



InstanceName

§30

Dnr KS 2015-1442

Beslut om granskning av detaljplan för fastigheterna Yxlö 1:20 och 1:269 i Blidö församling

Beslut

Samhällsbyggnadsutskottet beslutar att skicka ut detaljplan för fastigheterna Yxlö 1:20 och 1:269 i Blidö församling, för granskning.

Sammanfattning av ärendet

Planens syfte är att ändra ändamålen från hamnändamål och park eller plantering till bostadsändamål. Syftet är också att bekräfta befintliga byggnader på fastigheterna, samt att säkerställa att bebyggelse på fastigheten utformas på ett sätt som är förenligt med byggnadstraditionen i området.

Beslutsunderlag

Yxlö_1_20_och_1_269_tjut_200421

Bilaga 1 - Yxlö_1_20_och_1_269_plb_200424

Bilaga 2 - Yxlö_1_20_och_1_269_plankarta_200424

Bilaga 3 - Yxlö_1_20_och_1_269_samrådsredogörelse_200424

Beslutande sammanträde

Beslutsgång

Ordförande frågar om kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott kan besluta i enlighet med kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtandes förslag och finner att utskottet beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Planavdelningen



Planavdelningen

Handläggare Lotta Lagergren
Titel: Planhandläggare
E-post: lotta.lagergren@norrtalje.se

Till
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Beslut om granskning av detaljplan för fastigheterna Yxlö 1:20 och 1:269 i Blidö församling

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar:

Att skicka ut detaljplan för fastigheterna Yxlö 1:20 och 1:269 i Blidö församling, för granskning.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Planens syfte är att ändra ändamålen från hamnändamål och park eller plantering till bostadsändamål. Syftet är också att bekräfta befintliga byggnader på fastigheterna, samt att säkerställa att bebyggelse på fastigheten utformas på ett sätt som är förenligt med byggnadstraditionen i området.

Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 13 januari 2010 att en ändring av gällande detaljplan kan prövas för sökt område.

Detaljplanen var utskickad på samråd mellan 16 januari och 14 februari 2020. Inkomna synpunkter finns sammanställda i en samrådsredogörelse som bifogas planhandlingarna vid granskningen. Efter samrådet har några mindre justeringar i planhandlingarna gjorts.

Koppling till gällande styrdokument

I kommunens översiktsplan, ÖP2040, antagen i december 2013 anges det att kommunen ser positivt på ny bebyggelse i området och att kommunen vill utnyttja den konkurrensfördel det innebär att kunna erbjuda vattennära boende. Målet är på sikt att öka antalet permanent boende på landsbygden och i skärgården, och kommunen vill tillämpa en myndighetsutövning som möjliggör detta. Samtidigt är det viktigt att beakta landskapets karaktär vid bestämmelser om ny bebyggelse.

Den aktuella planen bedöms ligga väl i linje med kommunens mål och vara förenlig med riktlinjerna för fritidsbebyggelse i *Fördjupad översiktsplan för skärgården*.

Lagkrav

Detaljplanen är upprättad med utökat förfarande enligt PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

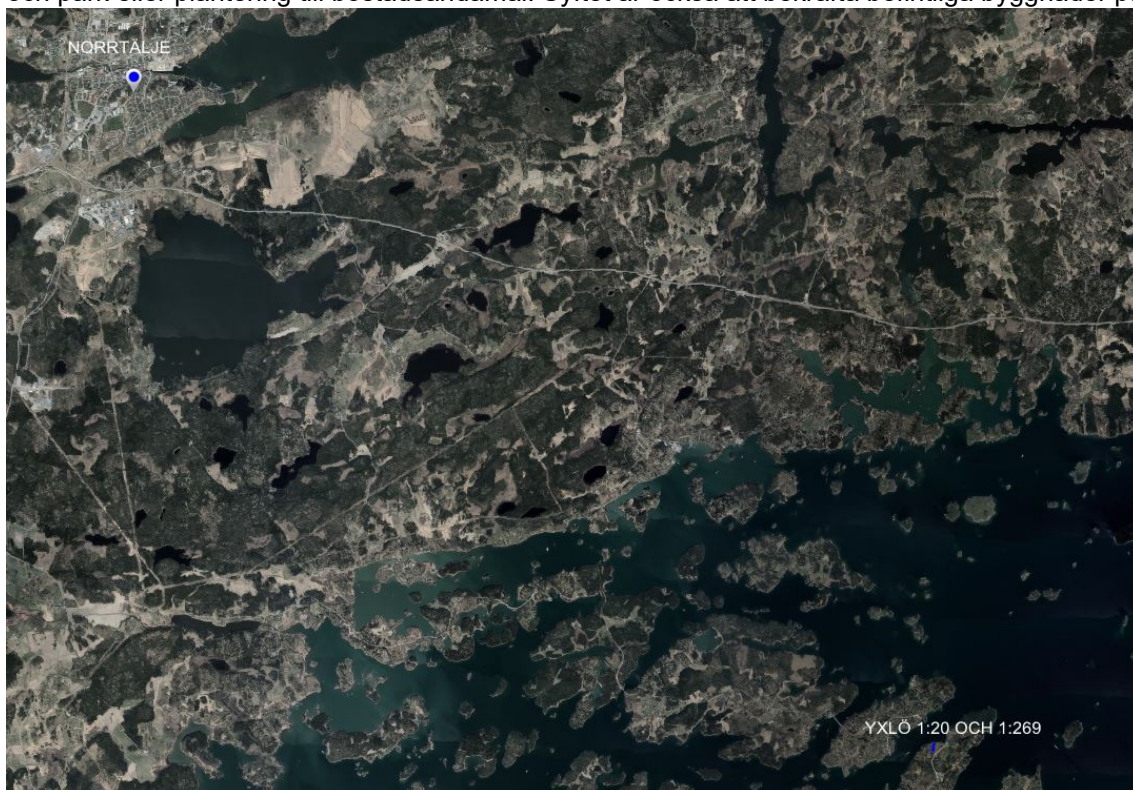
Samberedning

Ärendet har beretts av Kommunstyrelsekontoret.



Beskrivning av ärendet

Planområdet ligger i Köpmanholm på Yxlans norra del, vid Köpmanholms norra strand cirka 200 m väster om färjeläget för färjan till Furusund. Planens syfte är att ändra ändamålen från hamnändamål och park eller plantering till bostadsändamål. Syftet är också att bekräfta befintliga byggnader på



fastigheterna, samt att säkerställa att bebyggelse på fastigheten utformas på ett sätt som är förenligt med byggnadstraditionen i området. Planförslaget har mellan 2020-01-16 – 2020-02-14 varit ute på samråd.

Planområdet markerat med blått nere i högra hörnet.

Konsekvensanalys/riskanalys

Föreslagen förändring av detaljplanen bekräftar byggnader som redan finns. Då bebyggelsen redan är uppförd förändras varken kulturmiljön eller stadsbilden. Vid om- eller nybyggnad på Yxlö 1:269 finns utformningsbestämmelser som skyddar kulturmiljövärdena.

Den föreslagna förändringen av detaljplanen möjliggör att två befintliga byggnader kan användas som komplementbyggnader för bostadshusen intill. Det bedöms inte få någon större påverkan på de sociala förhållandena.

Enligt den ändring av miljöbalken som trädde i kraft 1 juli 2009 återinträder strandskyddet när en detaljplan äldre än 1975 ändras, vilket är fallet här. För den aktuella detaljplanen bedöms det föreligga särskilda skäl att fatta beslut om att upphäva strandskyddet inom planområdet.



Jämställdhetsanalys

Är inte tillämplig.

Barnkonsekvensanalys

Är inte tillämplig.

