



NORRTÄLJE
KOMMUN

Samrådshandling 2006-08-07
Utställningshandling 2008-02-19, rev. 2008-12-15
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för fastigheterna OXHALSÖ 2:185, 2:190 m.fl. i Blidö församling.

Dnr 06/10074
KS 06-630

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning
Genomförandebeskrivning
Illustrationsplan
Fastighetsförteckning
Bullerutredning upprättad 071017 av Acoustic Control

Planens syfte

Syfte med planförslaget är att möjliggöra byggande av mindre bostäder i olika upplåtelseformen, så som radhus, villor och lägenheter med ett sammanlagt antal av ca 45 lägenheter. Förutom detta ges möjlighet för en mindre vårdanläggning med 30 platser och ett antal mindre lokaler.

Enligt planförslaget ska man vid den sk. Markusplatsen (oxhalsö 2:185) finna ett samlat utbud av affärs-, kontors- och annan serviceverksamhet, som därmed ska kunna bidra till att öka platsens betydelse som lokalt centrum och stödja den befintliga verksamheten vid Blidö Wärdshus.

POSTADRESS
Box 800, 761 28 Norrtälje
ORGANISATIONSNUMMER
212000-0217

BESÖKSADRESS
Estunavägen 14

TELEFON
0176-710 00
TELEFAX
0176-711 04

E-POST
kommunstyrelsen@norrtalje.se
WEBB
www.norrtalje.se

PLUSGIRO
3 20 65-5
BANKGIRO
451-7694



Bakgrund

Planen omfattar i huvudsak den sk. "Stämmarsundsgården", som utgjorde den första bebyggelsen i Stämmarsund och gården var då även pensionat. Den köptes sedermera av Filadelfiaförsamlingen för kursverksamhet och såldes 1997 till nuvarande ägaren Blidö Turist & Fritid AB.

Blidö Turist & Fritid AB är ett ideellt företag med ca 180 st aktieägare, huvudsakligen fastboende blidöbor, och har bl.a. som målsättning att arbeta för Stämmarsunds vidare utveckling till lokalt centrum och för bevarande av Blidö Wärdshus.

PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet omfattar ca 8,2 ha.

Stämmarsund ligger på den smala landtunga som förbinder norra och södra delen av Blidö. Därav följer att all trafik till södra delen måste passera platsen och samtidigt finns direkt sjöförbindelse ut mot Blidösund och en besvärligare, men ändå förbindelse ut till Svartlögafjärden.

Det geografiska läget innebär att platsen har naturliga förutsättningar att fungera som centralort och mötesplats.

Markägförhållanden

I huvudsak all mark och vatten, som ingår i planen ägs av Blidö Turist & Fritid AB. Undantag är några tomtplatser som på senare tid avstyckats från oxhalsö 2:185 och som därför ansetts bör ingå i planen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Enligt översiktsplanen 2004 är kommunen positiv till ett ökat boende på landsbygden förutsatt att vattenförsörjningen bedöms långsiktigt hållbar samt att avloppssystemen är möjliga att utforma så att utsläpp inte leder till ökad förorening av grundvatten, sjöar och hav. Kommunens övergripande målsättningar för skärgården är: att främja en levande och långsiktigt hållbar skärgård genom att verka för goda möjligheter till utveckling för bofasta och näringsliv, att värna miljö-, natur- och kulturvärden, att bidra till



goda förutsättningar för det rörliga friluftslivet, fritidshusbefolkningen och turismen.

Området är beläget inom den del av skärgården som utgör **riksintresse** med hänsyn till såväl natur- och kulturvärden som friluftslivets intressen enligt 4 kap. 1-2 och 4 §§ i miljöbalken. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får dock komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden.

I den **fördjupade översiktsplanen** för kommunens skärgård, som Norrtälje kommun utarbetat, framgår att Blidö utgör den del av kommunens skärgård som har en stark egen växtkraft. Det behöver pekas ut mark och lokaler för etablering och utökning av företagsverksamhet och bostadsmarkanden behöver kompletteras med bland annat hyresbostäder.

