



NORRTÄLJE
KOMMUN

LAGA KRAFTBEVIS

Datum...2008-05-14.....

Beslutet att anta / fastställa
denna plan har vunnit laga kraft

den...30 april 2008.....

Ledningskontoret

Norrtälje kommun

Gunnelle Hellgren

SAMRÅDSFÖRSLAG 2006-07-15

UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2007-09-05

REVIDERAD 2008-01-03

Detaljplan för fastigheten Nysättra Kvarn 1:37 i
Vätö församling.

Dnr 05-101 38.214

Ks 2007- 000081

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser

Denna planbeskrivning

Fastighetsägarförteckning

Bullerutredning

PLANENS SYFTE

Planen upprättas för att pröva lämpligheten med att uppföra 5 stycken nya enbostadshus och bibehålla ett flerbostadshus med 4 stycken lägenheter.

PLANDATA

Planområdet är beläget i Nysättra samhälle ca 15 km öster om Norrtälje. Planområdet ligger vid allmän väg 1148 väster om Nysättra Såg och f.d affären. Området omfattar hela fastigheten Nysättra Kvarn 1:37 på ca 1 ha. I söder och öster gränsar planområdet mot en privat väg och enbostadshus och i väster mot en obebyggd tomt och ett enbostadshus och i norr mot allmän väg.

Planområdet är i privat ägo.

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Enligt *översiktsplanen* för Norrtälje kommun från 2004 är tillhör Nysättra en av de små orter som har kommunalt vatten och avlopp. De finns spridda över hela kommunen och tillväxten på dessa är beroende på tillgång till arbetstillfällen, kvalitén på kollektivtrafik och anslutande vägar. Förutsatt att det finns ledig kapacitet i väsystemet är man positiv till ytterligare bostäder i dessa orter även om Nysättra inte ligger längs kollektivtrafikens primära nät.

Planområdet ligger inte inom *riksintresse för kulturmiljövård*

Detaljplan för området saknas.

Ingen del av fastigheten omfattas av *strandskydd*.

Byggnadsnämnden har godkänt att en detaljplan med det aktuella syftet får upprättas. Nämnden har därvid bedömt att uppförandet av 5 stycken enbostadshus och upprustande av befintligt flerbostadshus med fyra lägenheter bör kunna vara godtagbart.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Fastigheten ligger på södra sidan av allmän väg till Vätö med Vätösund i söder. Tomten som till största del är skogsbevuxen har en högpunkt i väster och sluttar ganska brant mot öster. Marken är obebyggd sånär som på det flerbostadshus som ligger i nordost i tomtens lägsta del och vid allmän väg samt ett par uthus i områdets södra del.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Bebyggelse

Bebyggelsen omfattar fem stycken enbostadshus med tillhörande uthus och det befintliga flerbostadshuset i områdets nordöstra del. De föreslagna enbostadshusen grupperas runt flerbostadshuset i områdets västra och södra delar. Ett av husen ligger vid allmän väg och ansluter till bebyggelsen väster om området medan de övriga fyra enbostadshusen är belägna på fastighetens högre delar, väster och söder om befintligt flerbostadshus. Flerbostadshuset upprustas och ett mindre uthus tillåts.

Vägar och trafik

Alla byggnaderna nås från befintlig enskild väg utom enbostadshuset i nordväst som nås från allmän väg. Parkering anordnas på egen tomtmark.

Väg inom området planeras för renhållningsfordon och platser för sopkärl planeras i direkt anslutning till plats där renhållningsfordon kan stanna.

Närheten till allmän väg 1148 har föranlett att en buller utredning gjorts. Utfartsförbud har införts på plankartan.

Det finns ingen separat gång- och cykelväg i Nysättra men området ligger endast 50-100 meter från busshållplats varifrån skolbussarna går och hastighetsbegränsning 50 km/tim råder inom samhället.

Service

Kommersiell service är begränsad till en restaurang i f.d. affären och ett byggvaruhus, Nysättra Såg. Kommunal service finns endast i form Nysättrahemmet, bostäder för äldre. Närmaste livsmedelsaffär finns på Vätö. Bussen mellan Norrtälje och Vätö/Harö passerar med ca tio turer per dag.

Rekreation

Området ligger i Nysättra samhälle som har ett friluftsbad och en fotbollsplan.

Teknisk försörjning

Området ansluts till det kommunala Va-nätet.

Provtagning av radon i mark redovisas vid bygglovsprövningen.

Uppvärmning av flerbostadshuset och enbostadshusen sker med vattenburen värme från egna elpannor.

Ny elinstallation för de nya enbostadshusen i området.

Omhändertagande av drän- och dagvattenavlopp måste ordnas lokalt av fastighetsägaren/exploatören.

