



SAMRÅDSFÖRSLAG 2007-06-29

UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2008-12-17, rev. 2009-04-16

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av Östhamra 1:15 m fl i Frötuna församling, Björnö etapp 1

Dnr 07-10129.214

Ks 07-960

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsägarförteckning
- Illustrationsplan
- Gestaltningssprogram

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att ge förutsättningar för ny bostadsbebyggelse på mark som idag utgörs av odlingsmark och skog. Denna detaljplan som är en av tre planerade för Björnö, grundar sig på det program för Björnö som kommunfullmäktige antog 28 november 2005 som underlag för fortsatt detaljplanering av Björnö. Planen möjliggör ca 260 bostäder på friliggande tomter och ca 85 bostäder i gruppbebyggelse. I planprogrammet ingår också att utveckla Björnö som rekreationsområde för invånarna i Norrtälje stad, genom att anlägga en strandpromenad längs Kvisthamravikens södra strand och göra värdefulla natur- och kulturområden tillgängliga för allmänheten.

POSTADRESS

Box 800, 761 28 Norrtälje

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

TELEFON

0176-710 00

E-POST

kommunstyrelsen@norrtalje.se

PLUSGIRO

3 20 65-5

ORGANISATIONSNUMMER

212000-0217

TELEFAX

0176-711 04

WEBB

www.norrtalje.se

BANKGIRO

451-7694



PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger inom Björnö, ca 2 km söder om Norrtälje stadskärna. Området begränsas i norr av församlingsgränsen i Kvisthamraviken, i öster av Björnö gård och det nord-sydliga avrinningsdiket söder om Björnövägen, i söder av naturmark ca 100 meter från väg E18 och mot väster av skidbacken och befintliga fastigheter i Östhamra.

Areal

Planområdet omfattar ca 123 ha varav 16,5 ha utgörs av vattenområde.

Markägoförhållanden

Huvuddelen av planområdet utgörs av delar av fastigheterna Östhamra 1:15 som ägs av KB Björnö Mark. Nordvästra delen av planområdet utgörs av del av Tälje 4:60 som ägs av Norrtälje kommun. I sydvästra delen berörs en del av fastigheten Görla 9:2 som också ägs av Norrtälje kommun. Inom planområdet finns även fastigheterna Östhamra 1:13, 1:25-1:28, 1:38, 1:63, 1:68, 1:69 och 1:72 samt fastigheterna Björnö 1:27-1:28 som är i privat ägo.

FÖRENLIGT MED 3, 4, OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Planen bedöms enligt gjord behovsbedömning vara förenlig med bestämmelserna i Miljöbalkens 3, 4, och 5 kapitel avseende hushållning av mark och vatten, vidare bedöms miljö kvalitetsnormer kunna iakttas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplan för Norrtälje kommun antogs 2004-04-26. I översiktsplanen finns ett reservat för framtida järnväg utmed E18. Området ingår inte i något Natura 2000-område men omfattas av lokala naturvårdsintressen och friluftslivets lokala intresse. För stranden mot Kvisthamraviken gäller strandskydd på 100 m.

Detaljplan

Området är till största delen inte detaljplanelagt. I västra delen av planområdet berörs stadsplan 01-171, fastställd av länsstyrelsen 1980-02-13 som i dessa delar upphävs av denna detaljplan. Det är en del av område för fritidsändamål (nuvarande skidbacke) som ersätts med friluftsområde samt mark för bostadsändamål som ej får bebyggas.



Strandskydd

Strandskydd råder inom 100 meter på land och i vatten från Kvisthamraviken.

Program för planområdet och kommunala beslut

Björnöområdet har under lång tid planerats som en betydande och strategisk del i Norrtälje stads utveckling. Kommunen antog i maj 1994 en fördjupad översiktsplan för Björnöområdet som innebar en stadsdel med 1800 bostäder och tillhörande service- och centrumanläggningar samt arbetsområden. Under 2001 inledde kommunen en översyn av den fördjupade översiktsplanen för hela staden Norrtälje. Kommunen antog i mars 2004 "Utvecklingsplan för Norrtälje stad". Ett huvudtema i denna plan är att "bygga stad i staden". Det innebär att stärka staden Norrtäljes kvaliteter som stad genom att förnya olika delar i den redan byggda staden.