Planförslaget anses därav vara i linje mer översiktsplanen 2004 samt den fördjupade översiktsplanen för skärgården. Därför är upprättande av ett detaljplaneprogram inte nödvändigt.

Detaljplan för området saknas.

Byggnadsnämnden har godkänt att en detaljplan med det aktuella syftet får prövas. Beträffande den sk. torgfrågan-Markusplatsen har stadsarkitektkontoret under arbetets gång ställt sig positiv till föreliggande utformning och förslag.

Strandskydd gäller i området, skyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd.

BEHOVSBEDÖMNING

Nya regler om miljöbedömningar av planer och program trädde i kraft den 21 Juli 2004 och har införts i miljöbalken och i plan- och bygglagen. En bedömning av risken för betydande miljöpåverkan ska utföras för alla detaljplaner. Bedömningen ska utgå från MKB-förordningens kriterier och beakta dels planens eller programmets karaktäristiska egenskaper, så som t.ex. flexibiliteten i planen, (en väldigt detaljstyrd plan anses ha större tyngd i behovsbedömningen i denna aspekt) och dels typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat.

För detaljplaner som anses medföra betydande miljöpåverkan ska miljöbedömning utföras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför



betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Platsen

Stämmarsund ligger på den smala landtunga som förbinder norra och södra delen av Blidö. Planområdet omfattar ca 8,2 hektar. Bebyggelseområdena ligger i huvudsak i sydsluttande terräng på stenbunden och bergig mark med övervägande barrskog. Naturområdet i öster utgörs av fd åkermark och marken i väster vid vårdshuset och vandrarhemmet är kultiverat och sluttar mot Stämmarsundsviken.

Egenskaper

Planens genomförande innebär bland annat att man skapar möjligheten att bebygga området med dels en platsbildning, den sk. Marcusplatsen, som ligger intill den allmänna vägen och som ska utgöra en entré till området där möjlighet ska finnas att utforma ett torg med affärs- och service verksamhet samt ett antal bostadslägenheter. Vid vårdshuset med vandrarhemmet skapas möjligheten att verka och utvecklas med bland annat en utökning av restaurangverksamheten med en lokal som skulle vara användbar för servering, fester, konferenser etc.

Även finns ett intresse från exploatören att i anslutning till vårdshuset bygga en mindre vårdanläggning för ca 30 platser.

Planförslaget redovisar en utbyggnad av både friliggande villor, lägenheter och radhus, sammanlagt ca 45 lägenheter i blandad upplåtelse form. Området blir lokaliserat i en central punkt på Blidö.

Inom planområdet har man bibehållit "släpp" genom bebyggelsen för att det fortsättningsvis ska vara lätt att ta sig fram i omgivande naturmarker. Mellan naturområdet i öster och stenmuren mot villatomterna planeras också att anläggas en enkel gångstig.

Inom området råder till en viss del strandskydd.

Planen

Det geografiska läget innebär att platsen har naturliga förutsättningar att fungera som centralort och mötesplats. I Stämmarsund finns förutom vårdshuset och vandrarhemmet även byggvaruhus, "ångbåtsbryggan", gästhamn och hemmahamnen för sandkilen Helmi.

På Markusplatsen kan också med tiden tänkas uppstå någon form av servicebutik eller kiosk.

Stämmarsund är redan idag en samlingspunkt och Blidö Vårdshus är en naturliga lunch- och mötesplatsen för öns företagare och hantverkare. Sommartid medför det sjö nära läget och gästbryggorna att platsen är populär och intressant även för båtburna besökare.



Ställningstagande gällande frågan om betydande miljöpåverkan

Planförslaget innebär till viss del en förankring av något som redan finns lokaliserat på platsen och en utbyggnad som innebär en förstärkning till den näringsverksamhet som finns i området. Effekterna på naturområdet i planområdets omgivningar anses bli måttliga,

Vid bedömningen har beaktats att den totala effekten av planen är relativt liten, genom att projektet storlek och fysiska omfattning är jämförelsevis begränsad och i huvudsak berör ett område, som redan är ianspråktaget för boende och div. verksamheter.

