



NORRTÄLJE
KOMMUN

Detaljplan för Måsholmen, del av fastigheten Humlö 1:4,
i Frötuna församling

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2021-12-27

Ks 15-1349



© Lantmäteriet

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
plan@norttalje.se
www.norttalje.se



VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Med en detaljplan reglerar kommunen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar därför om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet.

I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om i vilka situationer en detaljplan ska göras. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som tolkar de detaljplaner som finns.

En detaljplan visas som ett bestämt område på en plankarta. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning, som förklarar planens syfte och innehåll. Ibland ingår även andra handlingar, till exempel en illustrationskarta eller en miljökonsekvensbeskrivning.

Detaljplanen gäller tills den antingen upphävs, ändras eller ersätts av en ny detaljplan.

PROCESSEN

Denna detaljplan följer ett utökat förfarande enligt PBL 2010:900.





HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning
Behovsbedömning

UTREDNINGAR

- Naturvärdesinventering, Naturföretaget, 2016-09-29
- Dagvattenutredning, Roslagens Vattenteknik AB, 2020-01-23

MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Konsulter som medverkat är Gunnel Löfqvist och arkitekt Mario M Lucic. Från kommunen har en projektgrupp deltagit i arbetet med Joakim Westin som projektledare.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA	5
LÄGE OCH AREAL	5
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN	5
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN	5
BEHOVSBEDÖMNING	7
PLATSEN	7
PLANEN	7
BETYDANDE EGENSKAPER, PÅVERKAN OCH EFFEKTER	7
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB	8
STÄLLNINGSTAGANDE	8
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
NATUR	8
BEBYGGELSEOMRÅDE	12
FRIYTOR	14
VATTENOMRÅDEN	14
GATOR OCH TRAFIK	14
HÄLSA OCH SÄKERHET	15
TEKNISK FÖRSÖRJNING	15
ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR	16
TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN	16
GENOMFÖRANDETID	16
HUVUDMANNASKAP	16
FÖRORDNANDEN	16
ANSVARSFÖRDELNING	16
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	17
MILJÖKONSEKVENSER	17
SOCIALA KONSEKVENSER	17
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	17
AVTALSFRÅGOR	17
EKONOMISKA KONSEKVENSER	17
KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA	18



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med ändringen av detaljplanen är att skapa förutsättningar för avstyckning av två nya fastigheter för friliggande småhus som komplement till befintliga tomter.

PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Planområdet ligger cirka 1,5 km från orten Spillersboda. Planändringen omfattar ett område med gällande detaljplan för Humlö 1:4. Planändringen avser cirka 0,3 ha av detaljplanens totala omfattning på cirka 11 ha. Den västra delen av gällande detaljplan som är kvartersmark omfattas inte av planändringen.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Humlö 1:4 är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

Översiktsplanen för Norrtälje kommun, som antogs 2013-12-09, visar att planområdet ingår i det övergripande riksintresset för kust- och skärgårdsområdet enligt Miljöbalkens 4 kapitel med innebörden att ingen ny fritidsbebyggelse bör tillåtas annat än som enstaka komplettering av befintlig bebyggelse av hänsyn till kustområdets samlade värden för natur, kultur och det rörliga friluftslivet. Planändringen avser komplettering av befintlig permanentbebyggelse, varför ändringen inte bedöms strida mot riksintresset. I översiktsplanen uttrycker kommunen sin vilja att öka möjligheterna till permanent boende i skärgården.

Området är inte specifikt utpekat i Fördjupad översiktsplan för Skärgården (2005-08-29). Översiktsplanen för skärgården anger dock att vid komplettering inom högexploaterad kust ska en prövning ske från fall till fall utifrån de naturgivna förutsättningarna att ordna dricksvatten och avlopp. Kommunen ser positivt på att fler tomter möjliggörs för permanentboende, såtillvida godtagbara VA-lösningar kan presenteras.