Ekonomisk analys

Fastighetsägaren för Yxlö 1:20 och 1:269 står för samtliga kostnader förenade med planändring samt planens genomförande.

Tidplaner

Om beslutet fattas kan planarbetet fortsätta och skickas ut för granskning.

Granskning kvartal 2 2020
Antagande kvartal 4 2020

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Helena Purmonen
Planchef
Planavdelningen

Bilagor

1. Planbeskrivning 2020-04-24
2. Plankarta med bestämmelser 2020-04-24
3. Samrådsredogörelse 2020-04-24

Beslut skickas till

Planavdelningen



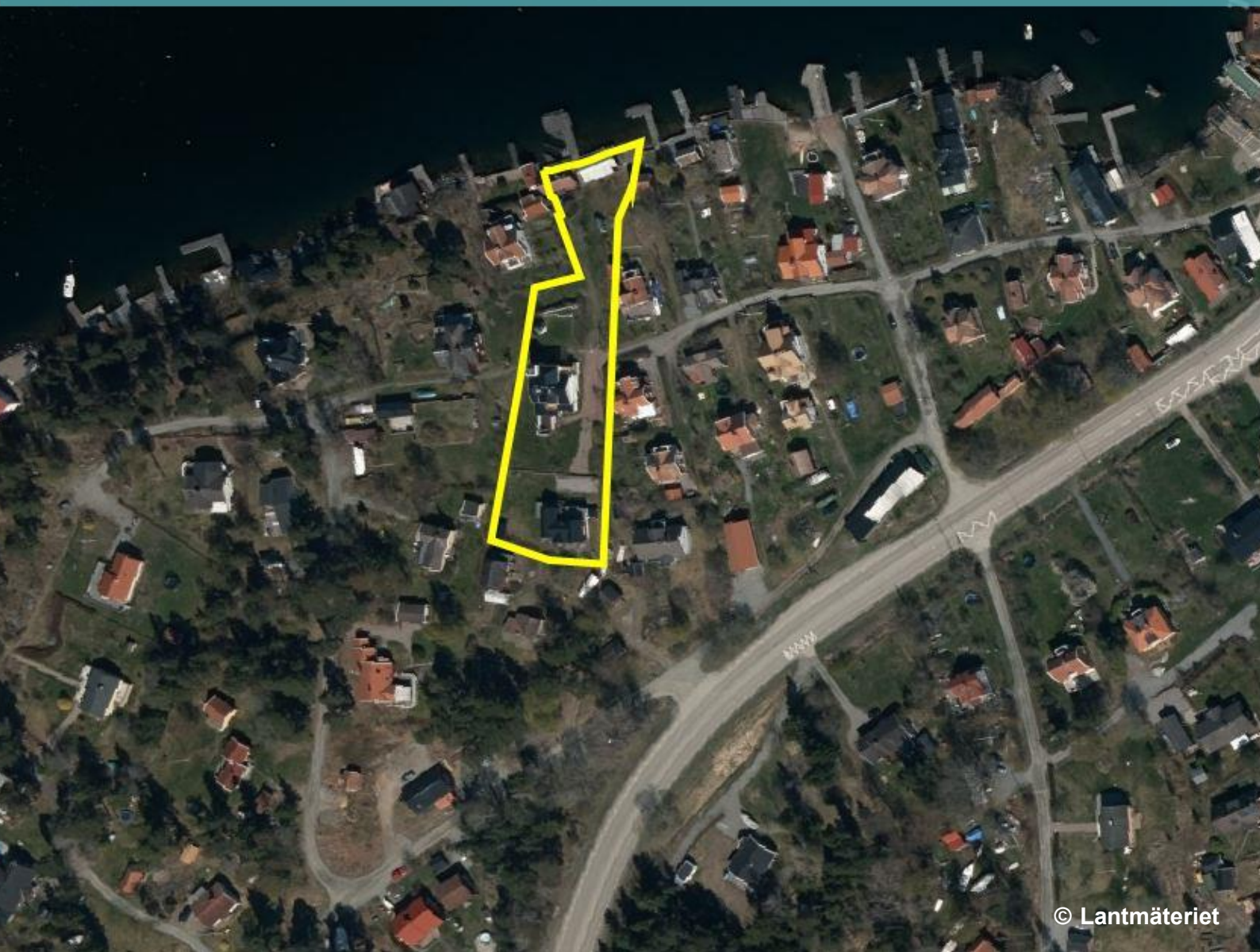
NORRTÄLJE
KOMMUN

Detaljplan för fastigheterna Yxlö 1:20 och 1:269 i Blidö församling

PLANBESKRIVNING

GRANSKNINGSHANDLING 2020-04-24

Ks 15-1442



© Lantmäteriet

POSTADRESS

Box 800, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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

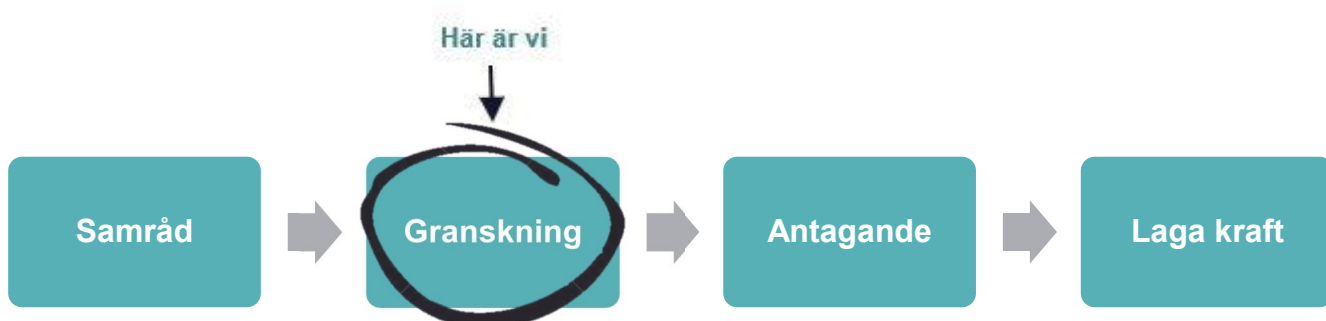
I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om i vilka situationer en detaljplan ska göras. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som tolkar de detaljplaner som finns.

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



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA	5
LÄGE OCH AREAL.....	5
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN	6
DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN	6
BEHOVSBEDÖMNING	8
PLANEN	9
BETYDANDE EGENSKAPER, PÅVERKAN OCH EFFEKTER.....	9
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB	9
STÄLLNINGSTAGANDE	9
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	9
NATUR	9
BEBYGGELSEOMRÅDE.....	11
FRIYTOR	13
VATTENOMRÅDEN.....	13
GATOR OCH TRAFIK.....	13
HÄLSA OCH SÄKERHET	13
TEKNISK FÖRSÖRJNING	13
ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR	14
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	15
MILJÖKONSEKVENSER	15
SOCIALA KONSEKVENSER.....	15
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR.....	15
AVTALSFRÅGOR	15
EKONOMISKA KONSEKVENSER	16
KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA.....	16



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att ändra ändamålen från hamnändamål och park eller plantering till bostadsändamål. Syftet är också att bekräfta befintliga byggnader på fastigheterna, samt att säkerställa att bebyggelse på fastigheten utformas på ett sätt som är förenligt med byggnadstraditionen i området.

