



Datum 2006-08-14

1 (4)

Beslutet att anta / fastställa
denna plan har vunnit laga kraft

den 22 juli 2006

Stadsarkitektkontoret

Norrtälje kommun

Guilla Hellgren

SAMRÅDSHANDLING 2006-02-09

Detaljplan för fastigheten Rådmanby 1:41 i Rådmansö församling

Dnr 05-10154.214

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till förslaget hör:

Plankarta med bestämmelser

Denna planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Utdrag ur lantmäteriets fastighetsförteckning

BAKGRUND

En byggnadsplan för Infjärdens tomtområde upprättades 1965-67 och gäller idag som detaljplan. Det markområde som nu föreslås få en ny detaljplan och som idag utgör Rådmanby 1:41 ingick då i Rådmanby 1:12 som var stamfastighet till en del av det nuvarande tomtområdet.

Stamfastighetens bostadshus, lada, magasin samt några mindre byggnader finns bevarade inom Rådmanby 1:41. Den gällande detaljplanen, som syftade till en exploatering med fritidshus, har en relativt generell utformning som inte är anpassad till de byggnader som fanns då den upprättades. För Rådmanby 1:41 innebär det att bebyggelsen inom fastigheten i flera avseenden strider mot detaljplanen. Detta var inte något problem så länge detaljplanen tillämpades utifrån den lagstiftning som gällde då planen upprättades. När Plan- och bygglagen, PBL, 1987 ersatte byggnadslagen och byggnadsstadgan, försvann emellertid de tidigare relativt generösa dispensmöjligheterna.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslagets syfte är att inom Rådmanby 1:41 ge byggrätter till befintliga byggnader och mindre komplementbyggnader som t.ex. växthus. Tidigare yt- och höjdbegränsningar anpassas till nuvarande förhållanden men med utrymme för förändringar så att befintliga byggnader kan komma att byggas till i begränsad utsträckning. Alla förändringar av bebyggelsen bör, enligt de föreslagna planbestämmelserna ske med hänsynstagande till dess nuvarande karaktär.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11§. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken kommer därför inte att upprättas.

PLANDATA

Planområdets gränser sammanfaller med gränserna för den privatägda fastigheten Rådmanby 1:41. Området ligger i den nordvästra delen av Infjärdens tomtområde, ca 150 meter öster om sjön Östermaren, och gränsar i norr till fastigheten Rådmanby 1:11.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan som bl.a. hävdar vikten av att det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet i form av byggnader och bebyggelsemiljöer samt platser och landskap med särskilda värden värnas och utvecklas.

Detaljplan

Gällande detaljplan för Infjärden ger endast byggrätt för en huvudbyggnad och ett uthus med en sammanlagd yta om högst 120 m². Högst en våning är tillåten och byggnadshöjden är begränsad till 3,5 meter för huvudbyggnad och 2,5 meter för uthusbyggnad. Detaljplanen syftade till en omfattande fritidshusbebyggelse på relativt stora tomter och anpassades inte till befintlig bebyggelse.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och byggnader

Planförslagets innebär att

- byggnadsytan för huvudbyggnaden begränsas till 120 m²,
- den sammanlagda byggnadsytan för lada, magasinsbyggnad, växthus och andra mindre byggnader begränsas till 400 m²,
- tillåtna byggnadshöjder anpassas till de befintliga byggnadernas höjd,
- den tidigare s.k. prickmarken, dvs. mark som inte får bebyggas tas bort vid befintliga byggnader samtidigt som en ny, 6 meter bred, bebyggelsefri zon placeras utmed gränsen till fastigheten Rådmanby 1:78.

Minsta tomtstorlek föreslås till 3000 m², vilket innebär att fastigheten inte kommer att kunna delas.



bostadshuset



magasinet



ladan

De föreslagna byggrätterna innebär att befintliga byggnader kan komma att byggas till i begränsad utsträckning. Alla förändringar av bebyggelsen bör, enligt detaljplanens bestämmelser, ske med hänsynstagande till dess nuvarande karaktär.

Trafik

Fastigheten Rådmanby 1:41 skall även i fortsättningen nås via vägnätet i Infjärdens tomtområde. Fastighetsägarna är medlemmar i Infjärdens vägförening.

Teknisk försörjning

På fastigheten finns en djupborrad brunn med god vattentillgång och god vattenkvalitet.

Avloppsvattnet (BDT) leds via en trekammarbrunn till ängen omedelbart söder om fastigheten där det infiltreras.

Fastigheten är ansluten till elnätet.

Fastigheten har kommunal sophämtning.

Inga allmänna ledningar passerar genom planområdet.

MILJÖKONSEKVENSBEDÖMNING

Detaljplanen syftar till att fastigheten skall kunna användas så som idag med bibehållande av befintliga byggnader. Några kultur- och naturvårds- eller hushållningsaspekter berörs inte, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte erfordras.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid och genomförandebeskrivning

Genomförandetiden är femton år från den dag beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

En särskild genomförandebeskrivning tillhör planförslaget.

Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar inte någon allmän platsmark. Fastighetsägarna svarar för alla åtgärder inom den egna fastigheten.

MEDVERKANDE

Planförslaget har utarbetats av arkitekt SAR/MSA Kerstin Johansson i samråd med stadsarkitektkontoret och ägarna till Rådmanby 1:41.

STADSARKITEKTKONTORET



Ingemar Stråe
Stadsarkitekt

Marstrand



Kerstin Johansson
Arkitekt SAR/MSA