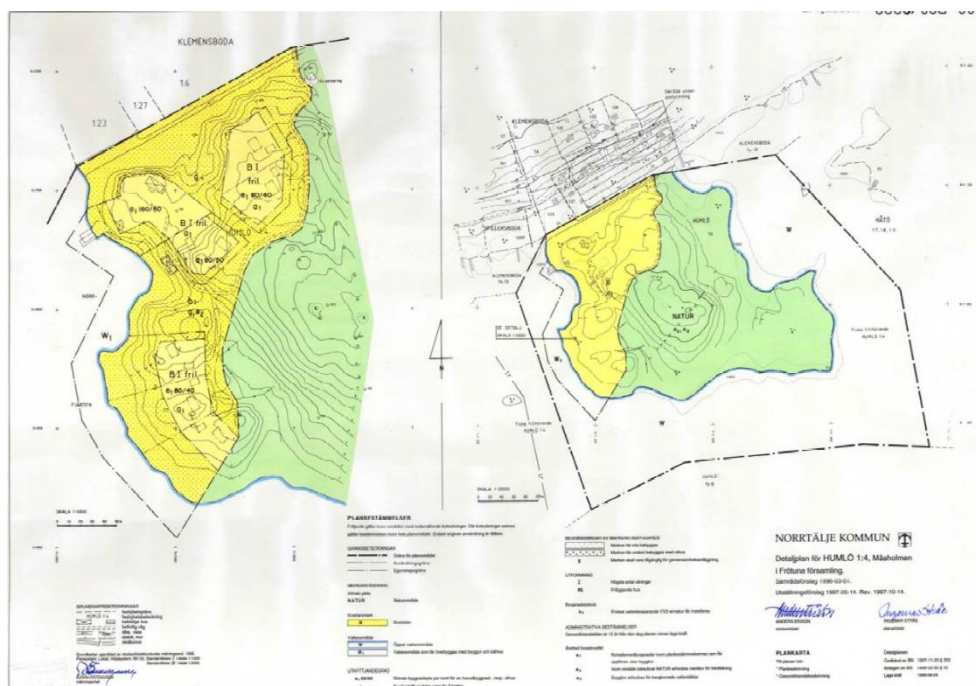
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

Kommunen beslutade 1998-11-19 att förordnandet enligt 113 § Byggnadslagen inte längre skulle gälla. Detta gjordes i samband med att en ny detaljplan togs fram för området. Planområdet omfattas inte av 113 § förordnanden.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Gällande detaljplan är fastställd 1998-04-29. Syftet till planen från 1998 är att:

"[...] ersätta en äldre, ej ianspråktagen plan med en ny, där andelen tomtmark minskas för att därigenom i högre grad än i den gällande planen tillgodose det rörliga friluftslivets intressen."

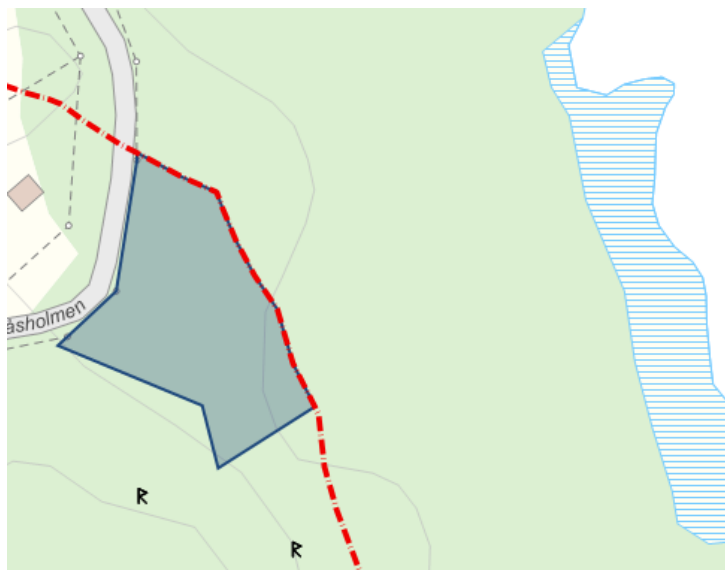


Gällande detaljplan, fastställd 1998-04-29.

Ett tillägg till planen finns för kvartersmarken i den västra delen (2011-02-04). Tillägget avsåg en utökat byggrätt till totalt 200 kvadratmeter i och med att Måsholmen anslöts till kommunalt vatten och avlopp. Tillägget berörs inte av planändringen. De föreslagna tomterna ligger i gällande detaljplan i mark betecknad natur.

STRANDSKYDD

Aktuellt planområde är inte berört av strandskydd. För att säkerställa att tomtplatsen inte spiller över till naturmarken har bestämmelsen "marken får inte föras med byggnad" lagts in, vilket säkerställer byggnadernas placering på tomterna.



Strandskyddslinje markerat i rött.



KOMMUNALA BESLUT

Planuppdrag gavs av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2015-11-18.

BEHOVSBEDÖMNING

En bedömning av risken för betydande miljöpåverkan ska utföras för alla detaljplaner. Bedömningen ska utgå från MKB-förordningens kriterier och beakta dels planens karaktäristiska egenskaper, dels typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat.

För detaljplaner som anses medföra betydande miljöpåverkan ska miljöbedömning utföras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB), enligt 6 kap Miljöbalken, ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

PLATSEN

Planområdet omfattas av natur med en högsta höjd på 9-10 m över havet. Området ligger på östra sidan av infartsvägen. Marken består huvudsakligen av sandig morän och ytligt liggande berg, vilket bedöms vara lämplig mark för grundläggning av småhusbebyggelse.

