

NORRTÄLJE KOMMUN



Detaljplan för HÄVERÖ-NORRBY 26:75 och del av HÄVERÖ-NORRBY 26:4 i Häverö församling

Samrådsförslag 2005-02-15.

Ingemar Stråe
Ingemar Stråe
Stadsarkitekt

Olle Burman
Olle Burman
Arkitekt SAFVMSA

PLANKARTA
till planen hör:
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

Detaljplanen
godkänd av Bn 2005-10-27, §423
antagen av Bn 2005-10-27, §423
laga kraft 2005-11-25

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- B Bostäder
- H Handel, café

Begränsningar av markens bebyggande

- Marken får inte bebyggas

Mark och vegetation

- parkeringsparkering Parkeringsplats skall finnas

Utnyttjandegrad

- e₁ 000 Största bruttoarea i kvm ovan mark
- e₂ 0 Största antal lägenheter

Placering, Utformning,Utförande

- I Högsta antal våningar

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft

Bygglöv erfordras för ny dricksvattentäkt



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Befintliga byggnader
- Staket
- Väg
- Dike
- Nivåkurvor

Grundkartan upprättad av stadsarkitektkontorets
mätavdelning 2004.
Koordinatsystem: i plan RT38 2,5 gon V; i höjd RH 70
Kartastandard 3

Björn Örtengren
BJÖRN ÖRTENGREN
mätningsschef

Skala 1:1000
0 10 20 30 40 50 100 m



NORRTÄLJE KOMMUN

STADSARKITEKTKONTORET

LAGA KRAFTBEVIS

Datum 2005-11-28

Sid 1(3)

Beslutet att anta / fastställa
denna plan har vunnit laga kraft

den 25 nov 2005

Stadsarkitektkontoret
Norrtälje kommun

Gunnelle Hellgren

SAMRÅDSFÖRSLAG 2005-02-15

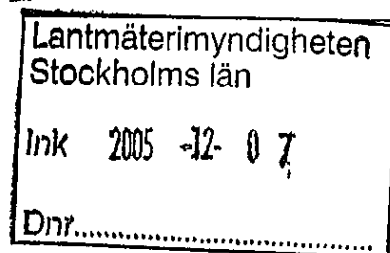
Detaljplan för HÄVERÖ-NORRBY 26:75 och del av HÄVERÖ-NORRBY 26:4 i Häverö församling.

Dnr 04-10038.214

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Denna planbeskrivning
Fastighetsägarförteckning



PLANENS SYFTE

Planen upprättas för att pröva lämpligheten av att omvandla det f.d. Norrbyhemmets kök till fyra stycken enskilt ägda fritidsfastigheter, den nuvarande kontorsbyggnaden också till fyra stycken enskilt ägda fritidsfastigheter samt behålla den lilla byggnaden i nordost för handel lika gällande plan.

PLANDATA

Planområdet är beläget vid Vaddövikens västra strand ca 2,5 km norr om Trästa bro. Det omfattar fastigheten Häverö-Norrby 26:75 och en liten del av stamfastigheten Häverö-Norrby 26:4. Planarealen uppgår till ca 0,35 ha.

Planområdet ägs av AB Vaddö Byggtjänst, Kjell Nordin och Leif Ljungholm.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplan för området inom fastigheten Häverö-Norrby 26:75 finns där fastigheten, vårdhemmets tidigare köksbyggnad, är avsedd för handel i mindre omfattning. För del av fastigheten Häverö-Norrby 26:4 med nuvarande kontorsbyggnad finns ingen detaljplan.

Byggnadsnämnden har godkänt att en detaljplan med det aktuella syftet får upprättas. Nämnden har därvid bedömt att användningen av denna byggnad för fritidsboende bör kunna vara godtagbart.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Planområdet omfattar fastigheten Häverö-Norrby 26:75 med f.d köksbyggnaden samt en vacker gammal träbyggnad i nordost med omkringliggande plana gräsytor och lastgård till f.d köket samt den nuvarande kontorsbyggnaden som tidigare också tjänat som värmecentral till det f.d Norrbyhemmet. Området gränsar i norr mot lokalvägen förbi området. I väster mot öppen grusad plan yta och i övrigt gränsar planområdet mot befintliga öppna plana gräsytor.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse omfattar vårdhemmets köksbyggnad om ca 325 kvm, en gammal träbyggnad vid vägen i norr och den nuvarande kontorsbyggnaden om ca 380 kvm. Köksbyggnaden föreslås styckas och byggas om till fyra stycken fritidsfastigheter på ca 80 kvm vardera och kontorsbyggnaden föreslås likaledes styckas och byggas om till fyra stycken fritidsfastigheter på ca 95 kvm vardera. Den gamla träbyggnaden bibehålls och kommer även i detta förslag att föreslås som byggnad för handel.

