



NORRTÄLJE KOMMUN

LAGA KRAFTBEVIS

Datum 2000-08-01

Beslutet att anta / fastställa
denna plan har vunnit laga kraft

Sid 1(5)

den 8 juni 2000

Stadsarkitektkontoret

Norrtälje kommun

Annika Hellgren

STADSARKITEKTKONTORET

SAMRÅDSFÖRSLAG 1998-06-16
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 1998-10-21

Detaljplan för del av fastigheten NORRVEDA 1:205 i Vätö församling.

Dnr 98-10027.214

PLANBESKRIVNING

Planhandlingar

Till planförslaget hör
Plankarta med bestämmelser,
Denna planbeskrivning,
Genomförandebeskrivning,
Planillustration
Fastighetsägarförteckning.

Planens syfte

Besqab Produktion AB har av Stockholms Arbetares Semesterhemsförening u.p.a. förvärvat fastigheten Norrveda 1:205 och avser att efter fastighetsbildning försälja de 29 befintliga semesterstugorna samt ett torpställe och en expeditjonsbyggnad som enskilda fritidshus. Till detta föreslås åtta nya fritidshus, varav ett som ersättning för en befintlig stuga som föreslås riven och övriga som komplettering i bebyggelseluckor. Förändringen från uthyrningsstugor till enskild fritidsbebyggelse har bedömts nödvändig att pröva genom planläggning. Med ändringen följer också ett behov att i plan reglera byggrätterna.

Postadress
Box 807
761 28 NORRTÄLJE

Besöksadress
Baldersgatan 17

Telefon vx
0176-710 00

Telefax
0176-71233

Postgiro
3 20 65-5

Bankgiro
451-7694

E-mail registrator.stadsarkkont@norrtalje.se

Plandata

Planområdet är beläget på Vätö vid Vätösundet cirka 1,2 km norr om Vätöbron. Planområdet gränsar i söder mot en detaljplan för Klockarängen och sträcker sig med cirka 250 meters bredd omkring 500 meter mot norr, där det angränsar en befintlig grupp på fyra fastigheter och en samfällighet.

Planarealen uppgår till 11,0 ha.

Lagfaren ägare till fastigheten är Besqab Produktions AB. Ingen annan fastighet ingår i planområdet.

Tidigare ställningstaganden

I *översiktsplanen* för Norrtälje kommun ligger området inom så kallat "landsbygdsområde utan kommunal service". Det ligger också inom riksintresseområdet för det rörliga friluftslivet med restriktioner enligt Naturresurslagen (NRL) 3:1- 4. Dessa innebär bland annat att ny enskild fritidsbebyggelse endast får tillkomma som begränsad komplettering till befintliga bebyggelsegrupper.

Detaljplan för området saknas.

Strandskydd enligt 15 § Naturvårdslagen gäller till 100 meter från stranden.

Byggnadsnämnden har den 19 mars 1998 godkänt att Besqab Produktions AB på egen bekostnad får pröva den föreslagna förändringen genom ett planförfarande.

Orsaken till den aktuella planprövningen är att varken Semesterhemsföreningen eller Besqab ansett det möjligt att fortsätta att driva semesterbyn i uthyrningsform. Det har då bedömts som rimligt, att ta till vara de värden byn har genom att sälja ut stugorna som enskilt ägda fritidshus.

Program för detaljplan skall upprättas enligt PBL 5:14, om planen medger användning av mark eller byggnader så att betydande miljöpåverkan uppkommer, bland annat i de fall planen avser ny sammanhållen bebyggelse eller fritidsby. I detta fall bedöms inte ett programskede vara nödvändigt, eftersom huvudfrågan för ett program redan är passerat, nämligen frågan om exploatering över huvudtaget. Formerna för en reglering av befintlig fritidsbebyggelse inför ändrad ägarform bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och därför inte heller påfordra ett program.