Tillkommande bebyggelse och anläggningar innebär visserligen en förtätning, men medför ingen avgörande inskränkning av allmänhetens rörelsefrihet.

Man bör också beakta att såväl vårdshusområdet som Markusplatsen blir allmänt tillgängliga ytor.

Den befintliga och angränsande bebyggelsen har idag betydande problem beträffande vatten- och avloppsfrågorna. Förutsatt att exploatering kan ske på föreslaget sätt skapas förutsättningar för en gemensam lösning, som kommer befintlig och även angränsande bebyggelse till godo. De miljöproblem som hänger samman med enskilda brunnar och avlopp kommer rimligen att elimineras då möjlighet att koppla på kommunalt vatten och avlopp kommer att finnas i området.

Båthamnsområdet i Fladenviken har kritiserats ur olika aspekter och utgått ur planförslaget. Därmed torde inte längre kvarstå några därmed sammanhängande problem, såsom störningar av djurliv, ökad båttrafik etc.

Kust och skärgårdsområdet i Norrtälje kommun är med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns inom området i sin helhet av riksintresse enligt 4 kap 1- 2, 4 §§ miljöbalken. Hela Blidö ingår i detta område. Dock anser kommunen att föreslagen planering inte strider mot översiktsplanens rekommendationer för dessa områden.

Vad gäller strandskydd i området är området ned mot Stämmarsundsviken och stranden redan ianspråktagen för båtar, bryggor och div. byggnader, varför planbestämmelsen småbåtshamn inte innebär någon förändring betr. tillgängligheten.

Området kring vårdshuset anses vara tillgängligt för allmänheten. 100-metersgränsen innefattar södra delen av Markusplatsen, men torget utgör inget hinder för den fria rörligheten.



Ingen miljökvalitetsnorm överskrids inom området och förslaget bedöms inte påverka planområdet i sådan omfattning att någon miljökvalitetsnorm riskerar överskridas.

Beträffande den aktuella detaljplanens miljöpåverkan är kommunens preliminära bedömning att den inte har en betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljöbedömning inte behöver göras.

Den föreslagna exploateringen bedöms inte ge en sådan miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 5 kap 18 §.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Bebyggelseområdena ligger i huvudsak i sydsluttande terräng på stenbunden och bergig mark med övervägande barrskog.

Naturområdet i öster utgörs av fd. åkermark och marken i väster vid vårdshuset och vandrarhemmet är kultiverad och sluttande mot Stämmarsundsviken.

Geotekniska förhållanden

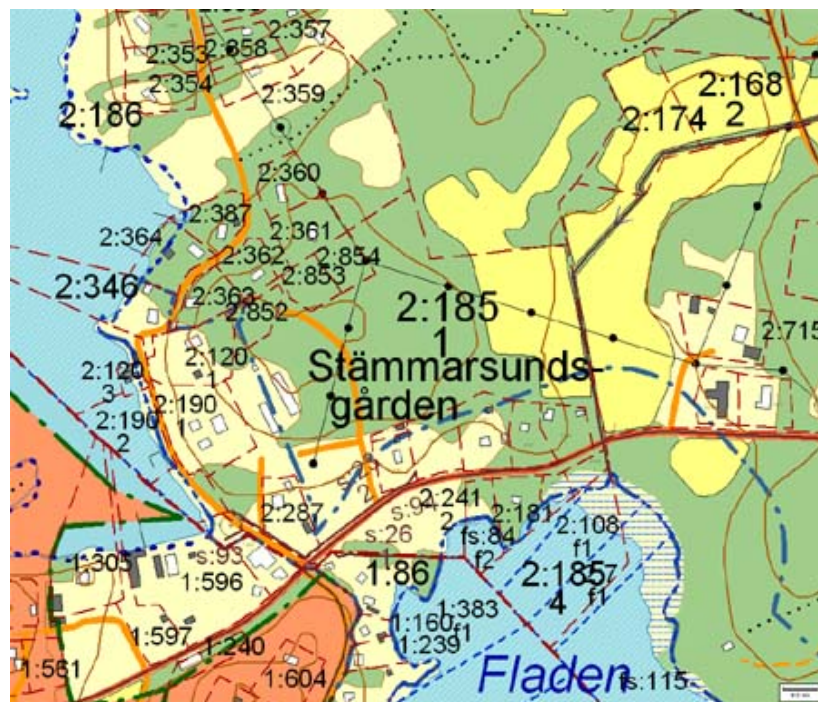
Några grundtekniska problem för bebyggelseområdena bedöms inte föreligga.