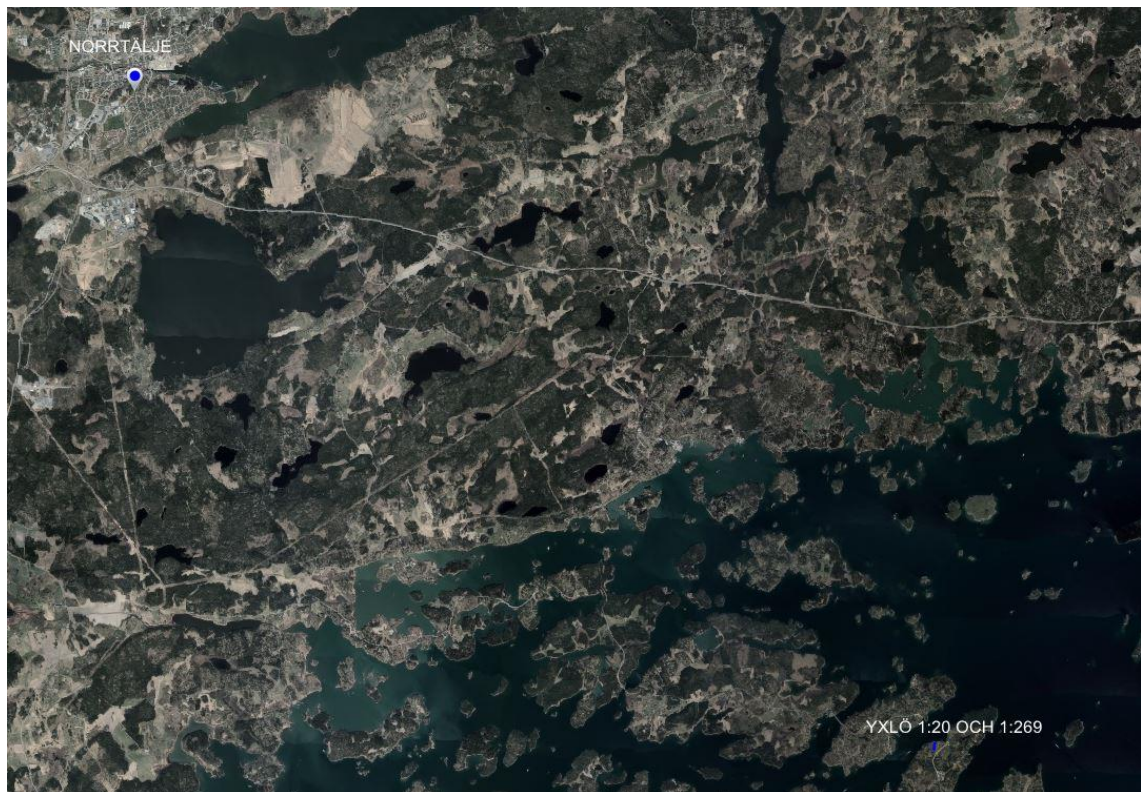
PLANDATA

LÄGE OCH AREAL

Detaljplanen omfattar fastigheterna Yxlö 1:20 och Yxlö 1:269 i Blidö församling. Planområdet ligger i Köpmanholm på Yxlans norra del, vid Köpmanholms norra strand cirka 200 m väster om färjeläget för färjan till Furusund. Fastigheten Yxlö 1:20 omfattar cirka 3000 m² och består av två bostadshus. Yxlö 1:269 är en strandtomt på cirka 400 m² med två mindre byggnader.

Fastigheten är privatägd.

Den sammanlagda markarealen för fastigheterna är cirka 3 400 kvm.



Planområdet markerat med blått nere i högra hörnet.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheterna är i privat ägo och är bebyggda med två byggnader för bostadsändamål och två komplementbyggnader.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN, FÖR DJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

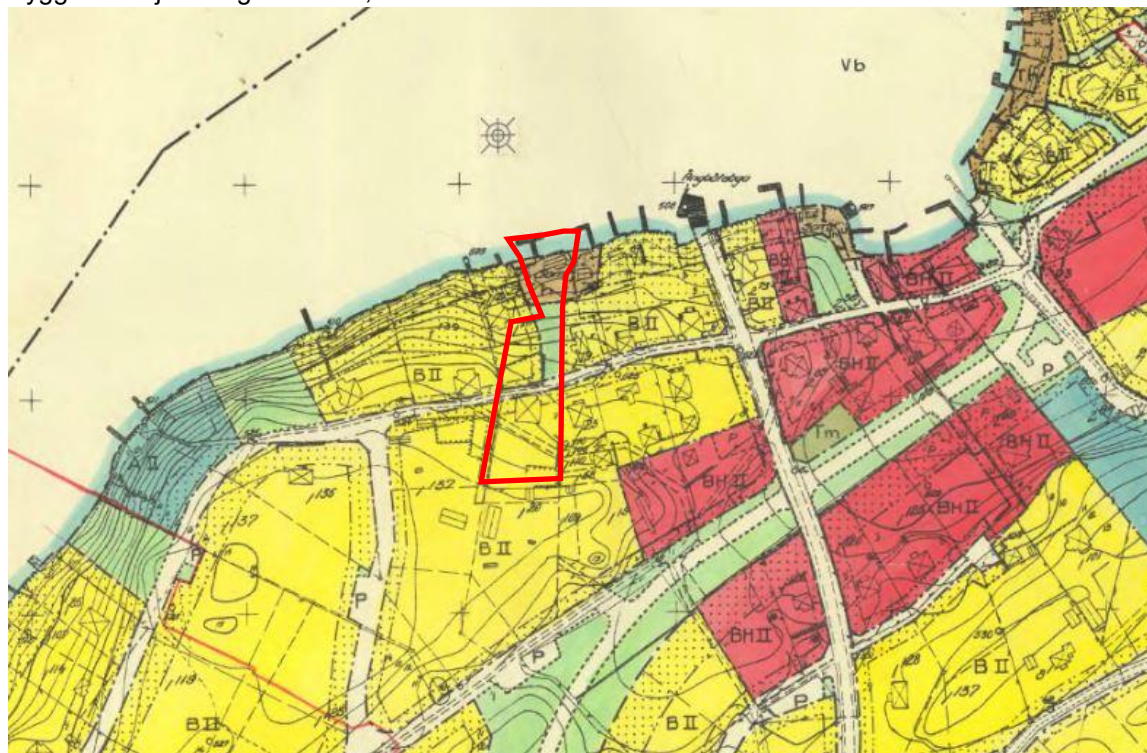
I kommunens översiktsplan, ÖP2040, antagen i december 2013 anges det att kommunen ser positivt på ny bebyggelse i området och att kommunen vill utnyttja den konkurrensfördel det innebär att kunna erbjuda vattennära boende. Målet är på sikt att öka antalet permanent boende på landsbygden och i skärgården, och kommunen vill tillämpa en myndighetsutövning som möjliggör detta. Samtidigt är det viktigt att beakta landskapets karaktär vid bestämmelser om ny bebyggelse.

Den aktuella planen bedöms ligga väl i linje med kommunens mål, och vara förenlig med riktlinjerna för fritidsbebyggelse i Fördjupad översiktsplan för skärgården.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

GÄLLANDE DETALJPLAN

Gällande plan utgörs av Byggnadsplan för Köpmanholmsområdet å norra delen av Yxlan upprättad 1955 (24-08). Yxlö 1:20 ligger inom område utmärkt med B II. Byggrätten för fastigheten är 140 m² för huvudbyggnad och 40 m² för uthus och byggnadshöjden regleras till 7,0 meter.



Ungefärligt planområdet markerat med rött.

Yxlö 1:269 är utmärkt med Th, hamntrafik och därmed samhörigt ändamål, där byggnader får uppföras till en höjd av max 3,0 meter.



STRANDSKYDD

För strandområden där stads- eller byggnadsplaner antagits före 1975, gäller inte strandskyddet. Hela Köpmanholmsområdet ingår i en sådan plan, och omfattas därför inte av strandskydd.