Förutsättningar och förändringar

Natur, geologi och fornlämningar.

Planområdet utgör ett stycke typisk roslagsnatur med småkuperad moränterräng och bevuxet med blandskog. Mitt i området finns två större öppna ängsytor. En cirka 40 meter

bred zon närmast stranden mot Vätösundet sluttar brant med 10 - 12 meters nivåskillnad mot stranden. Nedanför båthuset i den norra delen av planen finns en mindre sandstrand. I övrigt är stranden stenig.

Inga fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Bebyggelse.

Den befintliga semesterbyn omfattar 29 uthyrningsstugor på 28 eller 36 kvm. (De större med befintlig veranda inbyggd.) Stugorna ligger på "naturtomter". Vid den östra plangränsen avskilt från övrig bebyggelse finns ett torpställe med ett bostadshus i två våningar. Mitt i "byn" finns en envånings, tidigare expeditionsbyggnad på 100 kvm. Härutöver finns en dusch- och toalettbyggnad vid den östra ängen, ett traktorförråd, en soprumsbyggnad och ett båthus i souterräng, med överplanet använt som samlingslokal.

I planen föreslås åtta nya fritidshus, varav en som ersättning på den kvarvarande grunden efter en nedbrunnen stuga och en som ersättning för befintlig stuga på föreslaget område för friluftsbad. Samtliga kan bedömas som kompletteringar i nuvarande bebyggelserader. Fem av dem ligger i "luckor". Även den tidigare expeditionsbyggnaden föreslås få ianspråktagas som fritidshus. Således sammanlagt 37 tomter för fritidshus utöver bostadshuset.

Till förslaget bifogas en husillustration med två tillbyggnader till standardstugan. Med båda tillbyggnader utförda blir byggnadsarean 54 kvm. Någon bygggrätt för uthus tas inte med. Detta behov får täckas av friggebodsmöjligheten. Tillbyggnader i enlighet med denna husillustration föreslås få göras utan bygglov. Motivet för den snäva bygggrätten på 54 kvm är att därigenom bevara områdets stugbykaraktär och att anpassa planen till föreskrifterna i NRL 3:4

Soprumshus, båthus, dusch- och toaletttrumsbyggnad och traktorgarage redovisas som komplement till bostadsändamålet. De avses ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar.

Friytor

I planen ingår naturmark med badstrand upp till 6 ha. Häri ingår ängarna för lek och bollspel. Den norra delen av stranden med en sandstrand anges som friluftsbad. För att få en rymligare solsluttning här föreslås att den närmaste befintliga stugan rivs eller flyttas. Ett ersättningsläge har lagts in nordöst härom. Stranden i övrigt är tillgänglig, även nedanför de fem sydligaste strandnära stugorna, där en sex meter bred passage lämnas. För att markera passagen föreslås krav på en enkel tomtgränsmarkering, som ett lågt nätstaket eller kätting över låga stolpar. All "NATUR"- mark inom planen skall ingå i en gemensamhetsanläggning.

Trafik och parkering.

Området nås norrifrån över en samfällad väg från den allmänna vägen mot Dyvik. Vägar inom området finns. Den västra "vägarmen" föreslås dock flyttad ungefär en vägbredd för att inte behöva stryka så tätt inpå de befintliga stugorna som den gör nu. Parkering får ske på

tomtmark. En besöksparkering finns i områdets norra del. Vägarna föreslås utgöra eller ingå i en gemensamhetsanläggning.

Vattenområden

Vattenområdet i den norra delen reserveras för bad. Söder därom föreslås ett område för bryggor med plats för 30 småbåtar. Inom vattenområdet utanför de fem strandnära tomterna ges också en möjlighet till bryggor för småbåtar eller bad. Övrigt vattenområde skall lämnas öppet.

Teknisk försörjning

Fyra av stugorna är anslutna till vattenbrunn. I övrigt finns sommarvattentappställen. Fyra stugor jämte den gemensamma dusch- och toalettbyggnaden är anslutna till slamavskiljare och infiltrationsanläggningar.