Om man vid planens genomförande inte gjort grundligare radonundersökningar skall byggnader utföras med radonsäker grundläggning.

Buller

Den bullerutredning som utförts av Acoustic Control visar att södra delen av bebyggelsen på Markusplatsen kan ha svårigheter att normenligt klara ljudkriterierna beträffande bostäder, därav begränsas användningen till lokaler och kontor i den del där byggnaden utsätts för buller. För planområdet i övrigt finns inga bullerproblem.

För närvarande gäller hastighetsbegränsning till 50 km/tim för sträckan närmast Markusplatsen.



Blå linje redovisar strandskydd

Strandskydd

Syftet med strandskyddet är att trygga allmänhetens tillgång till platser för bad och friluftsliv samt att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur och växtlivet.

Strandskyddet, som gäller intill 100 m från strandlinjerna omfattar området närmast Fladenviken och hamnområdet mot Stämmarsundsviken.

Området där strandskyddet har för avsikt att upphävas är inte tidigare planlagt. Vid området ned mot Stämmarsundsviken är stranden redan ianspråktagen för båtar, bryggor och div. byggnader, varför planbestämmelsen småbåtshamn inte innebär någon förändring betr. tillgängligheten.

Området kring vårdshuset anses fortsättningsvis vara tillgängligt för allmänheten.

100-metersgränsen innefattar södra delen av Markusplatsen, men torget utgör inget hinder för den fria rörligheten.

1999 gav byggnadsnämnden bygglov och strandskyddsdispens för båthus, bastu och förbättringar på den kaj som ligger vid Stämmarsundsviken. Ny bebyggelse inom strandskyddat område är liten och strandskyddet föreslås ligga kvar på all mark utanför byggrättsområdena vilket medför att upphävandet omfattar kvartersmark för bostadsändamål, samt vattenområden för bryggor och sjöbodar.



De särskilda skälen anses vara att rörliga friluftslivet eller allmänhetens tillgång till kust och vatten inte anses påverkas i någon större grad. Den bostadstomt som tillåts inom strandskyddat område kommer inte innebära någon större förändring då det finns fler vägar att ta sig fram genom området.

Den allmänna vägen och den angöringsväg som går genom området norrut bidrar redan idag till en avgränsning mellan stranden och bebyggelsen som redan finns.



Den sk. Marcusplatsen idag

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar förekommer.



BEBYGGELSEOMRÅDEN, VATTENOMRÅDEN



Vy mot Stämmarsundsviken och värdshuset

Befintlig bebyggelse

I Stämmarsund finns förutom värdshuset och vandrarhemmet även byggvaruhus, "ångbåtsbryggan", gästhamn och hemmahamnen för sandkilen Helmi.

Stämmarsund är redan idag en samlingspunkt och Blidö Wärdshus är en naturliga lunch- och mötesplatsen för öns företagare och hantverkare. För många äldre öbor ges här möjlighet till mänsklig kontakt och tillgång till lagad mat. Sommartid medför det sjönära läget och gästbryggorna att platsen är populär och intressant även för båtburna besökare.

Wärdshuset med tillhörande vandrarhem är också en viktig arbetsgivare.

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet utgörs för närvarande av det tidigare nämnda värdshuset med tillhörande vandrarhem och vissa nyttobyggnader samt diverse byggnader i form av sjöbodas, båthus, bastu etc. vid stranden mot Stämmarsundsviken.

Bebyggelsen är av skiftande ålder och kvalitet.

