



SAMRÅDSFÖRSLAG 2009-12-15, rev 2010-05-31
ANTAGANDEHANDLING

ENKELT PLANFÖRFARANDE enligt PBL 5:28
**Detaljplan för fastigheten BJÖRNÖ 1:65 i
Frötuna församling**

Dnr 09-10286.214
Ks 09-1833

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

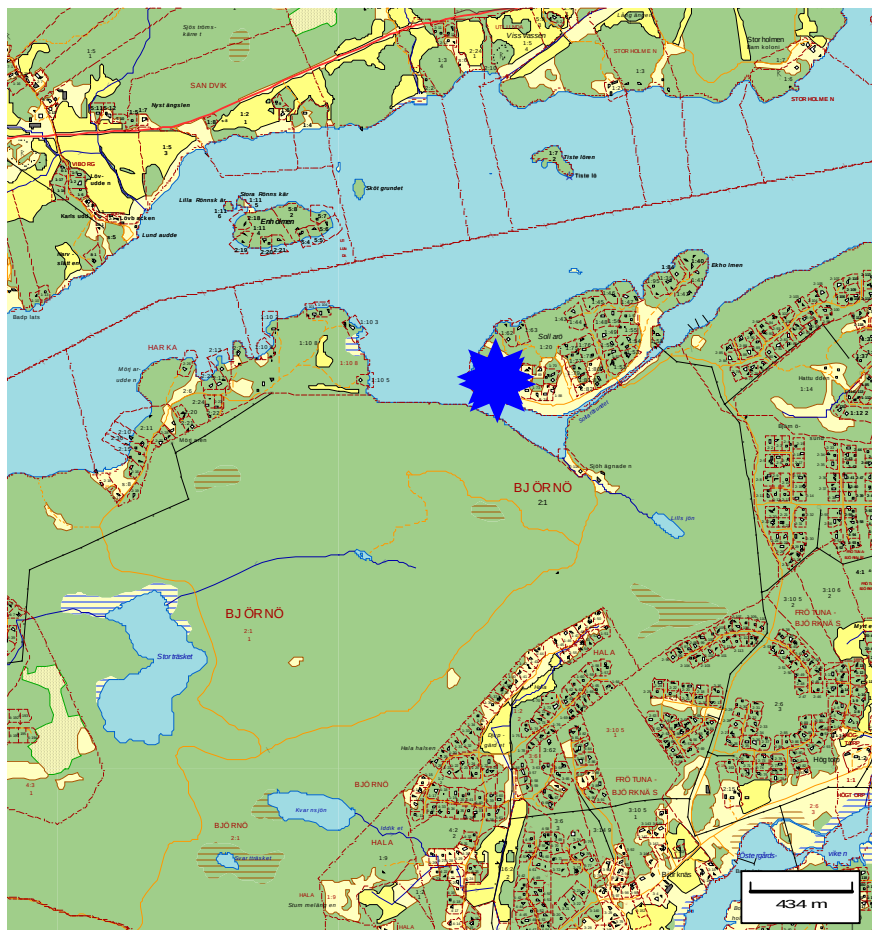
Plankarta med bestämmelser
Denna planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Planen upprättas för att pröva lämpligheten av att dela fastigheten och uppföra ytterligare en byggnad.

PLANDATA

Planområdet är beläget på ön Sollarös västra del. Sollarö ligger i Norrtäljeviken, fågelvägen ca 8 km öster om Norrtälje stad. Området nås landvägen över Frötuna - Björknäs och avståndet till Norrtälje är då 13 km. Planområdet omfattar fastigheten Björnö 1:65 på ca 6000 kvm och gränsar i söder, väster och öster mot enbostadshus och i norr mot en skogsbevuxen kulle. Fastigheten är i privat ägo.



Översiktskarta

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I den gällande *översiktsplanen för Norrtälje kommun* antagen av fullmäktige 2004 är Sollarö en del av riksintresset för samlade natur- och kulturvärlden. Världen som inte får förstöras genom storskalig exploatering. Fastigheten ligger inom högexploaterad kust Miljöbalken 4 kap.

Fastigheten omfattas av *detaljplan* upprättad 1952

Norrtälje kommun har godkänt att en detaljplan med det aktuella syftet får upprättas. Kommunen har därvidlag bedömt att en för tätning med ytterligare ett enbostadshus inom planområdet bör kunna vara godtagbart.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Planområdet är en kvadratisk tomt på ca 80x80 meter bebyggd med en större lada. Söder om ladan öppen mark, norr och väster om ladan är marken skogsbevuxen. Området sluttar svagt mot sydost.