PLANEN

Planförslaget utgör en naturlig komplettering av den befintliga bebyggelsen på Måsholmen. Fastigheterna kommer att ha samma infartsväg som de befintliga fastigheterna och även anslutas till kommunalt vatten- och avlopp.

De föreslagna tomterna ligger utmed infartsvägen och berör naturmark. Bedömningen i naturvärdesinventeringen av området, där tomterna ligger, har lågt naturvärde.

BETYDANDE EGENSKAPER, PÅVERKAN OCH EFFEKTER

Planområdet sluttar svagt ner österut mot Ålandsfjärden. Marken består av sandig morän och berg i dagen.

Miljökvalitetsnormerna är lagbundna normer enligt miljöbalkens femte kapitel. En miljökvalitetsnorm anger ett kvalitetskrav som ofta används som ett mått på högsta tillåtna halt av ett förorenat ämne eller högsta tillåtna nivå av en störning och finns för närvarande för olika föroreningar i utomhusluften, olika parametrar i vattenförekomster, omgivningsbuller och miljöpåverkande ämnen i fiskevatten. Dagvattnet från planområdet hanteras så att varken dagvattenflödet eller mängden föroreningar från området ska öka efter exploateringen. Skyfall och 100-årsregn tillåts svämma i svackdike och vidare över översilningsyta. Dagvattnet förs i svackdiken inom fastigheterna öster om vägen till en översilningsyta i norr. Dagvattnet som lämnar planområdet kommer att ha låg föroreningsgrad beroende på låg föroreningsbelastning efter passerandet av svackdiken. Föroreningsgraden för varje ämne minskar efter exploateringen och finns redovisad i dagvattenutredning (Roslagens Vattenteknik 2020-01-23).

Fördröjningsvolym i svackdike uppgår till 25 m³ samt i översilningsyta 12 m³. Ett avskärande svackdike i norr innebär att grannfastigheterna inte kommer att påverkas.



Inom planområdet finns ingen grundvattentäkt. En befintlig grundvattentäkt, som inte längre används, finns på fastighet Humlö 1:75, vilken ligger på västra sidan och berörs inte.

Bedömningen är att ett genomförande av planen inte medför att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids.

Ett genomförande av planen beräknas inte innebära att gällande riktvärden för buller överskrids, då exploateringen endast är två enfamiljshus.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Måsholmen ligger inom riksintresse enligt MB 4 kap 1, 2, och 4 §§ för samlade natur och kulturvärden samt kust och skärgård. Förslaget till planändring innebär två nya tomter som ses som komplettering till redan bebyggt område. Tomterna föreslås ligga längs infartsvägen, mitt emot redan befintlig bebyggelse, på naturmark som bedöms ha lågt naturvärde. Förslaget bedöms inte medföra negativa konsekvenser för friluftsliv och rekreation. Recipient för dagvattnet från området är Ålandsfjärden. Den ekologiska statusen enligt VISS benämns måttlig, vilket sammantaget beror på övergödning. Kvalitetsfaktorn växtplankton (klorofyll a) är utslagsgivande med avseende på miljökonsekvenstyp övergödning och resulterar i måttlig status. Detta stöds av kvalitetsfaktorn näringsämnen (totalhalter av kväve och fosfor sommartid) som har måttlig status.

Eventuella föroreningar kommer framförallt från biltrafik och är i liten omfattning.

Ett genomförande av planen och övriga planer i området beräknas inte medföra att miljökvalitetsnormen för luft överskrids. Bedömningen är att ett genomförande av planen inte heller kommer att bidra på ett negativt sätt till att någon miljökvalitetsnorm överskrids i närområdets vatten.

Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med 3,4 och 5 kap MB.

STÄLLNINGSTAGANDE

Samhällsbyggnadskontoret bedömer preliminärt att detaljplanens genomförande inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i 4 kap. 34 § PBL eller 6 kap. 11, 12 och 16 § MB att en miljöbedömning behöver göras. De miljöfrågor som är att ta hänsyn till kommer att redovisas i planbeskrivningen. Motivet för detta är att förändringarna är av en begränsad omfattning och storlek.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Planområdet ligger på naturmark med en högsta höjd på 9-10 meter över havet. Marken i området består av sandig morän och berg i dagen.

NATURVÄRDEN

För naturmarken på Humlö 1:4 har en naturvärdesinventering gjorts. I inventeringen framgår att naturmarken är bevuxen med välvårdad skog, i huvudsak barrskog. Det som utmärker området är spridda förekomster av äldre lindar. I övrigt består området främst av barrblandskog med bitvis mycket förekomst av lövträd, främst lind och ask. Skogen är örtrik med blåsippor, liljekonvalj och ormbär.