Service

Kommersiell och kommunal service saknas på platsen. Närmaste livsmedelsaffär finns i Grisslehamn eller Häverödal. Bussen mellan Älmsta och Hallstavik passerar med två till tre turer per dag sträckan Trästa-Tulka-Hallstavik. Förutsättningarna för permanentboende är således tämligen begränsade ur denna aspekt.

Rekreation och bad, båtplatser

Området ligger alldeles nära Vaddövikens med möjligheter till bad och båtutflykter. I väster utbreder sig ängar och annan mark lämplig som strövområde. I norr finns ett skogsområde. I den samfällighet, Häverö-Norrby s:5, för bad- och småbåtshamn i angränsande detaljplan i norr är hela f.d fastigheten Häverö-Norrby 26:4 delägare med 36,37 % andel. Stranden i övrigt öster om planområdet tillhör samfälligheterna Häverö-Norrby s:1 och Häverö-Bergby s:1. Dessa strandområden är till mer än hälften upptagna för båthus, bryggor och uppdragningsramp men i övrigt tillgängliga på allemansrättens villkor.

Vägar och trafik

Planområdet nås som idag från söder över befintlig väg, Häverö-Norrby ga:5, vilken ansluter till väg mot Västerkulla / Bergvik. Denna väg ansluter i väster till väg 1112 över Norrby by. Erforderlig parkering till föreslagna fritidsbostäder ordnas på egen tomt i anslutning till angöringen.

Teknisk försörjning

Hela det ursprungliga sjukhemsområdet samt alla nya bostadsbyggnader är eller skall anslutas till en egen vattenförsörjning och eget avloppsreningsverk. Reningsverket byggdes ut för några år sedan när anläggningen utnyttjades som flyktingmottagning. Reningsverket har en kapacitet på 500 pe. Vattensnål teknik införs samt tillståndsplikt för anläggande av dricksvattentäkt. Provtagning av radon i mark och vatten har tidigare redovisats.

Uppvärmning sker med elradiatorer, i likhet med vad som ordnats inom omkringliggande område, där den ursprungliga vattenburna centralvärmen kopplats bort.

Vatten och avlopp till planområdet skall organiseras genom en eller flera gemensamhetsanläggningar.

Möjlighet till källsortering kan tillgodoses vid ombyggnad.

MILJÖKONSEKVENSER

Eftersom planen inte medför någon ny exploatering bedöms den heller inte medföra några påtagliga förändringar i miljöhänsende. Någon ny verksamhet som kan ha en avsevärd påverkan på hälsa, säkerhet eller hushållningen med naturresurser är inte aktuell, varför någon särskild miljökonsekvensbeskrivning inte är erforderlig.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

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

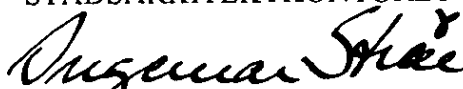
GENOMFÖRANDE

Genomförandet innebär endast att de nyttillkommande fritidsfastigheterna och fastigheten för handel kommer att avstyckas från respektive fastighet på fastighetsägarens initiativ.

I anslutning till denna förrättningsåtgärd förutsätts även att en anläggningsförrättning genomförs, vilken skall reglera de nya fastigheternas delaktighet i de gemensamma anläggningarna som omfattar vattenverk, vatten- och avloppsledningar, reningsverk, angöringsvägar mm.

Genomförandet av denna plan medför inga ekonomiska åtaganden för Norrtälje kommun

STADSARKITEKTKONTORET


Ingemar Stråe
Stadsarkitekt

VÄTÖ


Olle Burman
Arkitekt SAR/MSA