Enligt den ändring av miljöbalken som trädde i kraft 1 juli 2009 återinträder strandskyddet när en detaljplan äldre än 1975 ändras, vilket är fallet här. För den aktuella detaljplanen bedöms det föreligga särskilda skäl att fatta beslut om att upphäva strandskyddet inom planområdet.

Redan ianspråktagen mark. De aktuella fastigheterna utgörs av mark som är ianspråktagen för byggnader och fungerar sedan länge i sin helhet som privat tomtplats, genom sin bebyggelse och genom sin användning.



Planområdet markerat med rött.

Övriga villkor som kan ställas vid upphävande av strandskyddet bedöms också vara uppfyllda.

Växt- och djurliv: Då tomten redan är etablerad med byggnader och kaj, bedöms ett upphävande av strandskyddet inte medföra någon ytterligare väsentlig påverkan på växt- och djurlivet.

Allmänhetens tillgång till strand: Planområdet är på alla håll omgivet av mark- och vattenområden som inte omfattas av strandskyddet. De omgivande fastigheterna



utgör också tomtplats i den allemansrättsliga mening som är relevant för strandskyddsfrågor. Detta innebär att det inte finns någon allemansrättslig möjlighet för annan allmänhet än närmaste grannar att dra nytta av ett återinfört strandskydd inom planområdet. Vidare är fastigheten redan ianspråktagen för byggnader. Ett upphävande av strandskyddet bedöms därför inte försämra allmänhetens tillgång till strand.

Fri passage närmast stranden

Enligt miljöbalken ska, även när strandskyddet upphävs, en fri passage för allmänheten lämnas närmast stranden. Denna bestämmelse gäller dock inte när en sådan användning av området närmast stranden är omöjlig med hänsyn till de planerade byggnadernas eller anläggningarnas funktion. I det aktuella fallet, då planläggningen gäller befintliga byggnader placerade mindre än 4 m från kajkanten bedöms en passage för allmänheten vara omöjlig, med hänsyn till byggnadernas funktion som bostäder. Vidare är det praktiskt sett inte möjligt att ordna en passage, eftersom passagen västerut blockeras av ett grannhus i planområdets gräns och österut utmynnar i en privat tomt som inte omfattas av strandskydd. Miljöbalkens krav på fri passage bedöms därmed inte gälla.

KOMMUNALA BESLUT

En förfrågan godkändes av kommunstyrelsens arbetsutskott 2010-01-13 § 9.

BEHOVSBEDÖMNING

En bedömning av risken för betydande miljöpåverkan ska utföras för alla detaljplaner. Bedömningen ska utgå från MKB-förordningens kriterier och beakta dels planens eller programmets karaktäristiska egenskaper, så som t.ex. flexibilitet i planen (en väldigt detaljstyrd plan anses ha större tyngd i behovsbedömningen i denna aspekt), och dels typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat.

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

Bedömning med avseende på platsen

Fastigheterna är idag redan ianspråktaga av två byggnader för bostadsändamål och två komplementbyggnader.

Bedömning med avseende på planens egenskaper och påverkan

Planens genomförande innebär inte någon risk för människors hälsa eller för miljön och tar inga naturresurser i anspråk. Planförslaget bedöms inte strida mot gällande översiktsplan eller mot andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar och förordningar. De miljöfrågor som har betydelse för projektet kommer att studeras under planarbetet och redovisas i planhandlingar.



PLANEN

BETYDANDE EGENSKAPER, PÅVERKAN OCH EFFEKTER

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.

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

Planens genomförande bedöms inte försvåra möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eller försämra statusen i närliggande vattenförekomst. Det dagvatten som uppkommer kan omhändertas lokalt genom infiltration i de naturtytor som finns inom planområdet. VA-nätet i Köpmanholm ingår numera i det kommunala verksamhetsområdet.

Ett genomförande av planen beräknas inte innebära att gällande riktvärden för buller överskrids, se vidare avsnitt *Buller*.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Ett genomförande av planen 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

Kommunstyrelsekontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap. 34 § eller miljöbalken 6 kap. 11 § att en miljöbedömning behöver göras. De miljöfrågor som är att ta hänsyn till redovisas i planbeskrivningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Fastigheten Yxlö 1:269 ligger i strandzonen. Gården består dels av gräsmatta, dels av hårdgjord yta, och dels av kajyta (cirka 60 m²). Planen innebär inga förändringar. Fastigheten Yxlö 1:20 består av tomtmark med gräsmatta.

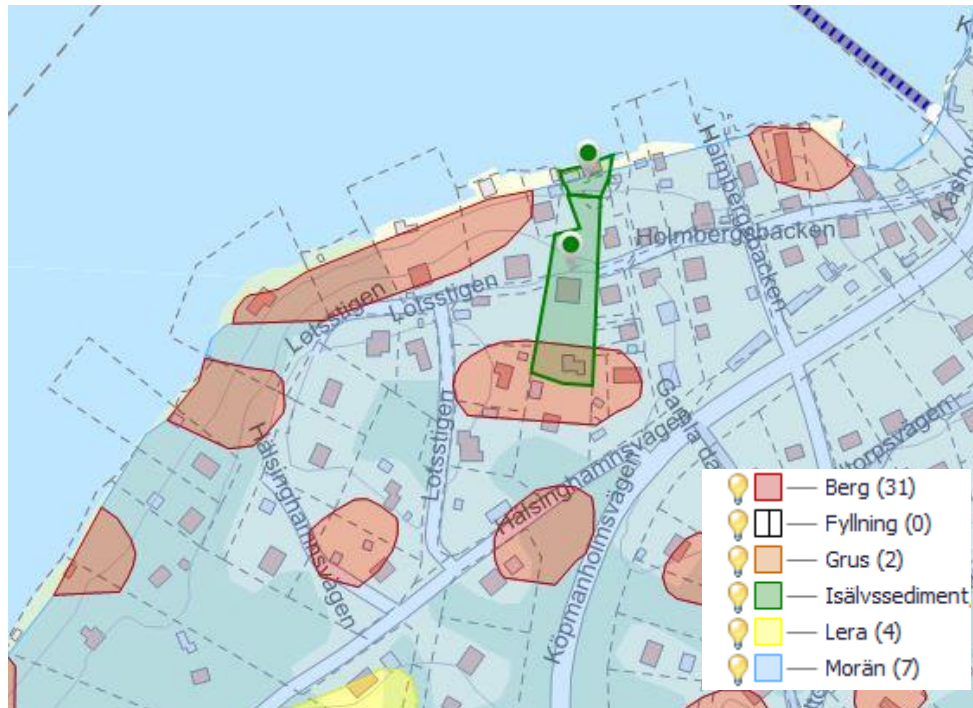
NATURVÄRDEN

Endast befintlig tomtmark berörs av den aktuella planändringen.



GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Marken består av berg täckt av ett tunt morän- och jordskikt. Närmast vattnet förekommer hållar i dagen, upplagd sprängsten samt kajtor av betong. Inga radonmätningar finns dokumenterade.



Jordartskarta över planområdet.

FORNLÄMNINGAR



Fornlämning RAÄ Blidö 4:1 markerat med blått. Karta från Riksantikvarieämbetets Fornsök.



Planområdet berörs av en fornlämning RAÄ Blidö 4:1, begravningsplats. Den del av begravningsplatsen som sträcker sig inom planområdet är reglerad med prickmark, det vill säga marken får inte förses med byggnad.

BEBYGGELSEOMRÅDE

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN



Vy över planområdet med omgivningar sett från Furusundsleden. De två faluröda byggnaderna i mitten är befintliga byggnader på fastigheten Yxlö 1:269. Det vita huset uppe till höger är ett av boningshusen på fastigheten Yxlö 1:20.