Ny bebyggelse

En platsbildning, **den s.k. Markusplatsen** (oxhalsö 2:185), som ligger intill allmänna vägen, ska utgöra entré till området och utformas som ett torg med affärs- och serviceverksamhet samt ett antal bostadslägenheter. Torget markerar platsens betydelse och bidrar till att området uppmärksammas.



Markusplatsen kan förslagsvis utformas så att de två husen mot norr får en bredare mark våning för affärs- eller kontorsverksamhet och däröver ett helt bostadsplan med möjlighet till inredd vind. Entré till lägenheterna sker från den övre marknivån. Det tredje huset kan utföras med en undre affärsvåning och däröver finns möjligheten att ha kontor. I planbestämmelserna anges en total BRA-yta på 1500 kvm, som enligt förslaget kan motsvara ca 20 st bostadslägenheter och ca 5 st lokaler på totalt 500 kvm. Där kan alternativt också inrymmas kontorsverksamhet eller liknande.

Parkering för boende och anställda ska ske på området norr därom och besöksparkering på torget. Goda förutsättningar finns att utforma bebyggelsen så att normkraven uppfylls beträffande handikapptillgänglighet.

Värdshuset med vandrарhemmet får möjlighet att verka och utvecklas inom de ramar, som anges i planbestämmelserna. Det förutsätts att anläggningarnas skala och arkitektur anpassas till skärgårdsmiljön.

Ett aktuellt önskemål beträffande restaurangverksamheten är att komplettera serveringen med en ca 125 kvm stor lokal som är allmänt användbar för servering, fester, konferenser etc. Exempel på hur en sådan tillbyggnad kan gestaltas visas på illustrationsplanen.

Efter samrådet har framkommit förslag om att ersätta vandrарhemsbyggnaderna med en **vårdanläggning** omfattande ca 30 platser. Platsen känns lämplig med hänsyn till det centrala läget och topografin samt närheten till värdshuset och intilliggande radhus för äldreboende. Dessutom skulle anläggningen erbjuda ett antal välbehövliga arbetstillfällen.

Genom att beteckningen B₁ införts på nuvarande vandrарhemsområde möjliggörs en sådan anläggning.

Parkering för personal och besökare till den anläggningen måste lösas på fastigheten.

En bebyggelse med **lägenheter anpassade för äldreboende** föreslås intill nuvarande vandrарhem. Ett kvarter i områdets mitt är på grund av läge och terrängförhållanden särskilt lämpat för ändamålet. Ca 12-15 lägenheter i envånings radhus föreslås.

Två kvarter för **friliggande permanentvillor** ger tio st. tomtplatser a' ca 1100 kvm. Antal och storlek kan tänkas jämkningsbara inom ramarna för kvartersgränserna, men den byggbara ytan bör maximalt uppgå till max. 1/4 av tomtytan, dock högst 250 kvm.



Utefter den gamla stenmuren söder och öster om villatomterna har det skapats ett 8 m brett stråk innanför muren där avverkning och ändring av höjdförhållandena förhindras. Förutom detta skall en gångstig anläggas av Blidö turist och fritid, utanför muren för att förbinda och bibehålla de olika strövområdena. Marken söder om villatomterna mot 2:241 och 2:851 benämns NATUR och kan inte ianspråktagas för annat.

FRIYTOR

Ett vatten/strandområden anvisas i planen:

I väster vid Stämmarsundsviken är stranden sedan gammalt ianspråktagen för bryggor, sjöbodar och båthus. Där finns gästhamn och fasta båtplatser för kringboende samt hamnplats för Helmi.

Avsikten är att möjliggöra en utökad gästhamnsverksamhet för att locka båtturister och därmed bl.a. öka kundunderlaget för näringsidkarna inom området. Ett visst behov av fasta båtplatser kommer också att uppstå till följd av den nya bebyggelsen. Ett femtiotal platser ryms enligt förslaget. Till följd av den planerade VA-anslutningen möjliggöres bättre service, möjligheter för båtfolket i form av färskvatten, latrintömning, tvätt etc.

Övriga friytor lämnas i form av naturmark. Dessutom kan allmänheten fritt röra sig på Markusplatsen, vårdshusområdet.

