



NORRTÄLJE KOMMUN

STADSARKITEKTKONTORET

LAGA KRAFTBEVIS

Datum 2004-08-05

Beslutet att anta / ~~fastställa~~
denna plan har vunnit laga kraft

den 21 juli 2004

Stadsarkitektkontoret

Norrtälje kommun

Gunnela Hellgren

SAMRÅDSFÖRSLAG 2003-09-19

Detaljplan för fastigheten GRÄSKEN 1:199 i Blidö församling

Dnr 02/10135

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Till planförslaget hör:
plankarta med bestämmelser
denna planbeskrivning
genomförandebeskrivning
fastighetsförteckning

Planens syfte

Fastighetsägarna till Gräskan 1:199 har kommit in med en begäran om att få ändra detaljplanen från 1964 för sin fastighet.

Ändringen av detaljplanen består att i första hand ändra byggnadsplanens ändamålsbestämmelse bostads-, jordbruks- och handelsändamål BJ till endast bostadsändamål B, för att senare kunna avstycka fastigheten.

Plandata

Planområdet ligger vid Byviken på sydvästra delen av Gräskö, som är beläget cirka tre kilometer sydost om Östernäs brygga och fem kilometer nordost om Furusund. Det omfattar cirka 0,7 ha. Marken är i enskild ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I *översiktsplanen* för Norrtälje kommun ligger området inom så kallat "högexploaterad kust", där beträffande fritidsbebyggelse endast enstaka kompletteringar till befintlig bebyggelse kan medges.

Fastigheten omfattas av en *byggnadsplan* fastställd av länsstyrelsen den 2 mars 1964. Enligt planen är fastigheten Gräskan 1:199 avsedd för bostads-, jordbruks och handelsändamål (BJ).

Postadress

Box 807

761 28 NORRTÄLJE

Internet: www.norrtalje.se

Besöksadress

Estunavägen 14

Telefon vx

0176-710 00

Telefax

0176-712 33

Postgiro

3 20 65 5

Bankgiro

451-7694

E-post: stadsarkitektkontoret@norrtalje.se



Två bostadshus samt för jordbruket och affärsrörelsen erforderliga byggnader får uppföras på tomten. Huvudbyggnad får uppföras med endast en våning och inte till större höjd än 4 meter. Uthusbyggnad, som inte är jordbruksbyggnad får inte ges större höjd än 2,5 meter. Tomtplats för BJ område får inte vara mindre än 7 000 kvm. Fastigheten Gräskan 1:199 är den enda fastigheten inom detta område på Gräskö betecknat som BJ område.

Strandskydd gäller inte för fastigheten.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Fastigheten Gräskan 1:199 är bebyggd med två stycken bostadshus. En ladugård har tidigare funnits på fastigheten och en mycket liten del av den återstår än idag. I början av 1960-talet fanns det en matvaruaffär i ett av bostadshusen men affärsrörelsen har numera upphört. Idag används fastigheten endast för bostadsändamål. Ingen person bor året runt på fastigheten.

Inga fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Planförslaget

I planförslaget föreslås att byggnadsplanens ändamålsbestämmelse BJ (bostad, jordbruk och handel) ändras till endast B (bostad). Minsta tomtstorlek för fastigheten ändras till 2000 kvm, d v s till den areal som krävs för tomtplats storlek inom B betecknat område i den gällande byggnadsplanen.

De befintliga bostadshusen ligger så nära varandra och det blir svårt att skilja de på två olika tomter. Därför ska de även i fortsättningen ligga på samma tomt. Fastigheten styckas i två tomter, en tomt med båda husen och en obebyggd tomt.

Byggrätten bringas i överensstämmelse med gällande bestämmelser - 125 kvm för huvudbyggnad. Det äldre huset får bibehållas utöver angiven byggrätt. Byggrätten för uthus utökas från 30 till 40 kvm. Huvudbyggnad får uppföras i en våning med max höjd på 4 meter, respektive 2,5 meter för uthus. Vinden får inredas.

Planändringen påverkar inte tillgängligheten till skog, strand eller promenadstigar.

De redan färdigställda vägarna täcker väl vägbehovet för båda tomter. Bilar är inte aktuella på ön.

Teknisk försörjning

Fastigheten Gräskan 1:199 har i dagsläget enskild brunn och avlopp. Det ena bostadshuset ("affären") har indraget vatten både från grävd och från bergborrad brunn och har avlopp och elektricitet. Det andra (äldre) bostadshuset saknar både elektricitet, vatten och avlopp. Fastigheten har två anläggningar för behandling av spillvatten. Den äldre anläggningen består av en slamavskiljare (trekammarsbrunn) med markinfiltration och behandlar för närvarande enbart diskvatten.

Enligt översiktskarta för grundvattenkapacitet inom kommunen ligger planområdet inom ett område med rekommendationen att bebyggelsetätheten inte bör överskrida 6 fastigheter/ha för



permanentboende, 8 fastigheter/ha vid 50/50 fritids- och permanentboende och 10 fastigheter/ha för fritidsboende.

En utökning av byggrätten inom planområdet kan således även efter möjliga tillbyggnader bedömas inrymmas i rekommendationen.

En separat va-utredning daterad till 2002-10-24 har gjorts. Fastighetsägarna har för avsikt att åstadkomma en separat vattenförsörjning och spillvattenbehandling för varje tomt. Det innebär för den obebyggda tomten att gräva en vattenbrunn samt att utföra en infiltrationsanläggning för behandling av BDT-vatten. För den bebyggda tomten innebär det att nuvarande infiltrationsanläggning måste ersättas med en ny anläggning och eventuellt också med en ny slamavskiljare. Nuvarande vattentäkter kommer att användas enbart av den bebyggda tomten. För den obebyggda tomten grävs en ny brunn vid tomtens sydvästra del. Området där infiltrationsanläggningar skall lokaliseras ligger nivåmässigt betydligt lägre än omgivande natur, vilket innebär att anläggningarna kommer att ligga nedströms grundvattenströmmen räknat från befintliga vattentäkter. Infiltrationsanläggningar utförs i anslutning till befintliga infiltrationsanläggningar och kommer inte att påverka egna eller grannars vattentäkter.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har gjort en granskning av handlingar daterade 2002-10-24 och bedömt att VA-utredningen måste kompletteras ytterligare i samband med förhandsbesked eller ansökan om bygglov. Förvaltningen rekommenderar en gemensam vattentäkt.

Sökandena har därefter kommit in med en kompletterande va-utredning för respektive område som miljö- och hälsoskyddsförvaltningen tagit del av. Den befintliga bergborrade brunnen kommer att användas för all vattenförsörjning, befintliga och planerade bostäder.

MILJÖKONSEKVENSBEDÖMNING

Med planförslaget tas inget värdefullt natur- eller kulturmiljövårdsområde i anspråk. Planen innebär endast ett ianspråktagande av befintlig tomtmark. Markens värde från rörlig frilufts-synpunkt är utsläckt. Förslaget bedöms således inte medföra några negativa miljökonsekvenser.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Då planändringen inte strider mot några övergripande intressen och inte är av betydelse för en större allmänhet provas förslaget med s k enkelt planförfarande enligt PBL 5:28, d v s endast med ett samrådsförfarande före antagande.

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken.

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

En separat genomförandebeskrivning tillhör förslaget.

STADSARKITEKTKONTORET

Ingemar Stråe
stadsarkitekt

Olivera Boljanovic
planarkitekt