Bebyggelsen i det aktuella området i Köpmanholm karaktäriseras av en tät och småskalig bebyggelse med bostadshus i trä med tidsprägel av 1800-talets slut och 1900-talets första hälft. Husen är huvudsakligen i en till två våningar, ofta med frontespiser och utskjutande partier som bryter taklinjen. Boningshusen ligger en bit upp på den höjdrygg som löper längs Köpmanholm.

Längre ner närmare strandkanten ligger mindre stugor och bodar. Dessa är ofta något enklare volymer än boningshusen.

Fastigheten Yxlö 1:20 är avsedd för bostadsändamål, och är idag bebyggd med två bostadshus. Vid permanentboende finns barnomsorg och grundskola till och med klass 6 i Köpmanholms skola. För årskurs 7 och högre finns högstadium i Bergshamra och Norrtälje stad.

Dagligvaruhandel finns lokalt i Köpmanholmskiosken (begränsat utbud), på bensinstationen i Furusund, Ica-butiken på Blidö samt i Norrtälje.



Fastigheten Yxlö 1:269 är idag bebyggd med två mindre träbyggnader på cirka 55 m² vardera med en byggnadshöjd på cirka 3 m.

KULTURMILJÖ

Enligt *Översiktsplan för Norrtälje* (ÖP) ingår planområdet i ett område som omfattas av riksintresse för samlade natur- och kulturvärden:

Norrtälje kommuns ostörda ytterskärgård och inner- och mellanskärgård med dess öar, skär, stränder, stora djup, grunda vikar, sund, skogar och kulturlandskap är av utomordentligt stor betydelse för många växter och djur som är knutna till just denna miljö. I ett internationellt perspektiv utgör skärgården det mest unika och skyddsvärda i hela Norrtälje kommun. Kust- och skärgårdsområdet i Norrtälje kommun är med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns inom området i sin helhet av riksintresse enligt 4 kap 1–2, 4 §§ miljöbalken.

ÖP anger med hänvisning till miljöbalken 4 kap 1–2, 4 §§, att riksintresset skall skyddas. Exploateringsföretag och andra åtgärder får komma till stånd endast om det inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Fritidsbebyggelse får endast komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. I ÖP anges även att rekommendationen inte utgör hinder för utveckling av befintliga tätorter, det lokala näringslivet eller för utförande av vissa anläggningar.

Den aktuella delen av skärgården berörs även av riksintresse för turism och det rörliga friluftslivet enligt MB 4 kap 2 §. I ÖP preciseras dock riksintressets geografiska utsträckning så att Yxlan och Köpmanholm inte ingår.

PLANFÖRSLAGET

Planförslaget innebär att de befintliga komplementbyggnaderna på fastigheten Yxlö 1:269 bekräftas till sitt läge. Den byggbara ytan utökas för att kunna anpassa de befintliga husen eller uppföra nya på ett ändamålsenligt sätt. Den nockhöjd som planförslaget tillåter möjliggör att husen byggs i en våning med förhöjt väggliv. Högsta nockhöjd är 7 meter och vindskupor och frontespiser kan förekomma. På fastigheten Yxlö 1:20 bekräftar planen läget på boningshusen men med en utökad byggbar yta för att möjliggöra framtida anpassningar av husen.

Efter att planen vunnit laga kraft kommer de två fastigheterna att fastighetsregleras till att bli en fastighet.

Det finns en ledningsrätt för VA-ledningar inom planområdet. För att säkerställa åtkomst till ledningarna ritas ett u-område in på plankartan.

GESTALTNINGSPRINCIPER

I övrigt föreskriver planen att byggnaderna ska utformas på ett sätt som är förenligt med byggnadstraditionen på platsen. Fasaderna ska vara i träpanel och målas i falurött. Taket får som högst ha en lutning på 36° och ska ha en beklädnad av tegelröda pannor, plåt eller mörk papp.



FRIYTOR

LEK OCH REKREATION

Bostadshusen har idag generösa friytor, och det blir ingen skillnad efter planens genomförande. Planområdet erbjuder direktkontakt med havet och skärgårdslandskapet. I Köpmanholm finns skogsområden, promenadstråk, badplatser och långa strandsträckor som är tillgängliga för allmänheten, bland annat runt Österviken.

VATTENOMRÅDEN

För vattnet utanför tomten anger gällande plan vattenområde med bryggor.

GATOR OCH TRAFIK

GATUSTRUKTUR

Yxlan har vägförbindelse med fastlandet genom Trafikverkets bilfärja, vars färjeläge ligger i Köpmanholm cirka 200 m från planområdet. Planområdet angörs från en mindre lokalgata.

TRAFIK

Från Köpmanholm går lokalbuss mot Norrtälje cirka 5 ggr/dag på vardagar, mer sällan på helger. Båtförbindelse till övriga skärgården och Stockholm finns sommartid genom dagliga turer från ångbåtsbryggorna i Furusund respektive Kolsvik på Yxlans östra sida. Under vår och höst endast helgtrafik.

PARKERING

Parkering sker på fastigheten Yxlö 1:20.

HÄLSA OCH SÄKERHET

TRAFIKBULLER

Planens genomförande bedöms inte medföra störningar för omgivningen. Planområdet ligger i anslutning till Furusundsleden där fartygstrafik mellan Stockholm och Finland/Baltikum passerar, och kommer i viss mån att utsättas för buller från båtar och fartyg. Detta bedöms inte överskrida riktlinjer för buller i bostäder. Uteplats går att ordna så att byggnaderna skärmar av från motorljud från sjösidan.

MARKFÖRORENINGAR

Kommunen har inga uppgifter om eventuella föroreningar på fastigheterna.

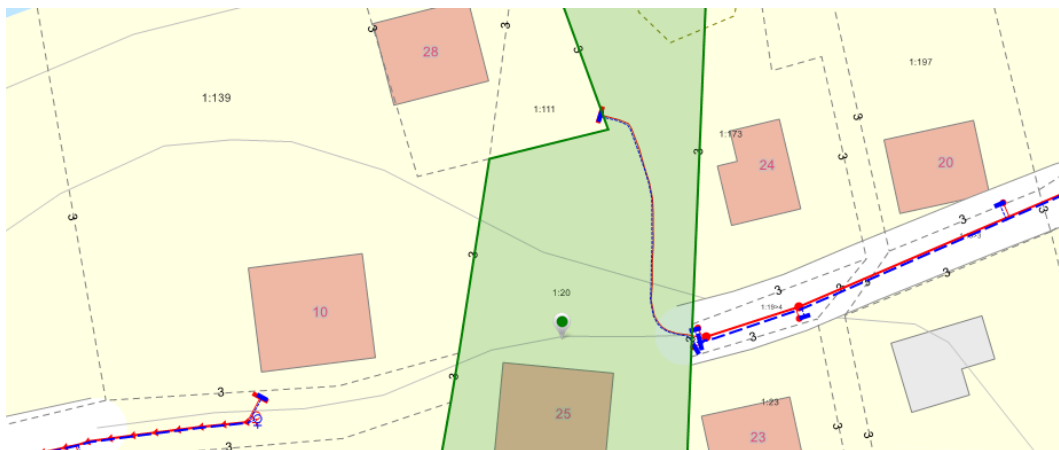
HÖGA VATTENSTÅND

Risk för höga vattenstånd vilket innebär att komplementbyggnaderna i norr kan komma att översvämmas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Fastigheterna har idag samma ägare och man använder kök, badrum och WC i boningshuset på Yxlö 1:20. Fastigheten Yxlö 1:269 kan anslutas till det kommunala VA-nätet. VA-ledningarnas läge säkras genom ett u-område i plankartan.