Vattenledningsnätet föreslås utbyggt så att samtliga stugor kan få dusch- och köksvatten. Den befintliga spillvattenreningsanläggningen bedöms ha kapacitet att klara den utökade BDT-vattenmängden. Ett så kallat LPS-system övervägs för anslutning av BDT-vattnet. Som toalettlösning föreslås TC. En komplett VA-utredning av Marktema AB bifogas planförslaget.

Dagvatten infiltreras i marken och leds i diken i huvudsak mot Vätösundet.

El finns i området från en transformatorstation söder om den tidigare expeditionsbyggnaden.

Sophämtning kan ske antingen från den befintliga soprumsbyggnaden, där källsortering kan ordnas, eller från respektive tomt.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt NRL 3 kap 2 § ingår planområdet i sådant kustområde där "turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt" skall "beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön." Enligt 3 kap 4 § får ny fritidsbebyggelse endast komma till som kompletteringar till befintlig bebyggelse inom detta område. "Om det finns särskilda skäl får dock annan fritidsbebyggelse komma tillstånd, företrädesvis sådan som tillgodoser det rörliga friluftslivets behov eller avser enkla fritidshus i de stora tätortsregionerna."

Det kan hävdas att den föreslagna förändringen till enskild fritidsbebyggelse från just den tidigare formen med uthyrning, som tillgodoser det rörliga friluftslivets intressen, är emot NRL:s intentioner. Med den strikta begränsning av byggrätten som föreslås, tillgodoser dock planen kravet på enkla fritidshus, må vara i periferin av Stockholmsregionen. Den förre ägaren har gjort en ekonomisk utredning, vilken visade att uthyrning inte är ekonomiskt möjligt. Det enda ekonomiskt försvarbara alternativet till den föreslagna förändringen är att låta området förfalla.

Varken den föreslagna ändringen från uthyrningsform till enskilt ägda fritidshus eller det något utökade stugantalet bedöms medföra några påtagliga negativa konsekvenser från miljösynpunkt avseende natur- och kulturvärden. Förändringen bedöms inte heller ge någon ytterligare omgivningspåverkan inom planområdet. Allmänhetens möjligheter att röra sig längs stranden bedöms vara väl tillgodosett genom den föreslagna passagen nedanför de fem strandnära tomterna.

Upprustningen av stugorna och ändringen till enskilt ägande medför en ökad trafik på tillfartsvägen över Norrveda by, vilket innebär ökade olägenheter för framförallt fastigheterna Norrveda 1:2 och 1:6 i förhållande till situationen de senaste åren, när stugbyverksamheten varit mycket begränsad. Förslag till ändringar eller förbättringar av vägen får provas vid den anläggningsförrättning som erfordras för bland annat nya andelstal för underhåll av vägen.

Administrativa frågor

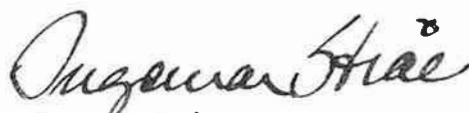
- Strandskyddet föreslås bibehållas till nuvarande 100 meter från stranden inom allmänplatsmark, på området för badplats och på öppet vattenområde. Dessutom föreslås att strandskyddet blir kvar på kvartersmarken i det sydvästra kvarteret till en linje 15 meter från strandlinjen. Härigenom kan strandpassagens "allmänkaraktär" lättare upprätthållas.
- Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken.
- Genomförandetiden föreslås till 15 år från den dag beslutet om antagande vinner laga kraft.

En separat genomförandebeskrivning har upprättats vari bland annat föreslagna gemensamhetsanläggningar redovisas.

STADSARKITEKTKONTORET



Anders Erixon
Stadsarkitekt



Ingemar Stråe
Planarkitekt