Utvecklingsplanen innebär att Björnö fortsatt har en strategisk del i tätortsutvecklingen för Norrtälje. Utvecklingsplanen innebär en tydligare inriktning för olika delar i tätortsutvecklingen där Björnö ges en profil som komplement till den tätare innerstaden och stadskärnan. Bebyggelseutveckling inom Björnöområdet bör ske med utgångspunkt i områdets natur- och kulturkvaliteter. Huvuddragen i kulturlandskapet ska bestå även efter att den nya bebyggelsen har tillkommit. Denna inriktning skiljer sig väsentligt från det förslag till en ny stadsdel som översiktsplanen från 1994 förespråkade.

I samband med arbetet med utvecklingsplanen utarbetade KB Björnö Mark en ny vision för Björnöområdet. Med denna vision som grund upprättades program för detaljplanering. Programmet innebär med den nya inriktningen att det totala antalet bostäder har mer än halverats i förhållande till översiktsplanen från 1994. Det är i huvudsak markbostäder som nu är aktuella på Björnö – något som det råder akut brist på i stadens bostadsutbud.

Utgångspunkten för utvecklingen av bebyggelse och anläggningar på Björnö är att området bibehåller grundläggande natur- och kulturvärden samtidigt som den allmänna tillgängligheten till attraktiva strandområden ökar. En promenadväg ordnas efter viken. Den passerar Björkhagen, Björnö Gård och vidare österut.

En grundförutsättning för det aktuella planprogrammet är att närheten till vatten blir påtaglig både för besökare och för boende på Björnö. Väg och bebyggelse tillåts komma fram till strandområdet vid två punkter. Vägen öppnar för en allmän tillgänglighet och åtgärder vidtas för att skapa tydliga gränser mellan bebyggelsens privata tomter och de allmänt tillgängliga strandområdena.

Programsamråd genomfördes under tiden 2004-06-15 – 2004-09-15. Synpunkter som kommit in till kommunen under samrådet har redovisats i en sammanställning daterad 2004-10-25. Synpunkterna gäller bl.a. att man



saknar redovisning av fornlämningsbeskrivningar och det ursprungliga läget för Björnö gård samt nyckelbiotoper och naturvärden. Vidare handlar synpunkterna om strandskyddet, avståndet mellan hästar och bostäder, utformningen av vägar och gångstigar, placering av bebyggelse samt markägande. En trafikanalys efterfrågas liksom redovisning av buller från Björnövägen och Mellingeholms flygfält. Efter revidering av programmet beslöt kommunfullmäktige 2005-11-28 att gå vidare med detaljplanering av Björnö.

Efter programmet har en strukturplan tagits fram, daterad mars 2007, i vilken en indelning av Björnö i tre detaljplaner föreslogs. Föreliggande planförslag är den första detaljplanen av planerade tre för Björnö.

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt Plan- och bygglagen och Miljöbalken skall detaljplaner behovsbedömas, vilket betyder att en bedömning skall göras om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet skall detaljplanen åtföljas av en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap. 11§.

Bedömning och ställningstagande beträffande detaljplanens miljöpåverkan

Planen som utgör en komplettering till tätorten Norrtälje tillåter småskalig bostadsbebyggelse med mycket grönyta och relativt liten andel hårdgjord mark. Miljökonsekvenser har belysts och vägts in redan tidigt i planprocessen och flera inventeringar har utförts av naturvärden i området. Det aktuella detaljplaneförslaget har anpassats till klimatförutsättningar och för att minska påverkan på landskapsbild och naturvärden. Detta har skett bl.a. genom att ta vara på torra och soliga bostadslägen och undvika bebyggelse i de lägsta delarna av jordbruksmarken. Genom att gruppera bostadshusen i mindre enheter och undvika större områden med flerbostadshus, bevara värdefulla naturområden och föreslå användning som kan hålla landskapet öppet anpassas bebyggelsen till kulturlandskapet.