VA-ledningarnas dragning.

DAGVATTEN

Dagvattenhantering handlar om lokalt engagemang. Inom de aktuella fastigheterna finns natuirtytor för lokalt omhändertagande.

EL OCH UPPVÄRMNING

Planförslaget bedöms inte medföra någon förändring eller flytt av elledningar. Yxlö 1:269 kan anslutas till elnätet.

TELEFONI OCH BREDBAND

Planförslaget bedöms inte medföra någon förändring eller flytt av teleledningar. Yxlö 1:269 kan anslutas till telenätet.

AVFALL

Sophämtning sker vid hörnet mot Yxlö 1:111.

ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

Samråd	1 kv 2020
Granskning	2 kv 2020
Antagande	4 kv 2020

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.



HUVUDMANNASKAP

Huvudman för planens genomförande är ägaren till fastigheterna Yxlö 1:20 och 1:269. Inom planen finns ingen allmän plats.

ANSVARSFÖRDELNING

Fastighetsägaren ansvarar för planändringens genomförande på den egna tomten.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

KULTURMILJÖ OCH STADSBILD

GRÖNSTRUKTUR OCH NATURMILJÖ

Utöver egen tomtmark finns stora ytor avsatta som natur i gällande plan. Endast befintlig tomtmark berörs av den aktuella planändringen.

TRAFIK OCH BULLER

Trafikstrukturen i området påverkas inte av denna planändring.

SOCIALA KONSEKVENSER

Den föreslagna förändringen av detaljplanen möjliggör att två befintliga byggnader kan användas som komplementbyggnader för bostadshusen intill. Det bedöms inte få någon större påverkan på de sociala förhållandena.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen medför behov av en fastighetsreglering av de två fastigheterna Yxlö 1:20 och Yxlö 1:269.

Fastighetsägaren till Yxlö 1:20 och Yxlö 1:269 ansöker om erforderliga lantmäteriförrättningar.

Över fastigheten Yxlö 1:20 finns en gemensamhetsanläggning, Yxlö GA:3, för vägändamål.

AVTALSFRÅGOR

Ett plankostnadsavtal finns upprättat mellan kommunen och fastighetsägaren.

Det finns två officialservitut som belastar Yxlö 1:20:

Servitutsavtal till förmån för Yxlö 1:269

Servitutsavtal finns som ger Yxlö 1:269 rätt att använda väg på Yxlö 1:20 för utfart.

I samband med ovannämnd fastighetsreglering kan servitutet upphävas.

Servitutsavtal till förmån för Yxlö 1:111 och Yxlö 1:112



Servitutsavtal finns som ger Yxlö 1:111 och Yxlö 1:112 rätt att använda väg på Yxlö 1:20 för in- och utfart.

Det finns ett nyttjanderättsavtal mellan Norrtälje kommun och fastighetsägaren gällande kommunala VA-ledningar. En ledningsförrättning pågår där avtalet ligger till grund.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

Lagfaren ägare bekostar lantmäteriförrättningen.

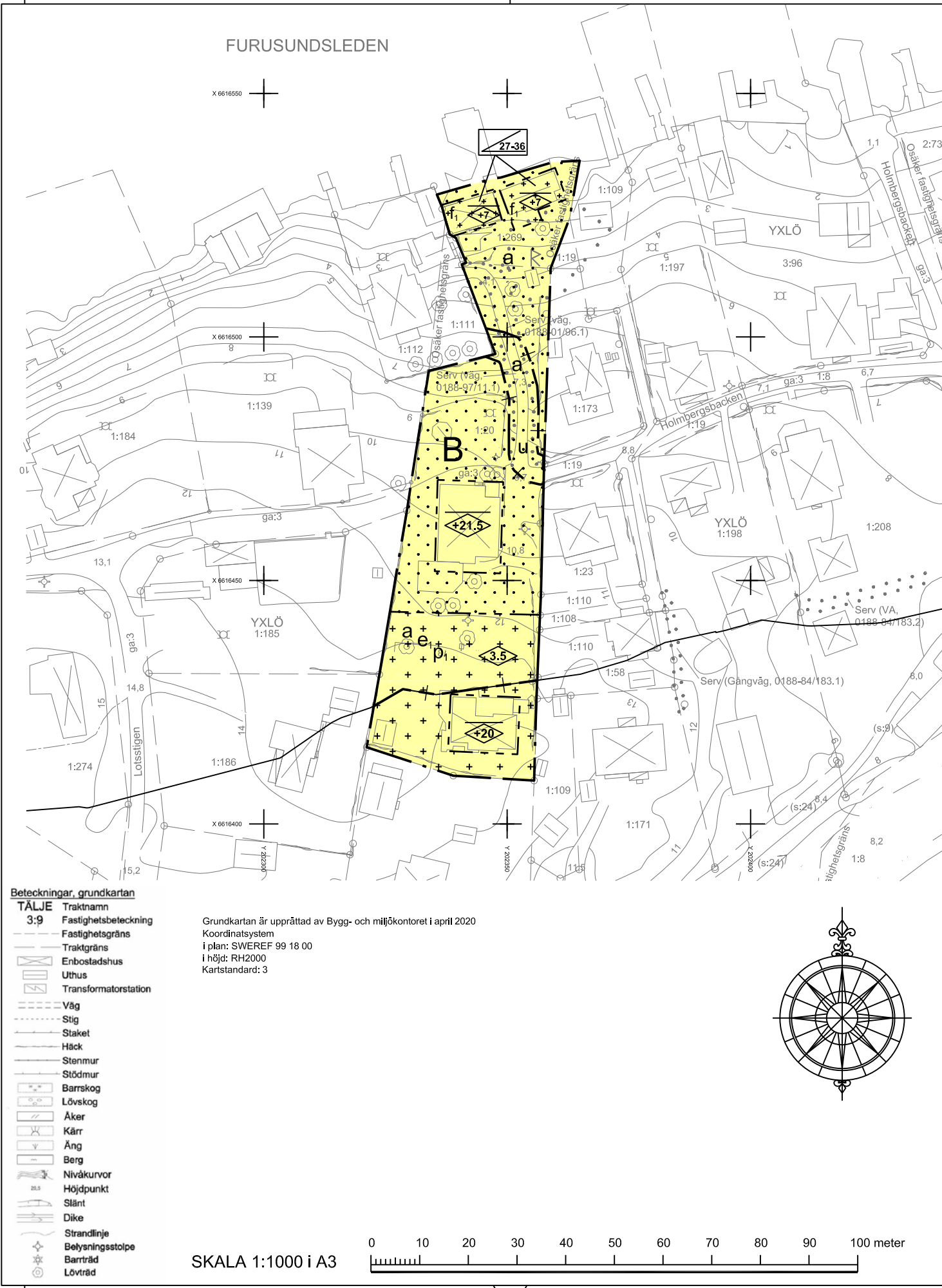
KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

Inga konsekvenser för respektive fastighetsägare och andra berörda. Yxlö 1:20 och Yxlö 1:269 har idag samma lagfarna ägare.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Lotta Lagergren
Planhandläggare

Fredrik Johansson
Exploateringsingenjör



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e, Komplementbyggnad får uppföras till en sammanlagd byggnadsarea av 40 kvm, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får endast förses med komplementbyggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

- p, Byggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

- f, Byggnaderna ska utformas på ett sätt som är förenligt med byggnadstraditionen på platsen. Fasaderna ska vara i träpanel och målas i falurött. Takbeklädnaden ska vara tegelröda pannor, plåt eller mörk papp., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Högsta byggnadshöjd är 3.5 meter, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Takvinkeln får vara mellan 27 och 36 grader, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år, 4 kap. 21 §

Markreservat

- u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Strandskydd

- a Strandskyddet är upphävt., 4 kap. 17 §

 NORRTÄLJE KOMMUN	Godkänd av Ks
	Antagen av Kf
	Laga kraft
	Dnr: Ks 15-1442

Detaljplan för fastigheterna Yxlö 1:20 och 1:269 i Blidö församling

Samrådshandling 2020-01-13
Granskningshandling 2020-04-24

Helena Purmonen
Planchef

Lotta Lagergren
Planhandläggare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2020-04-24

Detaljplan för fastigheterna Yxlö 1:20 och 1:269 i Blidö församling

Ks 15-1442

SAMMANFATTNING

Planens syfte är att ändra ändamålen från hamnändamål och park eller plantering till bostadsändamål. Syftet är också att bekräfta befintliga byggnader på fastigheterna, samt att säkerställa att bebyggelse på fastigheten utformas på ett sätt som är förenligt med byggnadstraditionen i området.