Stränderna är steniga och med vassbälten. Humlö 1:4 ingår i det övergripande riksintresset för kust- och skärgårdsområdet. I övrigt berörs området inte av områdesskydd eller av nyckelbiotoper eller naturvärdesobjekt.



De föreslagna tomterna ligger utmed infartsvägen och berör naturmark. I naturvärdesinventeringen beskrivs området bestående av ett hygge där frötallar har sparats. Ett par äldre lindar har också sparats och det finns någon enstaka låg lind. I övrigt är det mycket uppkommen sly. Bedömningen av området, där tomterna i huvudsak ligger, har lågt naturvärde.

Lindarna inom exploateringsområdet föreslås få trädfällningsförbud och ska vid byggandet på tomterna skyddas. Det anges på plankartan med n1 och utökad lovplikt för fällning av träd.

Nedan ses karta över olika artfynd som gjordes vid inventeringen och naturvärdesobjekt.

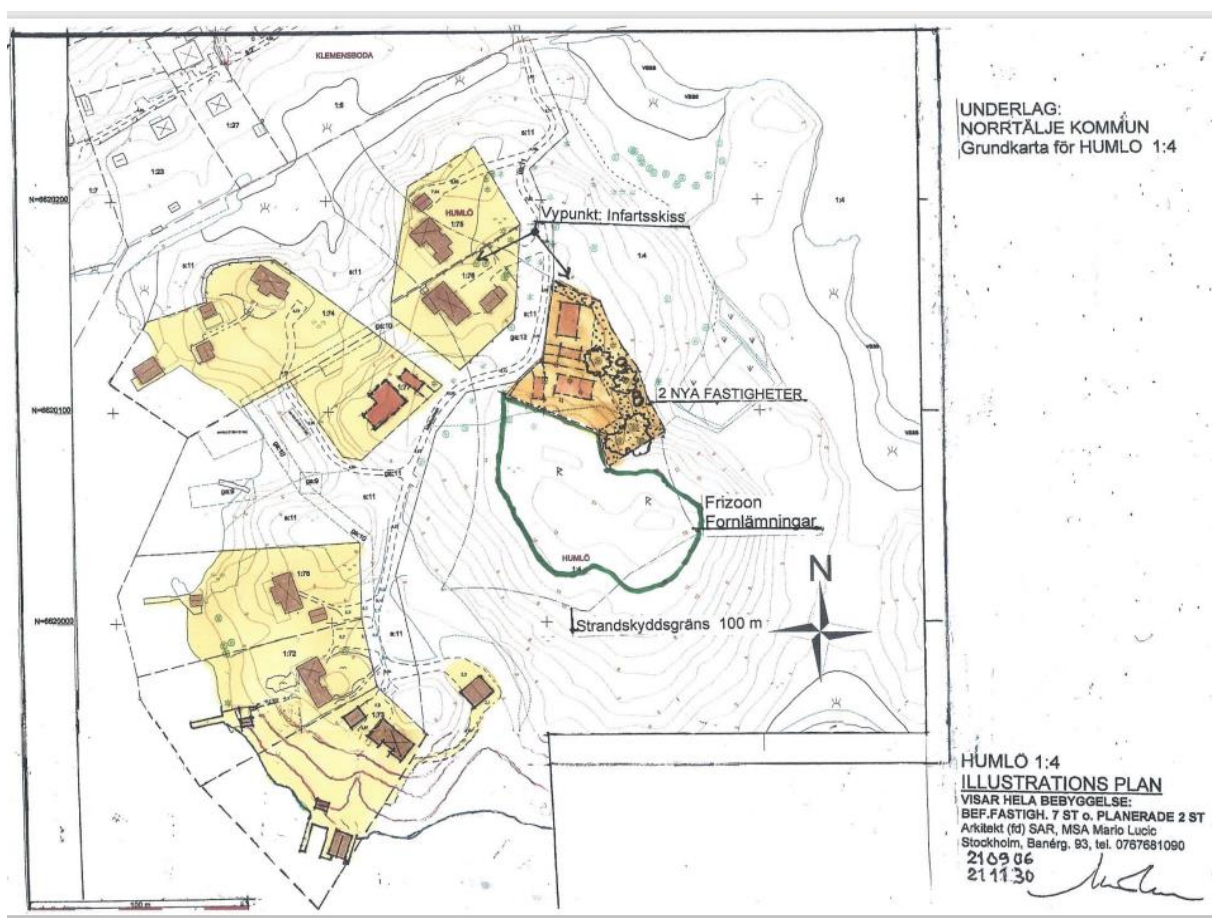




I inventeringen framgår även att enligt uttag från ArtData-banken har det inte gjorts fynd av rödlistade arter eller övriga fynd på Måsholmen.