Planens syfte står inte i konflikt med andra planer, eller projekt. Det finns få bostadshus inom planområdet och i dess närhet som skulle kunna störas exempelvis av arbeten under byggnadstiden eller ökande trafik till området. Planen medför heller inga problem med hälsorelaterade miljöaspekter som buller eller luftföroreningar. Landskapsbildningen kommer att förändras måttligt genom att bebyggelse anpassas till ett tidigare jordbrukslandskap och dess brynzoner. VA-anlutningar kommer att ske mot kommunens avloppsreningsverk, och dagvatten kommer vid behov att avledas till en avsatt yta inom planområdet för lokalt omhändertagande. Bostadsområdet kommer att försörjas med kollektivtrafik i form av buss.



De naturvärden som ingår i planområdet är främst två nyckelbiotoper enligt Skogsstyrelsens kartläggning. Enligt en naturvärdesinventering utförd av Norrtälje kommun 2003 finns även ängs- och hagmark av stort naturvärde (klass III). Nyckelbiotopen i branten mot Kvisthamraviken, 2.3 ha, sparas som naturmark. Kommunen och Skogsstyrelsen kommer att samråda om eventuella åtgärder för skötsel och allmänhetens tillgänglighet. Nyckelbiotopen i den nordvända branten söder om Grindstugan, 1.5 ha, består av gammal granskog. Denna kommer inte att direkt beröras av bebyggelse. Den ingår i kvartersmark med förbud mot bebyggelse och med bestämmelser avseende trädfällning, vilka har överenskommit med Skogsstyrelsen. Ängs- och hagmarksområdet bevaras obebyggt. Därmed bedöms påverkan på naturvärdena i avsedd detaljplan bli måttlig. I fortsatt planering tas hänsyn till naturvärdena för att undvika isoleringseffekt och annan negativ påverkan.

Då den nya bebyggelsen placeras i befintligt skogsområde mer än 100 meter från stranden påverkas inte strandskyddet. Förslaget bedöms inte medföra negativa konsekvenser för friluftsliv och rekreation.

Den föreslagna exploateringen bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ Miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande konsekvensbeskrivning har därför inte upprättats enligt kraven i Plan- och bygglagen 5 kap. 18§.

Samråd om denna bedömning har skett med länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