Sammanlagt har 7 yttranden kommit in.

SAMRÅDSFÖRFARANDE

Planförslaget, som upprättats av Kommunstyrelsekontoret, har varit utsänt på samråd under tiden 2020-01-16 t.o.m. 2020-02-14. Brev med information om samrådet har skickats till berörda fastighetsägare och myndigheter. Handlingar har funnits tillgängliga på kommunens webbplats norttalje.se.

SAMRÅDSINSTANSER OCH BERÖRDA

Bygg- och miljönämnden

Lantmäteriet

Länsstyrelsen i Stockholms län

Region Stockholm Trafikförvaltningen

Skanova

Vattenfall Eldistribution AB

Fastighetsägare enligt förteckning



REVIDERINGAR EFTER SAMRÅD

Med anledning av inkomna synpunkter föreslås följande revideringar av planförslaget:

- Planbeskrivningen kompletteras med information om hur MKN för vatten kan uppnås
- Plankartan kompletteras med ett u-område.
- Planbeskrivningen kompletteras med upplysningar om VA-ledningarna, nyttjanderättsavtalet och ledningsrätten.
- Skalstocken på plankartan korrigeras.

SYNPUNKTER OCH BEMÖTANDE

YTTRANDEN UTAN SYNPUNKTER

Region Stockholm Trafikförvaltningen
Skanova
Vattenfall Eldistribution AB

YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

1. Länsstyrelsen i Stockholms län

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL under förutsättning att synpunkterna på miljökvalitetsnormer för vatten beaktas.

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL. Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget, så att ett statligt ingripande kan undvikas.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten

Under förutsättning att det inom planområdet finns godkända avloppslösningar anser Länsstyrelsen det rimligt att anta att planens genomförande inte skadar möjligheten till att följa MKN. Länsstyrelsen anser dock att kommunens bedömning, i planbeskrivningen, behöver följas av ett resonemang om varför kommunen anser att MKN för vatten kan uppnås.

Rådgivande synpunkter

Samrådet ska syfta till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Utöver synpunkter på de statliga ingripandegrunderna ska länsstyrelsen särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i plan- och bygglagen, om det behövs från allmän synpunkt.



Kommunen bör med hänsyn till synpunkterna fundera över om och hur planens utformning eventuellt kan ändras.

Kulturmiljö

Planen ligger inom ett område med lokala kulturmiljövärden. Den täta bebyggelsen på Köpmanholm är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram från 1990 (del 2, sid 176). Planunderlaget saknar dock en inventering av kulturvärden inom planområdet. Länsstyrelsen ifrågasätter planens avsaknad av till exempel varsamhetsbestämmelser för befintlig bebyggelse, då åtminstone bostadshusen ser ut att ha kulturhistoriska värden med även betydelse för helhetsmiljön.

Föreslagna utformningsbestämmelser är skrivna för två befintliga byggnader vid stranden, vilket bör tolkas som att de kan ersättas, i annat fall bör det vara varsamhetsbestämmelser. Länsstyrelsen konstaterar att byggnaderna är en del av den sammanhängande bodmiljön utmed stranden.

Behovsbedömning/undersökning

Kommunen bedömer att förslaget inte kan antas medföra betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och en miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

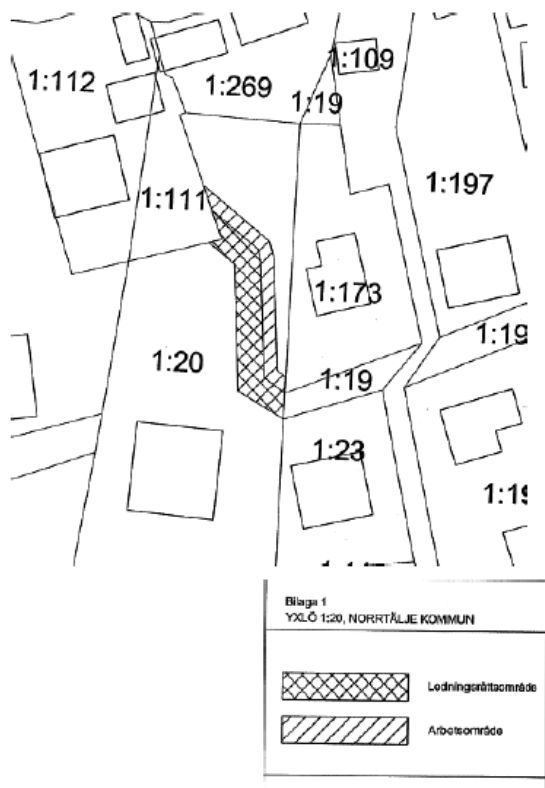
KOMMENTAR: *Planens genomförande bedöms inte försvåra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eller försämra statusen i närliggande vattenförekomst. Det dagvatten som uppkommer kan omhändertas lokalt genom infiltration i de naturtytor som finns inom planområdet. VA-nätet i Köpmanholm numera ingår i det kommunala verksamhetsområdet.*

I plan- och bygglagen finns allmänna bestämmelser mot förvanskning, som ska tillämpas vid bygglovgivning. I fråga om sjöbodarna, har det varit viktigt att ställa krav på de eventuella nya byggnaderna utifrån kulturmiljön. Till skillnad från bostadshusen kan de komma att rivas och ersättas med nya komplementbyggnader. Kommunen bedömer att de planbestämmelser som tagits fram är tillräckliga för att säkerställa byggnadernas utformning med hänsyn till kulturmiljön.

2. Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2020-01-13) har följande noterats:

Inom planområdet på fastigheten Yxlö 1:20 är kommunala va-ledningar framdragna till Yxlö 1:111s sydöstra hörn. Nyttjanderättsavtal finns mellan Norrtälje kommun och fastighetsägaren. Just nu pågår även en ledningsrättsförrätning där avtalet har lagts till grund. Se utklipp från kartsnitt i nyttjanderättsavtalet.



Planhandlingarna (både karta och beskrivning) bör kompletteras med uppgifter om detta. Om kartan inte kompletteras med u-område kan ledningsdragningarna för allmänna ändamål bli planstridiga.

KOMMENTAR: Plankartan kompletteras med ett u-område (markreservat för ledningar, för allmännyttiga ändamål), enligt Lantmäteriets förrättningskarta i yttrandet. Planbeskrivningen kompletteras med upplysningar om VA-ledningarna, nyttjanderättsavtalet och ledningsrätten.

3. Bygg- och miljönämnden

Bygg- och miljönämnden anser att följande kompletteringar och förtydliganden bör göras av planhandlingarna innan detaljplanens granskningsskede:

Den inlagda skalstocken på plankartan är i fel skala i förhållande till kartan. Det är svårt att mäta i en skyddad PDF men även angiven skala bör vara 1:500.