Det rörliga friluftslivet påverkas genom att naturmark tas i anspråk men inte den del som kan vara attraktiv för det rörliga friluftslivet. Området sköts i enlighet med skötselplan godkänd av skogsstyrelsen.

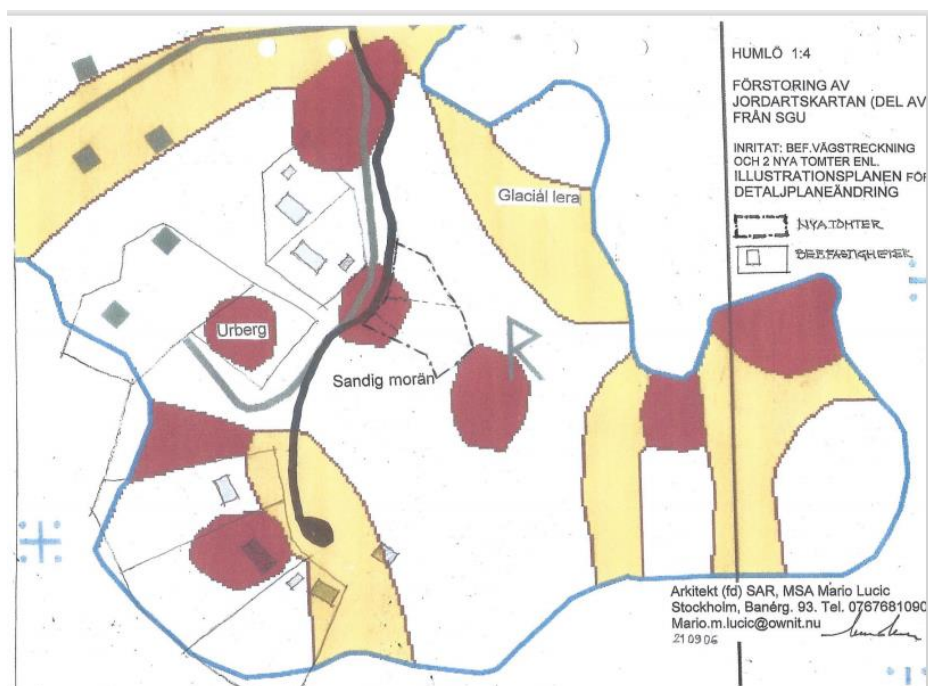
Fastighetsägaren avser att iordningsställa det tidigare befintliga stigsystemet som gör övrig naturmark, nu otillgänglig, mer tillgänglig för det rörliga friluftslivet.



Illustrationsplan med bebyggelse och frizon runt fornlämningar.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Planområdets geotekniska beskaffenhet är (enl. jordartskarta från SGU) likvärdig med befintlig bebyggd mark intill, morän med lite berg i dagen, vilket bedöms vara lämplig mark för byggande av småhus. Befintlig väg går mellan de befintliga fastigheterna och förslagna nya. Från fastigheterna sluttar marken mot havet på cirka 100 m avstånd.



Jordartskarta.

FÖRORENAD MARK

På Måsholmen finns inga registrerade föroreningar.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Ny bebyggelse bör ligga minst 2,7 meter över nollplanet (höjdsystemet RH 2000) vilket är den nivå som rekommenderas för nybyggnationer om de ska klara förväntade framtida havsnivåer.

Den föreslagna bebyggelsen ligger på Måsholmens höjd (9-10 m över havet) och ligger långt över rekommendationen.

