



Datum ...2006-10-27...

Beslutet att anta / fastställa  
denna plan har vunnit laga kraft

1 (4)

den ...24 okt 2006...  
Stadsarkitektkontoret  
Norrtälje kommun

*Gunnelle Hellgren*

SAMRÅDSHANDLING 2005-07-29

UTSTÄLLNINGSHANDLING 2006-02-10

## Detaljplan för SVARTNÖ 3:4 och 3:15, Diamanten, i Länna församling.

Dnr 05/10115.214

### PLANBESKRIVNING

#### BAKGRUND OCH BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Fastigheterna Svartnö 3:4 och 3:15 omfattar tillsammans 40 670 m<sup>2</sup> mark och bildar tillsammans ön "Diamanten".

Diamanten ligger ca 1 distansminut syd Spillersboda (ca 1,8 km) i Roslagens inre skärgård mellan Rådmansölandet och Furusund. Topografin på ön är varierad med skogspartier, klippor i strandkanten, badvikar och ett par mindre öppna ängsytor.

Fastigheten Svartnö 3:4 är idag bebyggd med totalt fem huvudbyggnader där möjlighet att sova och bo finns (markerade A-E på bifogade kartsnitt). Befintliga bostadshus utgörs av äldre huskroppar. De äldsta byggnaderna uppfördes kring sekelskiftet och de yngsta är från 50-talet. Byggnaderna beskrivs närmare i bilaga. Se även bifogad kartsnitt. Den existerande bebyggelsens placering och den kringliggande skog och ängsmarken ger såväl existerande som kommande nybildade fastigheter stora tomter med gott om utrymme mellan husen.

Utöver detta finns ett antal mindre uthus i form av vedbod, jordkällare, förrådsbod, en länga som inrymmer 6 st wc, 4 st gästhus samt ett pumphus. Längan med wc ligger centralt belägen på ön och används idag av alla som önskar, oberoende av i vilket hus man bor. Denna möjlighet kommer att finnas kvar, oberoende av nya fastighetsindelningar.

Svartnö 3:15 är bebyggd med ett 1 ½-plans sekelskifteshus med 175 m<sup>2</sup> boyta.

Vattenförsörjningen sker idag på ön genom en brunn med pump. Utöver denna brunn finns även en kommunal vattenanslutningspunkt. Underhandskontakter med Tekniska kontoret har givit för handen att det inte föreligger några hinder att koppla upp sig mot kommunens vatten. Kommunens anslutningspunkt för kommunens vatten har markerats på plankartan.

År 1942 erhöill Stockholms Hamnarbetarfackförening Diamanten i gåva. Sedan dess har Diamanten hyrts ut till medlemmar i Hamnarbetarfackets semesterhemsförening. Hamnarbetarfacket hade över 2000 medlemmar på 1940-talet och idag har man endast drygt 100 medlemmar. Därför behöver föreningen idag endast ett mindre semesterställe och har därför valt att sälja Diamanten.

Undertecknade, med våra respektive familjer, ser fram emot att varsamt ta hand om denna vackra "oslipade" Diamant. Därför behöver vi också skapa de förutsättningar som krävs för att ägandet skall fungera. Mot bakgrund därav föreslås en detaljplan enligt nedan för att möjliggöra avstyckningar från Svartnö 3:4.

### **Syfte**

Att genom en Detaljplan för Svartnö 3:4 och 3:15 reglera förutsättningarna för befintlig bebyggelse så att byggnaderna med tillhörande avstyckad mark kan fortleva som egna fastigheter och områdets karaktär kan bevaras.

### **Förenlighet med Miljöbalken**

Då ön Diamanten redan är bebyggd och ingen ytterligare exploatering är aktuell bedöms planläggningen vara i överensstämmelse med bestämmelserna i 3 och 4 kap Miljöbalken angående hushållning med mark och vattenområden. Planläggningen medför ingen påverkan avseende miljö kvalitetsnormer.

### **Plandata**

Planområdet berör fastigheterna Svartnö 3:4 och Svartnö 3:15. Dessa fastigheter utgör ön Diamanten. Området omfattas av 40 670 m<sup>2</sup> mark. Ön Diamanten ligger cirka 1,8 km sydväst om Spillersboda. Svartnö 3:4 är bebyggd med fem bostadshus uppförda mellan förra sekelskiftet och 1950-talet. Svartnö 3:15 är bebyggd med ett bostadshus från 1900-talets början.

### **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

Enligt gällande *översiktsplan* för Norrtälje kommun från 2005 berörs Diamanten inte av riksintressen för naturvård eller kulturminnesvård men ingår i det kustområde som är riksintresse för samlade natur- och kulturvärden med bestämmelser enligt Miljöbalken 4 kap 1-2, 4 §§. Enligt bestämmelserna får ingen exploatering ske som påtagligt kan skada natur- och kulturvärdena. Den här aktuella planläggningen kan bidra till ett bevarande av semesterhemsföreningens bebyggelse från den första hälften av 1900-talet.