Det förutsättes att **byggnadskultur och gestaltning** anpassas till den rådande traditionella byggnadsstilen med sadeltak i lutning inom 20 - 40 grader och träpaneler på fasader.

Service

I Köpmanholm på Yxlan finns låg- och mellanstadieskola.

Kollektivtrafik

Planområdet nås med busslinje 634, Norrtälje – Blidö, som har åtta turer per riktning under måndag – fredag, fem turer under lördag och tre till sex turer under söndag. Hållplatser mot finns på väg 1025 i planområdets södra del.

Plats för på och avstigning har reserverats söder om Marcusplatsen.



TEKNISK FÖRSÖRJNING

Parkering

På Marcus platsen är tanken att parkering för boende och anställda ska ske på området norr därom och besöksparkering på torget.

Området för parkeringsändamål är avsett dels för gäster till värdshuset och vandrarhemmet och dels för boende och företagare vid Markusplatsen. Minst ett 60-tal platser bör kunna inrymmas. I viss omfattning bör ett antal platser under tak kunna anordnas. Området kan förvaltas som en kompletterande gemensam parkeringsreserv för angränsande fastigheter.

För vandrarhemmet och ett eventuellt vårdboende måste parkering för personal och besökare kunna lösas inom berörd fastighet.

I övrigt ska det parkeringsbehov, som uppstår på grund av verksamhet och bebyggelse på respektive fastigheter i huvudsak lösas på egen mark.

Vägar

Den nya uppfart som anlagts till Blidö Wärdshus och vandrarhemmet ingår i det planerade vägsystemet och dess anslutning mot väg 1025 kommer att asfalteras i enlighet med Vägverkets krav. Likaså har avståndet mellan väg 1025 och Markusplatsen åtgärdats enligt önskemål.

Busshållplatserna kommer att upprustas i deras befintliga lägen. Föreslagna lokala vägbredder och vändmöjlighet för sopbilar har godkänts av kommunens tekniska kontor.

Vatten och avlopp kommer att anordnas genom en kommunal/samfällid anslutning. Distributionssystem för vattenförsörjning och spillvatten kommer att projekteras och anläggas av VA-bolaget.

Dagvattenavlopp skall lösas på den egna fastigheten genom infiltration.

Platser för kommunal VA-anslutning, pumpstation och ledningar anvisas i planen. Pumpstationen i östra hörnet inom NATUR området skall inte bebyggas större än 10 kvadratmeter, övrig plats skall tjäna som tillfällig parkeringsplats för bilar vid service etc.

Platser för ev. **central värmeanläggning, transformatorstation och central sophämtning** har markerats på plankartan. Det förutsätts att aktuell miljölagstiftning beaktas om anläggningarna kommer till utförande.



BARNKONSEKVENSER

Planområdet har goda förutsättningar för att utgöra en bra miljö för barn. Den föreslagna bebyggelsen innebär bostadsmiljöer med utrymme för utevistelse nära bostaden. Utmed väg 1025 kommer utrymme finnas för att promenera fram till busshållplatsen.

Skolbarn i området har skolskjuts.

Hastighetsbegränsningen på denna sträcka är 50 kvm.

PRELIMINÄRA KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Syftet är att identifiera och beskriva den påverkan som detta förslag till detaljplan kan medföra dels för människor, djur, växter, mark, vatten, klimat, landskap och kulturmiljö, dels för hushållningen med mark och vatten och dels för annan hushållning av material, råvaror och energi. Vidare är syftet att möjliggöra samlad bedömning av dessa effekter på människors hälsa och miljö.

Riksintressen

Norrtälje kommuns ostörda ytterskärgård och inner- och mellanskärgård med dess öar, skär, stränder, stora djup, grunda vikar, sund, skogar och kulturlandskap är av utomordentligt stor betydelse för många växter och djur som är knutna till just denna miljö. I ett internationellt perspektiv utgör skärgården det mest unika och skyddsvärda i hela Norrtälje kommun.