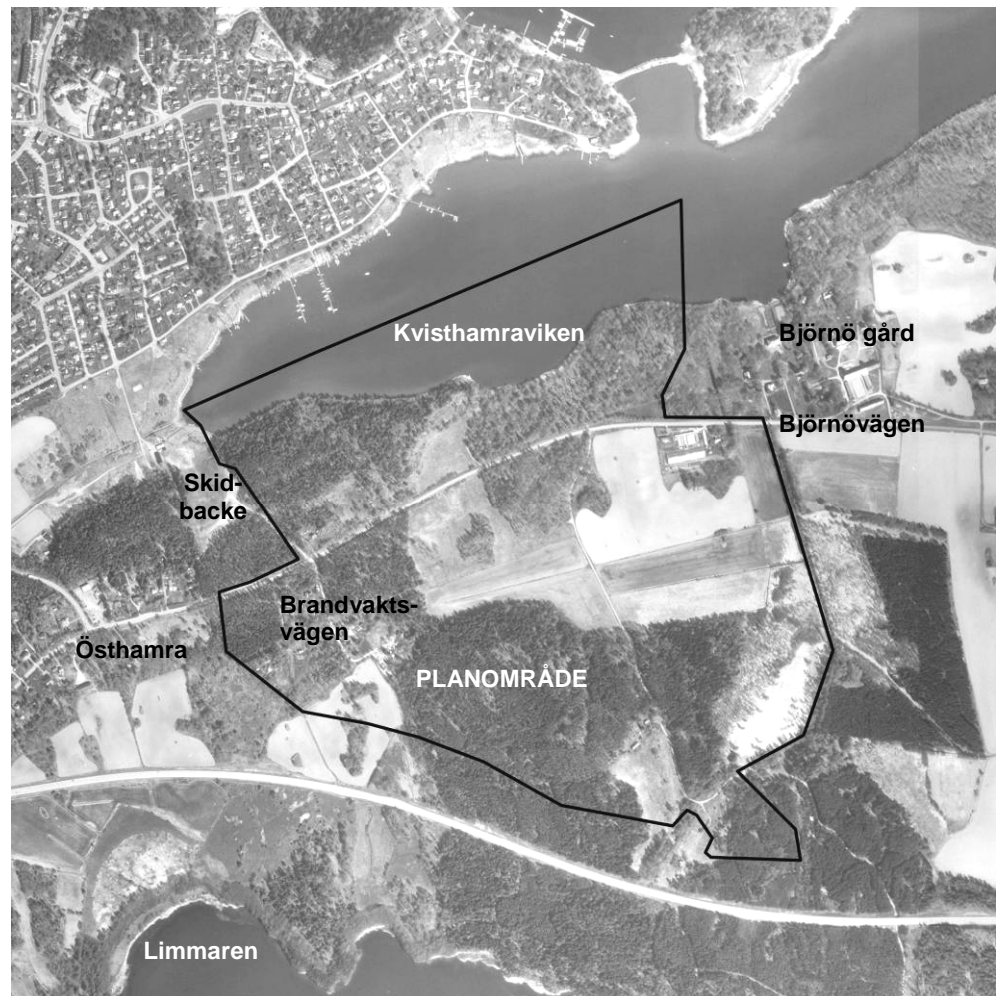
Björnö utgörs av ett varierat kulturlandskap som domineras av åkermark i de centrala delarna. På åkrarna odlas säd eller vall. Längs Kvisthamraviken löper en höjdrygg med löv- och barrskog. Den södra delen av området utgörs av kuperad skogsmark i vilken E18 är framdragen.

I det aktuella planområdet, som är den västra delen av Björnöområdet, finns två nyckelbiotoper – Grindstugans barrskog i den norrvända branta sluttningen mot Kvisthamraviken öster om slalombacken, samt en norrvänd bergsbrant i området söder om Björnövägen. En lövskogslund söder om Björnövägen finns utpekad som ett område med naturvärde. Dessa områden finns utförligt beskrivna i planprogrammet.



De bebyggelsegrupper som föreslås är i kombination med t.ex. golf och trädgårdsodling ett bra sätt att hålla landskapet öppet.

Skogsmarken innehåller inslag av tallskog och hällmarker men också granskog. Dessa olika skogstyper har olika förutsättningar att tåla förändringar som närliggande bebyggelse innebär. Stora tallar och hällmarker kan bli vackra, uppskattade och slitagetåliga inslag i nya bebyggelseområden. Under byggskedet bör de tallar och hällar som är önskvärda att bevara stängslas in och skyddas. Områden med granskog är vanligen fuktigare, kallare och mer slitagekänsliga och är därför ofta inte lämpliga att spara i direkt närhet av bostadsbebyggelse. Granens ytliga rötter gör den också känslig för stormfällning då den friställs. Gran bör därför tas bort närmast ny bebyggelse och om möjligt bör istället tall och ek gynnas och gallras fram.



Ortofoto över del av Björnö med planområdet markerat



Geotekniska förhållanden och markbeskaffenhet

I norra delen av planområdet löper en morändominerad höjdrygg som bitvis sluttar brant mot Kvisthamraviken. Här finns högt belägna hållmarker. Även i sydväst består marken främst av morän med inslag av lera i de lägre delarna. Östra delen av planområdet utgörs av jordbruksmark bestående av lera, torvdy och gyttjelera. Detta är en del av ett större låglänt område i läget för den nu utdränerade Lillsjön. De geotekniska förhållandena i de låglänta delarna kommer att undersökas vidare i det fortsatta planarbetet.