Tidigare *detaljplan* saknas. I beslut från den 16 december 2004 har byggnadsnämnden beslutat att sökanden (fastighetsägaren) på egen bekostnad och i samråd med stadsarkitektkontoret får upprätta erforderlig detaljplan som grund för fastighetsbildning och bebyggelsereglering. Då förslaget inte medför någon egentlig ny exploatering bedöms lämplighetsprövningen kunna ske utan separat program.

*Strandskydd* gäller för hela ön.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Natur och fornlämningar**

Naturförhållandena redovisas i inledningen. Några fornlämningar finns inte registrerade.

### **Bebyggelse**

Flera av de befintliga huvudbyggnaderna har idag en byggnadsarea som överskrider 100 m<sup>2</sup>. Dessa byggnaders storlek undantas från begränsningen om maximal byggnadsarea. Vid

eventuell nyproduktion inom området gäller att fritidshus som skall nyuppföras får ha en maximal byggnadsarea om 100 m<sup>2</sup>. För såväl existerande som eventuella nyuppförda huvudbyggnader gäller att maximalt två komplementbyggnader med en total byggnadsarea om 50 m<sup>2</sup> tillåts. Maximal byggnadsarea för en komplementbyggnad föreslås till 40 m<sup>2</sup>.

I samrådsförslaget angiven rätt till ett båthus/tomt utgår, utom för ett läge intill befintlig slip vid "Gula längan", tomt B, där byggrätt för ett båthus om högst 60 m<sup>2</sup> medges utöver övriga två uthusbyggnader.

Vissa tomter kommer att vara relativt stora. För att de inte skall föranleda ytterligare fastighetsbildning i framtiden införs en bestämmelse mot ytterligare delning av tomterna.

Vid tillbyggnad och/eller ombyggnad gäller att sedvanlig bygglovsprövning krävs, givet att åtgärden/åtgärderna är bygglovspliktiga.

### **Friområden**

Med hänsyn till vegetations öppenhet och befintlig bebyggelse får den allemansrättsliga tillgängligheten anses vara utsläckt. Därav följer att behov av allmän platsmark för allmänheten saknas. Denna bedömning görs även för den västra udden på tomt A, men likväl bör inga åtgärder eller anordningar vidtas där som förstärker uddens privata karaktär. Det centrala området på ön med tre små gäststugor och en toalettbyggnad föreslås som "naturmark" som ej får bebyggas på B-område. Det skall förvaltas som en gemensamhetsanläggning för fastigheterna på ön. Fastigheterna Svartnö 3:13 och 3:14 föreslås ingå i gemensamhetsanläggningen med tillträdesrätt till g-området genom servitut.

### **Strandskydd**

Strandskyddet föreslås ligga kvar på all mark utanför byggrättsområdena.

### **Vattenområden**

En cirka 20 meter bred zon runt ön anges som öppet vattenområde med avbrott för lägen där bryggor för båtar och bad medges.

### **Teknisk försörjning**

För vattenförsörjning finns för närvarande en brunn i drift. Utöver denna brunn finns även en kommunal vattenanslutningspunkt på öns södra sida. Underhandskontakter med Tekniska kontoret har givit för handen att det inte föreligger några hinder att koppla upp mot kommunens vatten. Anslutningspunkt för kommunens vatten har markerats på plankartan.

Vattentoalett finns idag i form av sex st wc i en länga. Avloppet går till en trekammarbrunn som slamsugs vid behov. Infiltrationen är dimensionerad för 70 personer men kommer inledningsvis endast användas för cirka tio personer innan separata anläggningar ordnats på fastigheterna. Test med färgmarkör av infiltrationsanläggningen har gjorts utan missfärgning av sjövattnen. I övrigt finns även ett utedass på ön. För framtida komplettering av toalett till fastigheterna hänvisas till separat VA-utredning. Nya va-anläggningar avses ingå i en gemensamhetsanläggning.

Uppvärmning sker med vedeldning och elvärme. Elförsörjning finns till samtliga byggnader på ön.

### **Miljökonsekvenser**

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

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

Planen innebär bättre möjligheter till naturvårdande insatser och att byggnader och miljön bevaras.

#### **Administrativa frågor**

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

En separat genomförandebeskrivning har upprättats.

#### **Medverkan**

Förslaget har upprättats av Henrik Volz i samråd med stadsarkitektkontoret.

STADSARKITEKTKONTORET

  
Ingemar Stråe  
stadsarkitekt

NORRTÄLJE

  
Henrik Volz

  
Marcus Gullberg

  
Richard Lagercrantz