



SAMRÅDSFÖRSLAG 2006-04-25

UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2007-02-15 rev 2007-05-30

Detaljplan för del av fastigheten Väringsö 1:1 och 2:1 i Länna församling.

Dnr 05-10010.214

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

PlanKarta med bestämmelser

Denna planbeskrivning

Fastighetsägarförteckning

Naturinventering

PLANENS SYFTE

Planen upprättas för att pröva lämpligheten av uppföra en stuggrupp för korttidsuthyrning med tillhörande servicebyggnad och sjöbod på del av fastigheten Väringsö 1:1.

PLANDATA

Planområdet är beläget på ön Väringsö i Norrtälje kommuns södra skärgård vid Vетtershagafjärden ca 18 kilometer söder om Norrtälje stad. Planområdet omfattar ca 3 ha. Området som ligger norr om Väringsö Gård gränsar i söder mot öppen åkermark, i väster mot skogsbevuxen sluttande mark och i norr mot skog och öppen åkermark. I öster gränsar området mot vattnet mellan Väringsö och Nämmarö.

Planområdet är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

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. Inom kustområdet får fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse och om det finns särskilda skäl får annan fritidsbebyggelse uppföras, företrädesvis sådan som tillgodoser det rörliga friluftslivets behov eller avser enkla fritidshus i närheten av de stora tätortsregionerna.

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 skärgårdsdel, som Norrtälje kommun utarbetat, framgår att Väringsö utgör en av de få oexploaterade öarna i denna del av skärgården och bör också så vara i framtiden. Det framgår vidare att mindre exploateringsåtgärder där syftet är att bibehålla förutsättningarna för ett permanent boende i befintliga bebyggda fastigheter bör vara tillåtna, förutsatt att bevarandevärdena inte urholkas.

Detaljplan för området saknas.

Byggnadsnämnden har godkänt att en detaljplan med det aktuella syftet får prövas.

Strandskyddet gäller till 100 meter för aktuell del av Väringsö.

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt de nya regler om miljöbedömningar av planer och program som trädde i kraft den 21 Juli 2004 och har införts i miljöbalken och i plan- och bygglagen ska kommunen göra en bedömning av risken för betydande miljöpåverkan för alla detaljplaner. Bedömningen ska utgå från MKB-förordningens kriterier och beakta dels planens karaktäristiska egenskaper och dels typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

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.

Bedömningen görs dels utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 till MKB-förordningen. Kriterierna handlar bland annat om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av till exempel överskridna miljökvalitetsnormer eller kulturarvet, påverkan på skyddad natur.

Bedömningen görs utifrån PBL 5 kap 18§, stycke tre och fyra, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas om genomförande av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet får tas i anspråk för vissa utpekade ändamål. Om så är fallet skall vissa krav i miljöbalkens 6 kap. 6-8§§ tillämpas.

Ställningstagande gällande frågan om betydande miljöpåverkan

Den föreslagna exploateringen bedöms inte ge en sådan betydande 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§.

Vid behovsbedömningen har beaktats att den totala effekten av planen är relativt liten, genom att projektets storlek och fysiska omfattning är begränsat till nio stugor för korttidsuthyrning jämte en servicebyggnad och en sjöbod med bastu. Dessa placeras i landskapet så att hänsyn tas till de naturvärden, som redovisats i bifogad naturinventering.

Planen bedöms ge en begränsad påverkan på naturvärdena och på kulturarvet. Friluftslivets intressen gynnas av möjligheten till korttidsboende. Planens genomförande medför ingen risk för människors hälsa eller för miljön, eller att någon miljökvalitetsnorm överskrids.