Förorenad mark

Det finns inga uppgifter om några verksamheter på planområdet som skulle kunna givit upphov till förorenad mark. Förutom naturmark, enstaka boningshus och torp samt den befintliga Björnövägen har marken endast använts till jordbruk och därtill hörande verksamheter.

Radon

Enligt översiktskarta från Statens Geologiska undersökning är marken inom planområdet ej högriskområde för markradon, men en stickprovsundersökning skall göras. Vid planens genomförande kommer grundligare radonundersökningar att göras för att fastställa om byggnader skall utföras med radonsäker grundläggning.

Risk för skred/höga vattenstånd

Enligt kommunens översiktsplan föreligger ingen risk för skred eller översvämningar inom planområdet.

Fornlämningar

En kulturhistorisk fältinventering har utförts av Societas Archaeologica Upsaliensis, SAU. Vid denna påträffades två fornlämningar inom det aktuella planområdet, en husgrund från en backstuga samt en fångstgrop i anslutning till torpet Osbacken i södra delen av planområdet. Torpet Osbacken är i mycket dåligt skick och kommer att rivas. Fornlämningarna förlorar då en del av sitt sammanhang, varvid de inte längre anses ha högsta bevarandevärdet enligt SAU's bedömning. Fornlämningarna avses grävas ut.

Gravfältet RAÄ 47:1, som sannolikt är från järnåldern, ligger liksom de ytterligare gravar som påträffades vid fältinventeringen minst 50 meter utanför planområdet, och som närmast 75 meter utanför den mark som får byggas med bostäder.

Vid torpet Osen strax söder om planområdet finns en kvarn- och såganläggning som enligt fältinventeringen är en historisk lämning med ett större



kulturhistoriskt värde. Torpet liksom platsen för den tidigare kvarn- och såg-anläggningen avses bevaras.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Planområdet är idag sparsamt bebyggt, men här finns ett tiotal bostadshus, torp, lador samt ett trädgårdsmästeri med växthus och försäljning. Alldeles öster om planområdet ligger Björnö gård, som är en gammal kulturmiljö med flera ladugårdar och magasin. Vid gården bedrivs inte längre något aktivt jordbruk, men här finns hästar för ridsportaktiviteter.

Bostäder

Norr om Björnövågen planeras ett område med gruppbebyggelse. Området nås från en ny infart från Björnövågen, som samlar trafiken till de nya bostäderna och till den befintliga fastigheten samt eventuell trafik till slalombackens topp. Från infartsgatan föreslås en gata parallellt med Björnövågen bebyggd på ena sidan. Fyra gator utgår ifrån denna ut mot branten och med hus på varje sida om gatan något förskjutna sinsemellan kan alla få utsikt över viken. Mellan raderna av hus bevaras naturen, som här består av hällmark och tallar, i gemensamhetsanläggningar och med denna bebyggelsestruktur bevaras karaktären av skogsbrant vid anblick från Kvisthamra.

Området kan rymma ca 65 bostäder med tomter på ca 250 m² som angränsar direkt till gemensam grönmark i bakkant samt ett 10-tal friliggande bostäder med tomter på ca 550 m².

Öster om och nedanför gruppbebyggelsen på höjden föreslås en gata i anslutning till vegetationsbrynet med egen infart från Björnövågen. Vid infarten samordnas parkering för badgäster med gång- och cykelväg till badberget. Här kan man uppföra ytterligare ca åtta bostadshus som gruppbebyggelse.

Området söder om Björnövågen föreslås bebyggas med bostäder på friliggande tomter. Vackra landskapsrum bevaras och gränser förstärks med ny bebyggelse. De vägar som finns i området behåller med några undantag sin befintliga sträckning och inkorporeras i den nya strukturen. Genom att med en planbestämmelse begränsa tomtdjupet till 45 meter från vägmitt kommer man att bevara grönområden mellan grupper av hus som gemensamhetsanläggningar som sköts av samfällighetsföreningar. Området kan rymma runt 265 villor med tomter från 700 m² som i de flesta fall ansluter till gemensam grönmark i bakkant.