BEHOVSBEDÖMNING

Planförslaget innebär att förutom ett befintligt flerbostadshus får fem enbostadshus uppföras inom området.

Stadsarkitektkontorets bedömning är att förslaget inte har någon betydande miljöpåverkan då det inte nämnvärt förändrar mark-, klimat-, luft- eller vattenförhållanden. Ej heller berörs vegetation eller djurliv. Ingen miljöstörande verksamhet påverkar planområdet.

Förslaget innebär ej heller någon betydande påverkan på hälsa och säkerhet, inga ökade utsläpp av hälsofarliga ämnen eller ökning av ljudnivåer. Det för planområdet störande buller som alstras av trafiken på allmän väg 1148 bedöms som ringa. Provtagning för att kontrollera förekomsten av radon kommer att ske. Eventuell sanering likaså. Genomförandet av planen påverkar inte trafiktätheten annat än i ringa grad.

Den mark som bebyggs är delvis en bergsrygg och ianspråktagande av denna bedöms inte som en betydande påverkan av hushållning med mark, vatten och andra resurser.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Separat genomförandebeskrivning har upprättas.

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

Genomförandet av denna plan medför inga kostnader för Norrtälje kommun.

LEDNINGSKONTORET

VÄTÖ



Olivera Boljanovic
1:e Planarkitekt



Olle Burman
Arkitekt SAR/MSA



NORRTÄLJE
KOMMUN

LAGA KRAFTBEVIS

Datum...2008-05-14.....

Beslutet att anta / fastställa
denna plan har vunnit laga kraft

den...30 april 2008.....

Ledningskontoret

Norrtälje kommun

Annika Hellgren

SAMRÅDSFÖRSLAG 2006-07-15

UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2007-09-05

REVIDERAD 2008-01-03

Detaljplan för fastigheten Nysättra Kvarn 1:37 i Vätö
församling.

Dnr 05-101 38.214

Ks 2007- 000081

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

DETALJPLANENS SYFTE

Genomförandet av denna plan innebär att 5 enbostadshus byggs inom fastigheten Nysättra Kvarn 1:37 och ett befintligt flerbostadshus med 4 lägenheter bibehålls.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

Detaljplanen:

Samråd okt-nov 2006

Utställning aug-sept 2007

Godkännande jan-feb 2008

Antagande mars 2008

Byggnader och anläggningar:

Försäljning av avstyckade bostadsfastigheter och byggandet av enbostadshusen sker när planen vunnit laga kraft och i den takt som exploatören finner lämplig. Likaså ombesörjer exploatören att lokalvägar och gemensamhetsanläggningar såsom vatten och avlopp färdigställs när planen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden skall vara 15 år från den tidpunkt då antagandet av planen vunnit laga kraft.

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

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är i privat ägo.

Huvudmannaskap

Allmänna platsmarken inom planområdet omfattar vägmark. Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägarens inriktning för den planerade bostadsanvändningen är att avskilja varje tomt till egen fastighet och att försälja dessa. Flerbostadshuset upprustas och försäljs. Exploatören färdigställer de gemensamma anläggningarna men de kommer därefter att överföras till gemensam förvaltning. Dessa gemensamma anläggningar är vatten- och avloppsledningar inom planområdet och en lokalgata. Exploatören bekostar flyttning av befintliga ledningar som ersätts med markkablar. Exploatören ombesörjer i samråd med Räddningstjänsten att brandpost ordnas. Då det ej finns kommunalt nät för dagvatten så skall omhändertagandet av drän- och dagvatten ordnas lokalt via exempelvis infiltration, perkolation etc vilket bekostas av exploatören.

AVTALSFRÅGOR

I de avtal om markförsäljning som kommer att upprättas med köparna av de tillskapade bostadsfastigheterna antas även klargöras dessa fastigheters tillgång till och ansvar för gemensamma anläggningar.

Avtal med Norrtälje kommun upprättas med avseende på vatten och avlopp.

Avtal med Vattenfall Eldistribution AB upprättas med avseende på kabelförflyttning

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning kommer att ske genom avstyckning från fastigheten Nysättra Kvarn 1:37.

I anslutning till denna förrättningsåtgärd förutsätts även att en anläggningsförrättning kommer att genomföras, vilken skall reglera de nya fastigheternas delaktighet i de gemensamma anläggningarna som omfattar vatten och avlopp och väg.

Här fastlägges att befintligt servitut avseende gångväg till och nyttjande av strand gäller kvarvarande del av stamfastigheten.

För förvaltning av de gemensamma anläggningarna skall en samfällighetsförening bildas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Genomförandet av denna detaljplan medför inga ekonomiska åtagande för Norrtälje kommun.



Ark SAR Olle Burman