Samråd med Länsstyrelsen gällande behovsbedömningen har skett.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Planområdet ligger i en svag, delvis skogsbeklädd, östsluttning mot vattnet mellan Väringsö och Nämmarö. Marken inom planområdet är obebyggt sånär som på ett gammalt uthus, källarstugan. Den centrala delen utgörs av betesmark, tidigare åkermark med två åkerholmar samt ett skogsparti. Längs stranden löper en albård. Väster om betesmarken finns en blandskog med hällmark i den norra delen. Området norr om betesmarken består huvudsakligen av ung blandskog. Föreslagna stugor lokaliseras till skogsmarken i norr och väster enligt inventeringens förslag och hamnar därmed även utanför strandskyddsområdet. Den föreslagna sjöboden med bastu och bryggor ligger dock inom strandskyddet, men med hänsyn till planändamålet bedöms detta inte strida mot strandskyddets syfte.

Kulturmiljö

Väringsö är i princip opåverkad av bebyggelse och bör så förbli enligt den fördjupade översiktsplanen. Ön ligger strax söder om Ängsö nationalpark och tillhör Lännaskärgårdens mest värdefulla områden. Ön är bebyggd med enstaka boningshus och ett skärgårdshemman. Marken runt detta brukningscentrum är kulturpräglad.

Enligt översiktsplanen får mindre exploateringsåtgärder tillåtas, där syftet är att bibehålla förutsättningarna för permanent boende i befintliga fastigheter, förutsatt att inte kulturvärdena urholkas. Nya byggnader skall uppföras i omfattning och stil som beaktar den nuvarande bebyggelsens karaktär.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelse

Förslaget redovisar nio stycken små stugor varav två har inredningsbar vindsvåning och kan med den öppna planlösningen i bottenvåningen tjäna som samlingssal och med sov-möjligheter för t.ex. ungdomslägerverksamhet i vindsvåningen. Därför föreslås en byggnadsarea på högst 60 kvm för dessa. De sju övriga byggnaderna med högst 45 kvm byggnadsarea har en mer konventionell planlösning med sovrum och storstuga. Byggnaderna avses att korttidsuthyras. Utöver dessa boningshus föreslås ett mindre uthus som skall tjäna som servicebyggnad med soprum mm. Vid stranden, i planområdets östra del, föreslås att ett uthus, sjöbod, innehållande bastu och omklädningsrum får uppföras. Vid denna iordningsställs en mindre badplats och en brygga för småbåtar och kanoter/kajaker. Byggnaderna uppförs i trä med fasadplank sågade på orten och målas i äkta Falu röd slamfärg och med sadeltak klädda med rött enkupigt lertegel. Planen förses med bestämmelse att uthyrningsstugorna inte får bilda egna fastigheter. Planändamålet anges som campingstugor inom friluftsområde.

Trafik

Planområdet nås med båt. Mindre gångvägar förbinder området med Väringsö Gård där en större brygganläggning finns. Gästparkerings för bil finns på fastlandet vid Väringsö's egen

brygga. Där kan två bilplatser ordnas på bryggan och sju platser genom röjning längs vägen mot bryggan. Den avsedda korttidsuthyrningen medför en marginellt ökad belastning på vägar på fastlandet.

Teknisk försörjning

Vatten anordnas med borrhål brunn och avlopp ansluts till infiltrationsanläggning enligt av Miljö- och hälsoskyddsnämnden godkänd VA utredning till förslaget.

Elförsörjning ordnas från befintligt förstärkt elnät.

Uppvärmning sker med direktverkande el.

Soprum ordnas med möjlighet till källsortering

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandet innebär endast att de föreslagna byggnaderna uppförs och att vatten och avlopp anordnas i den takt fastighetsägaren finner lämpligt. Huvudman för projektet är lagfaren ägare till Väringsö 1:1 som kommer att ombesörja planens genomförande. Genomförandet förutsätter inte några avtal och någon fastighetsbildning skall inte göras. En separat genomförandebeskrivning har upprättats.

Planen föreslås få en genomförandetid på 15 år från den dag antagandebeslutet vinner laga kraft.

Genomförandet av denna plan medför inga kostnader för Norrtälje kommun

STADSARKITEKTKONTORET



Olivera Boljanovic
Tf stadsarkitekt

VÄTÖ



Olle Burman
Arkitekt SAR/MSA