I den del som ligger närmast handelsträdgården ligger husen fritt i landskapet inpassat mellan kullar och mindre skogsdungar. Bostadshuset kommer att visuellt framstå som samlade bebyggelseklungor i det för övrigt öppna odlings- och rekreationslandskapet. Infarter till området sker via be-



fintliga vägar. Den befintliga infarten mot Osen och Ostorpet flyttas ca 40 meter österut för att ge bättre sikt i korsningen med Björnövägen. En central gata alléplanteras med fruktträd och blir ryggraden i området. Fruktträden knyter an till odling och till handelsträdgården och skapar identitet till bebyggelsen. Träden kommer att stå på mark som omfattas av gemensamhetsanläggning och sköts av samfällighetsförening. Vid detaljprojektering skall val av trädsort och avstånd mellan träden avpassas till gatubredd och tomtbredder så att träden blir ett rumsbildande element i gatan och upplevs som en tydlig allé, utan att bli alltför stora och skuggande. Förslagsvis placeras två träd utanför varje tomt, vilket skulle bli ett avstånd på 11 meter om tomterna är 22 meter breda. För att skapa den enhetlighet som ofta kännetecknar bebyggelsen i en trädgårdsstad regleras byggnadernas placering i denna del med planbestämmelser som anger att byggnader skall placeras med långsida mot gatan och 10 meter från densamma. Av samma skäl är vindsinredning inte tillåten utöver de två våningar som tillåts.

I skogsmark kommer ny villabebyggelse att smälta in väl i naturen och kan utformas, placeras och orienteras med stor individuell frihet och variation. Här tillåts souterrängvåning utöver de två våningar som tillåts.

Arbetsplatser

Inom planområdet föreslås inga nya arbetsplatser. I kommande detaljplaner för Björnö kommer det att finnas utrymme för vissa verksamheter.

Offentlig service

Idag finns förskola vid Kvisthamra en dryg kilometer från planområdet. Grundskolor finns i centrala Norrtälje samt i Frötuna 1,5 – 3 km från området. Gymnasium finns i centrala Norrtälje. I den tredje etappen av utbyggnaden av Björnö är mark reserverad för en skoltomt. En av de befintliga byggnaderna öster om Björnö gård kan vid behov utnyttjas som förskola.

Kommersiell service

Inom planområdet finns en handelsträdgård som med de nya småhusen får ett potentiellt större kundunderlag och en möjlighet att utvecklas. Närmaste mataffär finns ca 2 km från området. Områdets karaktär och närheten till utbudet i Norrtälje centrum gör att det troligen inte finns underlag för fler kommersiella lokaler inom detta planområde, men möjligen i de påföljande detaljplanerna för Björnö. Området för odling och handel omfattar förutom den befintliga handelsträdgården ytterligare ett stycke mark längs med Björnövägen som skulle kunna rymma kundparkering och ge möjlighet till en framtida utökning av verksamheten.



Tillgänglighet

Bebyggelsens utformning skall säkerställa god tillgänglighet till husens entréer, gång- och cykelvägar samt friytor. Kraven på tillgänglighet för funktionshindrade enligt gällande lagstiftning skall uppfyllas vid alla bostäder.

Byggnadskultur och gestaltning

Områdets kulturmiljövärden är i hög grad knutna till Björnö gård och gårdens historia. I gårdsmiljön finns både intressanta byggnader och lämningar av en historisk park. Gårdens historia går tillbaka till medeltiden då den var belägen söder om Björnövägen. Nuvarande huvudbyggnad återuppbyggdes på 1930-talet. Platsen för den gamla gården är angivet som fornlämning men ligger liksom Björnö gård utanför detaljplaneområdet.

Till områdets kulturmiljövärden hör även landskapets gränser. Strukturen med öppna marker, vackra bryn och skogspartier är en följd av månghundra-årig mänsklig påverkan. Även vägarnas dragning tillför området kulturmiljövärden.