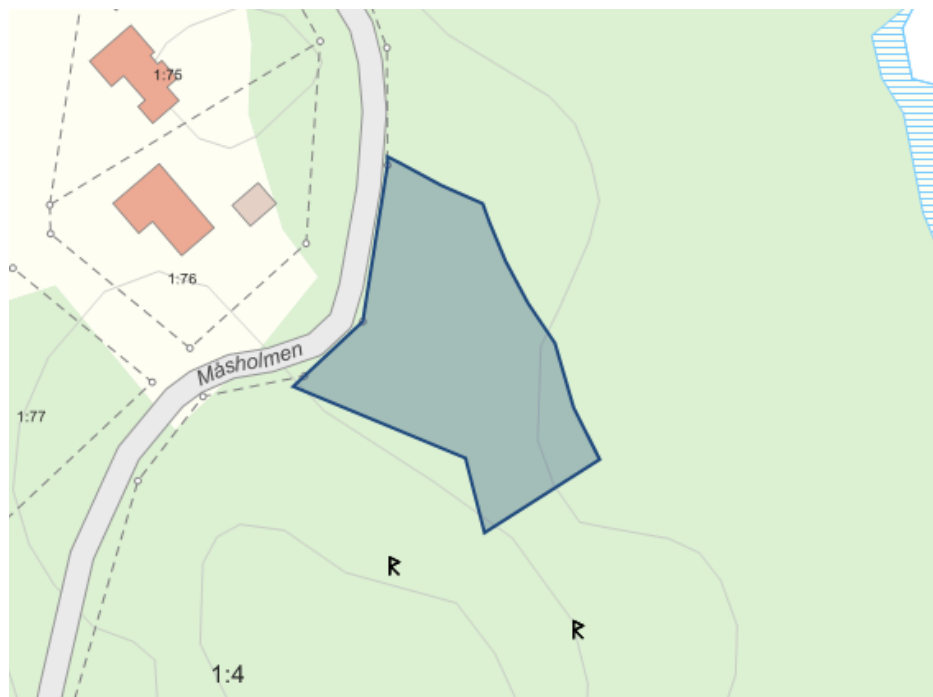
Landskapet sluttar svagt ner mot vattenlinjen vid stranden till Ålandsfjärden. Den lägsta punkten, som ligger utanför planområdet, är vägen mellan fastlandet och Måsholmen. Det finns risk att den vid kraftig nederbörd under kort tid kan bli översvämmad. Emellertid kommer dagvattenlösningen från planområdet med svackdike längs vägen och översilningsytan med det avskärande diket att förhindra detta.

FORNLÄMNINGAR

Mitt på Måsholmen finns några fornlämningar. Fornlämningarna avser rösen (Frötuna 73:1, N 59° 41' 31,74", E 18° 50' 4,88" och 73:2, N 59° 41' 31,26", E 18° 50' 7,50" (WGS84).), vilka till viss del är överbevuxna.

I Riksantikvarieämbetets fornsök har dessa registrerats 2004 och anges som ev. gravar från bronsåldern.

I Länsstyrelsens yttrande från 2019-05-02 bedöms det att de planerade fastigheterna inte berör fornlämningsområdet till fornlämningarna L2017:7854 (RAÄ-nr Frötuna 73:1) och L2017:7364 (RAÄ-nr Frötuna 73:2) och att det därför inte krävs tillstånd enligt 2 kap kulturmiljölagen (1988:950) för markarbeten inom fastigheterna.



Planområdet berörs inte av dessa fornlämningar (se ovan). Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa avbrytas, i enlighet med 2 kap 10§ Kulturminneslagen och länsstyrelsen ska underrättas.



Bild från området.

BEBYGGELSEOMRÅDE BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

På Måsholmen finns sju befintliga bostadstomter med varierande storlek och stil gränsande i väster till planområdet. På holmen finns inga verksamheter eller kommersiell eller offentlig service.



PLANFÖRSLAGET

Planförslaget innebär att två fastigheter för friliggande enfamiljshus prövas, lokaliserade direkt i anslutning till och längs infartsvägens östra sida på naturmark med lågt naturvärde (Naturföretaget, Naturvärdesinventering 2016). Placering och utformning ska ske med hänsyn till befintlig terräng och med nyttjande av befintlig infrastruktur som infartsväg, befintlig el och anslutning till kommunalt va.

Måsholmen har en areal på ca 15 ha. Den befintliga bebyggelsen upptar ca 4 ha. De föreslagna nytilkomna tomterna uppgår till cirka 0,3 ha, vilket innebär att tillskottet av bebyggelse inte ökar i nämnvärd omfattning.

Bebyggelsen på de två tomterna lokaliseras som en naturlig avrundning av den befintliga bebyggelsen med gemensam infart och med ett ganska obetydligt avstånd på ca 10 m till närmsta fastighet och därmed inte på något sätt avskilt från befintlig bebyggelse. För att säkerställa placeringen av de nya husen på tomterna har mark som inte får bebyggas lagts in i den östra delen och fått bestämmelsen "marken får inte förses med byggnad".



Byggnaden till höger är en befintlig bostad och de två tillkommande till vänster ligger mitt emot på andra sidan infartsvägen och utgör då en tydlig entré till områdets bebyggelse

Byggnaderna på tomterna föreslås få en byggrätt med permanentstandard för enbostadshus på totalt 200 m² per fastighet, vilket är helt i linje med kommunens tidigare beslut för området.

GESTALTNINGSPRINCIPER

Den befintliga bebyggelsen är varierad vad gäller storlek, utformning och färg. De nya byggnaderna ska utformas enkelt och anpassas till befintlig bebyggelse på höjden. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad föreslås vara 7 m. Färdigt golv i huvudbyggnad bör om möjligt ligga minst 70 cm över avrinningspunkt. Tak- och fasadmaterial får inte utföras i koppar eller obehandlad zink.



