De samägande ägarna svarar för fastighetsbildningsåtgärder och den framtida samfällighetsföreningen för genomförande av de gemensamma anläggningar som föreslås i planen.

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

Planens genomförandetid föreslås till 15 år från den dag beslutet om antagande vinner laga kraft.

En separat genomförandebeskrivning tillhör förslaget

STADSARKITEKTKONTORET


Ingemar Stråe
planarkitekt

Björhövda 3:1, bilder från strandtomterna.



Larsgården från stranden.



Larsgårdens brygga och sjöbod mot bad- och båtbyggnan längst in i Fladen.



"Sjukstugan" med slänten mot stranden.



"Sjukstugan" med badbryggan på udden.



"Norra köket" från sjösidan.



Från Lillhems södra gavel mot bryggan.



Slänten mellan "Östra köket" och stranden.



Stranden från befintlig badbrygga mot Lillhems brygga.



Mot "Östra kökets" båt brygga.