Strandskydd

Området ligger delvis inom 100 metersgränsen från strandlinjen och eftersom detaljplanearbetet påbörjades efter den 1/7 2009 så inträder automatiskt strandskydd. Den del av fastigheten som berörs av strandskydd anges på plankartan som mark som ej får bebyggas.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Bebyggelse

Området är bebyggt med en större lada som i förslaget skall behållas och inredas till enbostadshus. Fastigheten föreslås delas och ett ytterligare enbostadshus kan uppföras norr om ladan. I den gällande detaljplanen är marken i norr och öster prickad som förgårdsmark. Byggrätten är i gällande plan 160 kvm för huvudbyggnad och 40 för uthus. Byggnadshöjder 3,5 resp. 2,5 meter

I förslaget ges den södra tomten, på vilken ladan står, en byggrätt på totalt 250 kvm vilket medför att byggnaden ej behöver rivas. Byggnadshöjden sätts till 4,5 meter på denna tomt. Den norra tomten får samma byggrätt som i gällande plan dvs. 160 kvm för huvudbyggnad och 40 kvm för uthus. Byggnadshöjderna blir där 3,5 resp. 2,5 meter

Service

Området ligger ca 13 km från Norrtälje stad med dess utbud på service. Närmsta butik är Vreta handel med livsmedel och en pizzeria som ligger ca 7 km från planområdet.

Vägar och trafik

Området nås med bil via väg till och inom ön. Parkering sker på tomtmark.

Teknisk försörjning

Planområdet anslutes till lokalt godkänt vatten- och avlopp som kompletteras på så sätt att anläggningen även omfattar den tillkommande fastigheten. Lokalt VA kommer att ersättas av det kommunala VA som planeras att färdigställas inom några år.

Ny elinstallation i föreslagen nyproduktion. Befintlig elinstallation i övrigt.

Uppvärmning sker med värmepump, solfångare och el. Kommunal sophantering med möjlighet till sopsortering.

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt de nya regler om miljöbedömningar av detaljplaner som trädde i kraft den 21 juli 2004 och som har införts i miljöbalken och i plan- och bygglagen skall kommunen göra en bedömning av risken för betydande miljöpåverkan för alla detaljplaner. Bedömningen skall 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 skall miljöbedömning utföras, vilket bl.a. innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) skall utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Platsen

Planområdet är en fastighet bebyggd med en större lada som är omgiven av skog på dess östra, väster och norra sida och öppen mark i söder. Marken sluttar mot sydost.

Egenskaper

Planens genomförande innebär att man utvidgar byggrätten för fastigheten och kan uppföra ett enbostadshus i planområdets norra del samt bibehålla ladan i tomtens södra del. Fastigheten föreslås delas.

Planen

Den föreslagna nya byggnaden i norr ges en största byggnadsyta på 160 kvm för huvudbyggnad och 40 kvm för uthus. Den befintliga ladan kan behållas och tomten ges en byggrätt på totalt 250 kvm. Högsta byggnadshöjd (vägglivshöjd) skall vara 4,5 meter för befintlig lada och lika gällande plan för den norra tomtens dvs. 3,5 resp. 2,5 meter

Ställningstagande gällande frågan om betydande miljöpåverkan

Detaljplanen medför inga förändringar i den nuvarande verksamheten och medför inga störningar för omgivningen. Den utökade byggrätten som ges fastigheten i och med delning medför inga olägenheter och förändringen från gällande plan medför endast en förtätning av bebyggelsen.

Planförslaget 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 mycket liten då förändringarna är ringa.

Planens genomförande innebär inte risk för människors hälsa eller för miljön. Effekter för miljö kvalitetsnormer bedöms bli försumbara.

Planförslaget bedöms inte medföra några betydande negativa förändringar i miljöhänsen.

Samråd om denna bedömning sker med Länsstyrelsen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudman är fastighetsägaren som kommer att ombesörja planens genomförande.

Separat genomförandebeskrivning har upprättats.

Då planen inte strider mot några övergripande intressen och inte är av betydelse för en större allmänhet provas förslaget med enkelt planförfarande enligt PBL 5:28.

Planen får en genomförandetid på 5 år från den dag antagandebeslutet vinner laga kraft.

Genomförandet av denna plan medför inga ekonomiska åtaganden för Norrtälje kommun.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET VÄTÖ

Gunnel Löfqvist
Planeringschef

Olle Burman
Arkitekt SAR/MSA