KOMMENTAR: Skalstocken på plankartan korrigeras.

4. Privatperson 1

Jag motsätter mig att Norrtälje kommun beslutar den föreslagna ändringen av detaljplanen för Yxlö 1:20 och 1:269.

Grunder

- Förutsättningarna för förändringar av bebyggelsemiljöns utformning bör prövas tillsammans med övriga strandfastigheter i området som har motsvarande byggnader och förutsättningar.
- Planen medför en värdeminskning för min fastighet, eftersom dagens högt värderade sjöutsikt kommer att ersättas av synen av tak på två bostadshus.



Utveckling av grunderna

Fastigheten Yxlö 1:269 omfattar ca 500 kvm i omedelbar anslutning till vattenlinjen. På fastigheten finns idag två byggnader som ursprungligen var uthus av karaktären sjöbod/förråd. En av byggnaderna har nuvarande ägare utan bygglov redan byggt om till ett modernt 1 ½-plans bostadshus av den typ som planen ska tillåta. Av fotografier i kommunstyrelsens ärende från 2010 framgår att byggnaderna tidigare var i ett plan och av mycket enkel karaktär.

Bebyggelsemiljöns utformning

Köpmanholms by präglas av äldre tiders näringar och lotsverksamhet. Bebyggelsen utvecklades längs Holmbergsbacken. Till flertalet fastigheter hör förråd och sjöbodar. Några av sjöbodarna kom redan i äldre tid att inrymma en mycket enkel bostadsdel. Flertalet sjöbodar används dock fortfarande i enlighet med sitt ursprungliga ändamål.

Det är alltså relevant att ställa frågan om kommunen framöver kommer att ge ett generellt godkännande till att det längs strandlinjen uppförs ett antal nya fritidshus. Frågan är viktig, både kulturellt och ekonomiskt. Kulturellt därför att nya bostadsbyggnader längs strandlinjen förändrar byns bebyggelsemiljö. Ekonomiskt därför att bostadshus i så attraktiva lägen höjer de berörda fastigheternas försäljningsvärde med ett väsentligt högre belopp än kostnaderna för att uppföra husen. Det handlar om miljonbelopp per hus. För grannfastigheterna blir dock påverkan i båda fallen på motsvarande sätt negativ, se nedan.

Kommunen måste alltså ta ett bredare grepp kring frågan i samband med planen för Yxlö 1:20 och 1:269. Det är helt i strid med grunderna för plan- och bygglagens bestämmelser om detaljplan att besluta en frimärksplan inom ett område där det råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse, särskilt när motsvarande frågor finns för ett antal fastigheter i området.

Utsikt mot några tak

Den föreslagna detaljplanen innehåller bestämmelser om en ökad byggrätt, bl.a. tillåts en byggnadshöjd om sju meter. Genomförs planen så försvinner en del av sjöutsikten. Sjöutsikt är inte bara en trivselfaktor utan också en rent ekonomisk fråga. En fastighet med en vid sjöutsikt är mer värd än en fastighet där utsikten begränsas. Hur ser kommunens avvägning ut i detta avseende? Den föreslagna detaljplanen innehåller ingen redovisning i den delen. I sammanhanget bör betonas att det för denna plan uteslutande är fråga om motstående privata intressen. Inga allmänna intressen gör sig gällande, i vart fall inte till fastighetsägarens fördel. De riksintressen som kommunen självständigt ska värna, kan jag som granne knappast åberopa.

Kommer kommunen i framtida frimärksplaner beträffande våra fastigheter att tillåta lika höga byggnader som i slutändan tar bort all sjöutsikt från de boende på Holmbergsbacken?

I övrigt noterar jag att den föreslagna plankartan innehåller uppgiften "Osäker fastighetsgräns". Det gäller bl.a. gränsen vid det båtuppdrag som min farfar anlade för mer än 100 år sedan. Vad har gjort fastighetsgränsen oklar?

Utöver vad som sagts ovan åberopar jag vad jag tidigare anfört i liknande ärenden (framför allt kommunstyrelsens ärende med dnr 10-10034.214).



KOMMENTAR: Yxlö 1:269 är en av mycket få fastigheter i närområdet där sjöbodarnas markanvändning fastställts som hamnändamål i planen för Köpmanholm, det är därför rimligt att hantera detta i en egen plan. I stort sett alla sjöbodar längs stranden omkring planområdet har redan bostadsändamål som sin markanvändning.

Av såväl kartan som fotografiet i planbeskrivningen framgår att påverkan på sjöutsikten från Yxlö 1:19 och 1:197 blir marginell. Yxlö 1:269 är redan bebyggd med två sjöbodar. Planbestämmelsen om högsta tillåtna höjd är uttryckt i nockhöjd, inte byggnadshöjd (motsvarar ungefär takfotens höjd). Höjden är angiven som plushöjd, det vill säga höjd över nollplanet. Byggrätten inom Yxlö 1:269 ligger enligt grundkartan på 1-meterskurvan, och taknocken får som högst ligga på +7 meter. Byggnadernas tak blir därför betydligt lägre än om det varit fråga om en byggnadshöjd på 7 meter över marknivån. Bebyggelsen på Yxlö 1:269 kan inte bli bostadshus, utan endast komplementbyggnader för bostadsändamål. Det är den markanvändning som tillåts för sjöbodarna på i stort sett alla grannfastigheter, enligt den gällande planen för Köpmanholm.

De två byggnaderna som står på fastigheten är sjöbodar i ett plan, och har uppförts med bygglov. Den senast uppförda boden har högre och brantare tak än den äldre boden, men det är inget 1 ½ -planshus.

Osäker fastighetsgräns står det när det inte finns en modern avstyckning som går att transformera till SWEREF eller att Geodataavdelningen inte hittat några gränsmarkeringar i fält som gått att mäta in. Geodataavdelningen har utifrån förutsättningarna gjort en "kvalificerad tolkning" var gränsen bör vara utifrån mått i förrätningskartor och naturliga objekt så som staket m.m. Rekommendationen är att man under detaljplanearbetet som fastighetsägare bör göra en fastighetsbestämning av gränsen om det är en användningsgräns eller plangräns som ska ligga i denna fastighetsgräns, eller om den av annan anledning är viktig för planens genomförande. I det här fallet bedöms noggrannheten i fastighetsgränsen vara tillräckligt god för att sakna betydelse för planens genomförande.

Privatperson 1 yttrade sig över planförslaget i det tidigare samrådet, för knappt 10 år sen. Då omfattade planläggningen bara Yxlö 1:269. Synpunkterna då handlade om sjöutsikten, att det ingick ett vattenområde i det dåvarande planförslaget, och att planens genomförande skulle innebära en överexploatering av Yxlö 1:269.

Gällande sjöutsikten så har synpunkten bemötts ovan. I nuvarande planförslaget har vattenområdet i Yxlö 1:269 lämnats utanför planområdet, varför synpunkten inte längre är aktuell. Planförslaget innebär att Yxlö 1:269 ska slås samman med Yxlö 1:20, och bebyggelsen på det som idag är Yxlö 1:269 blir endast komplementbyggnader till Yxlö 1:20. Den framtida sammanslagna fastigheten kan knappast sägas vara överexploaterad, utan faller inom det normala för bebyggelsen i Köpmanholm. Vidare rör det sig om två små hus. Den högsta tillåtna byggnadsytan är något större än de två befintliga sjöbodarna, för att det ska vara möjligt att lägga till ett vindfång eller liknande, och ha viss flexibilitet i utformning och placering.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Lotta Lagergren
Planhandläggare