FRIYTOR

LEK OCH REKREATION

Området gränsar till naturmark. Planområdets storlek med endast två tomter på sammanlagt cirka 0,3 ha har ingen allmän platsmark. Måsholmens naturmark på knappt 11 ha kan användas för lek, rekreation tillsammans med det rörliga friluftslivets intressen. Inga anläggningar planeras.

Förslaget bedöms inte medföra negativa konsekvenser för friluftsliv och rekreation. Av holmens totala naturmark knappt 11 ha tar förslaget endast cirka 0,3 ha och utgör därmed inte något hinder för det rörliga friluftslivets tillgänglighet eller är negativt för växt- och djurlivet.

VATTENOMRÅDEN

Området är en del av Furusunds skärgård, en värdefull del av Norrtälje skärgård. Kustvattenområdet är balansområden – potentiella lekområden för Abborre, Gös och Strömming samt potentiella uppväxtområden för Gädda och Gös. Planändringen berör inte stranden eller vattenområden.

GATOR OCH TRAFIK

GATUSTRUKTUR

I området finns en lokal grusad enfilig väg som angör alla fastigheter. Det är ingen genomfartsväg utan används endast av berörda fastigheter. Påverkan på vägen bedöms liten då det endast avser två fastigheter.



Bild av befintlig väg.

GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

Separat gång- och cykelväg finns det inget behov av då vägen trafikeras endast av boende i berörda fastigheter.

TRAFIK

Det finns kollektivtrafik till Spillersboda som i kommunens långsiktiga planering har betecknats som utvecklingsort i skärgårdsområdet. Det innebär att kommunen är positiv till utökat befolkningsunderlag för att stödja den kommersiella och kommunala servicen i området. Måsholmen ligger drygt 1 km söder om



Spillersboda. Kollektivtrafiken torde inte ändras förrän underlaget blir betydligt större. Trafikstrukturen i området påverkas inte av denna planändring.

PARKERING

Parkering ska ske på kvartersmark inom den egna tomten.

HÄLSA OCH SÄKERHET

TRAFIKBULLER

Planförslaget omfattar endast två nya fastigheter, varför buller från ytterligare trafikrörelser kan bortses.

MARKFÖRORENINGAR

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar. Marken har inte tidigare varit bebyggd.

LUKT

Luftkvaliteten i området bedöms som god då området är öppet.

FARLIGT GODS

Farligt gods trafikeras inte inom Måsholmen då det endast trafikeras av boende på holmen.

HÖGA VATTENSTÅND

Planområdet påverkas inte, då det ligger högt på Måsholmen.

MARKSTABILITET

Marken i området består av berg och sandig morän enligt SGU:s översiktliga jordartskarta. Då området ligger högt på Måsholmen utanför översvämningshot bedöms det inte finnas risk för sättningar, erosion eller rasrisk.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

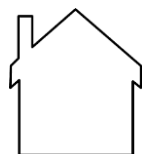
VATTEN OCH AVLOPP

När den allmänna va-anläggningen är utbyggd mellan Spillersboda och Kapellskärs finns förutsättningar för att ansluta planområdet till den kommunala va-anläggningen via samfällighetens befintliga va-ledningar. Utbyggnaden av den allmänna va-anläggningen beräknas vara färdigställd under 2022.

DAGVATTEN

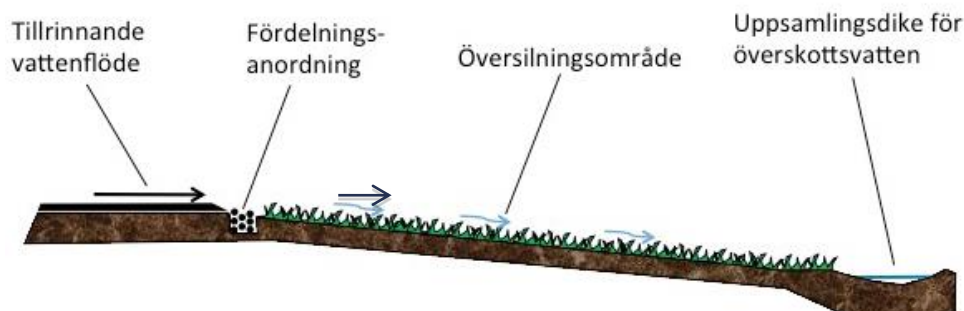
En dagvattenutredning har tagits fram 2020-01-23 av Roslagens vattenteknik AB.

Dagvattenhanteringen ska där det är möjligt ske genom lokal infiltration till mark, enligt så kallat LOD system. Lämpligast sker det genom att på tomtmark anlägga perkulationsmagasin med breddning till områdets svackdiken. Färdigt golv i husbyggnader bör om möjligt ligga min 70 cm över färdig väg (avrinningspunkt). Om det inte är möjligt skall dimensioneringsberäkning utföras som visar att den lokala hanteringen av dagvatten kan hanteras genom lokalt LOD system, utan breddning till vägdiken.