Kust och skärgårdsområdet i Norrtälje kommun är med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns inom området i sin helhet av riksintresse enligt 4 kap 1- 2, 4 §§ miljöbalken. Hela Blidö ingår i detta område.

Inom dessa områden får endast exploateringsföretag och andra åtgärder komma till stånd om det inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden.

Vid bedömning av tillåtligheten av exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas. Rekommendationen utgör inget hinder för utveckling av befintliga tätorter, det lokala näringslivet eller för utförande av vissa anläggningar.

Konsekvenser

Kommunen anser att föreslagen planering inte strider mot översiktsplanens rekommendationer för dessa områden och att det inte anses utgöra någon större negativ påverkan på riksintresset.



Naturmiljö

Områdena ligger i huvudsak i sydsluttande terräng på stenbunden och bergig mark med övervägande barrskog. I söder vid Fladen är terrängen mjukare.

Naturområdet i öster utgörs av fd. åkermark och marken i väster vid världshuset och vandrarhemmet är kultiverad och sluttande mot Stämmarsundsviken.

Konsekvenser

I förslaget är tanken att tillgängligheten inom och till angränsande naturområden ska finnas kvar och i vissa avseende göras mera tillgängliga med tydliga stigar för att komma fram i området.

Bebyggelsen förändrar landskapsbilden och områdets rekreativvärden, men balanseras med planens utformning och bestämmelse för bebyggelse.

Strandskydd

Området där strandskyddet har för avsikt att upphävas är inte tidigare planlagt.

Ny bebyggelse inom strandskyddat område är liten och strandskyddet föreslås ligga kvar på all mark utanför byggrättsområdena vilket medför att upphävandet omfattar kvartersmark för bostadsändamål, samt vattenområden för bryggor och sjöbodar.

Konsekvenser

Den i detaljplanen föreslagna kvartersmarken är sedan länge i anspråktagen av vandrarhemmet och världshuset. Tillgängligheten till området kommer fortsättningsvis vara kvar för allmänheten med tanke på den inriktning planen har. Konsekvenserna på strandskyddet anses begränsade.

Hälsa och säkerhet

Den föreslagna bebyggelsen medför inga störande effekter på hälsa och miljö.

Inom området ges möjligheter till ett varierat bostadsutbud. Radhus, lägenheter och friliggande enbostadhus-

En mötesplats i form av Marcusplatsen skapas inom området.

Tillgången till områden för rekreation i anslutning till området kommer att finnas.

Konsekvenser

Planförslaget anses inte utgöra några negativa konsekvenser vad avser hälsa och säkerhet.



Landskap

Området består i huvudsak av sydsluttande terräng på stenbunden och bergig mark med övervägande barrskog.

Konsekvenser

Bebyggelsens påverkan på landskapsbild, men påverkan anses vara av mindre grad.

Planen ger förutsättningar för en viss mångsidighet och integration med ett småskaligt och varierat bostadsutbud.

Hushållning med mark, vatten och andra resurser

Den föreslagna bebyggelsen tar i anspråk mark som idag består av tät tallskog och till vissa delar svårtillgänglig mark.

Sammanfattning

En utbyggnad inom detta område bedöms ge förutsättningar till en utbyggnad i överensstämmelse med intentioner i kommunens översiktsplans.

Ett mindre antal bostäder kan tillskapas i ett attraktivt läge med närhet till viss service och kommunikationer.

Förslaget ger möjlighet att utveckla området med hänsyn till omgivningens värden.

Planens genomförande bedöms inte ge någon negativ

miljöpåverkan och innebär endast en komplettering av bef.

bebyggelse och användningssätt. Förslaget anses vara förenligt med kommunens inriktning.

Sammantaget bedöms området ge förutsättningar för en god bebyggd miljö

Genomförandetiden föreslå till 10 år från den dag beslutet om antagande vinner laga kraft.



En separat genomförandebeskrivning tillhör förslaget.

LEDNINGSKONTORET

Olivera Boljanovic
1:e Planarkitekt

Helena Purmonen
Planarkitekt

Karl- Bertil Thorin och Erika Wörman
K-B Thorin Arkitektkontor AB