Takvatten infiltreras via stenkistor till det planerade svackdiket. Svackdiket förläggs längs angöringsväg men inom fastighetsgräns med avrinning norrut därefter leds dagvattnet till en översilningsyta.



Principskiss för översilningsyta. Ytan ska ha svag lutning. En fördelningsanordning (ett makadamlager, en träkonstruktion eller rör placerade i en dämmande vall) ger möjlighet att skapa en jämn spridning och ett långsamt flöde av vatten över hela ytan. Vatten som inte hinner infiltrera fångas i ett uppsamlingsdike. Fördröjningsmagasin i svackdike uppgår till 25 m³ samt i översilningsyta 12 m³.

EL OCH UPPVÄRMNING

Planändringen bedöms inte medföra någon förändring eller flytt av elledningar. Uppvärmning för de enskilda hushållen förväntas bli bergvärme eller luft/vattenpump.

TELEFONI OCH BREDBAND

Planändringen bedöms inte medföra någon förändring av teleledningar.

AVFALL

Sophämtning sker vid respektive bostadsfastighet.

ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd	1 kv 2019
Granskning	4 kv 2019
Granskning 2	4 kv 2021
Antagande	1 kv 2022

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dagen planen får laga kraft.

HUVUDMANNASKAP

Planområdet är beläget i kustområde på landsbygden och innefattar ingen allmän platsmark. Området kommer att ingå i Måsholmens samfällighetsförening.

FÖRORDNANDEN

Inga förordningar berörs.

ANSVARSFÖRDELNING

Fastighetsägaren ansvarar för planens genomförande.



KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

GRÖNSTRUKTUR OCH NATURMILJÖ

Planförslaget innebär att cirka 0,3 ha av naturmarken undandras från tillgänglighet för det rörliga friluftslivet. Då exploateringen ligger i anslutning till infartsvägen och att det är ett förhållandevis litet område av naturmarken som tas i anspråk får det rörliga friluftslivet intressen anses vara tillgodosett.

TRAFIK OCH BULLER

Exploaterings omfattning (endast två hushåll) är så liten att det inte kan medföra risk för ökat trafikbuller och därmed försämrade luftkvalitet.

MARKÖFÖRORENINGAR

Det finns inga markföroreningar i området.

SOCIALA KONSEKVENSER

Planområdet ligger i anslutning till naturmark. Utevistelse och lek kan ske i närhet till bostaden.

Närmaste förskola, fritidshem finns i anslutning till Frötuna skola i Frötuna församling. De ligger cirka 9 km från området. Närmaste busslinje finns i Spillersboda som ligger drygt 1 km från Måsholmen. Det innebär att skolskjuts behövs för de barn som kommer att bo permanent i området.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägaren till Humlö 1:4 svarar för och bekostar erforderliga åtgärder avseende fastighetsbildning. De nya fastigheterna ska anslutas till gemensamhetsanläggningarna ga:10 och ga:11, ledningsnät på Måsholmen för vatten och avlopp respektive vägar. Dessa förvaltas av Måsholmens samfällighetsförening och anslutningen ska ske i samband med avstyckning av fastigheterna genom att Lantmäteriet prövar frågan om anslutning. För att kunna ansluta styckningslotterna till det befintliga ledningsnätet behöver rättigheter bildas för de nya ledningarna.

AVTALSFRÅGOR

Ett plankostnadsavtal finns upprättat mellan fastighetsägaren och kommunen gällande upprättandet av detaljplanen.
Inga avtal finns som reglerar genomförandet av planen.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Kommunen belastas inte med några kostnader.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

Måsholmens samfällighetsförening har ansvar för drift och underhåll av ledningar och väg genom gemensamhetsanläggningarna Humlö ga:10 och Humlö ga:11. De nya fastighetsägarna avses bli medlemmar och belastas för anslutning samt sin andel av årliga kostnader för drift och underhåll. Anläggningsavgifter till det allmänna Va-nätets anslutningspunkt debiteras enligt kommunens taxa avseende de nya fastigheterna.



KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

Fastighetsägaren till Humlö 1:4 bekostar planens framtagande och är ansvarig för dess genomförande. Fastighetsägaren bekostar även eventuella lantmäteriförrättningar och kostnader som kan tänkas tillkomma som en konsekvens av planen. De nya fastigheterna kommer att anslutas till gemensamhetsanläggningarna Humlö ga:10 och Humlö ga:11. Humlö 1:4 och Humlö s:11 kommer belastas av nya rättigheter för VA-ledningar. Även Humlö ga:11 berörs i någon omfattning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Lotta Lagergren
Planhandläggare