Gestaltning av de olika bebyggelsegrupperna beskrivs i ett separat gestaltungsprogram.

Skyddsrum

Inom planområdet finns inga krav på skyddsrum.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Närlekplatser kommer att anordnas på kvartersmark i anslutning till bostäderna.

En del av den nuvarande odlingsmarken avsätts för golfbana, idrott och odling. Området kommer att kunna utgöra en del i den golfbana som planeras i den andra detaljplaneetappen för Björnö. Här finns också möjlighet att anordna bollplaner för spontanidrott samt dagvattendammar som skulle kunna vara en del av utformningen av golfbanan.

Strandområdet i Björnö är idag svårtillgängligt. Genom att skapa en ny strandpromenad längs Kvisthamraviken blir det stora, vackra området tillgängligt för hela Norrtälje. Den planerade strandpromenaden kommer att erbjuda variation i form av grönskande naturpartier, gamla kulturmiljöer, utblickar och ny bebyggelse. Den startar längst inne i Kvisthamraviken och följer vattnet nedanför den branta sluttningen norr om ”utkik”. Efter den be-



fintliga badplatsen leder stigen en bit upp i skogen genom den ålderdomliga björkhagen.

I den nordvästra delen av planområdet avsätts ett stycke kvartersmark för friluftssändamål. Detta är en del av området för den befintliga slalombacken som kommer att få bestämmelsen att markens höjd inte får ändras med syftet att skapa ett respektavstånd mellan de nya bostäderna och slalombackens stigning.

Naturmiljö

Björkhagen vid Björnö gård kommer att övergå i kommunal ägo och restaureras till en välbetad hagmark. Stängsel sätts upp så att området ska kunna betas och skogen gallras och röjs. Även lövskogslunden söder om Björnövägen kommer att övertas av Norrtälje kommun. Övrig grönmark inom kvartersmarken kommer att skötas av samfällighetsföreningar. Den norrvända bergsslutningen centralt i området som räknas som nyckelbiotop kommer att fredas från bebyggelse genom planbestämmelser. En planbestämmelse om att marklov krävs för att fälla större träd inom detta område skall förhindra avverkning av värdefulla träd. Den norrvända bergsslutningen mot Kvisthamraviken som också räknas som nyckelbiotop är belägen inom naturmark.

Samråd kommer att ske med Skogsstyrelsen när det gäller åtgärder inom dessa områden. Ambitionen är att de värden som utgör grund för nyckelbiotoperna ska kunna upprätthållas.

VATTENOMRÅDEN

Hela vattenområdet inom detaljplaneområdet kommer i och med markbytet i samband med planens genomförande att övergå i kommunal ägo och vara allmänt. Det finns idag inga anläggningar i vattenområdet och det regleras som öppet vattenområde i planförslaget. Det finns fiskelotter inom vattenområdet som avses behållas.

GATOR OCH TRAFIK

Biltrafik

Björnövägen fungerar väl som tillfartsväg för nya bebyggelsegrupper. Antal utfarter minimeras då i huvudsak befintliga vägars sträckning används i den nya strukturen. Detta säkras med utfartsförbud på plankartan.

Björnövägen kommer även i fortsättningen att vara allmän väg, medan alla vägar inom bebyggelseområdena kommer ligga på kvartersmark och skötas av samfällighetsföreningar.



Idag är kommunen huvudman för Björnövägen från väg 276 till Brandvaktsvägen (vilket berör den västra delen av planområdet), därefter vidtar Vägverkets väghållaransvar. I och med att den planerade bebyggelsen så tydligt tillhör Norrtälje stad kommer kommunen att ta över huvudmannskapet för hela Björnövägens sträckning inom planområdet.

Lämplig hastighet på Björnövägen är 50 km/h med fartsänkande åtgärder vid övergångsställen. Gatorna inom bebyggelsegrupperna bör ha 30 km/h som hastighetsgräns.

Gång- och cykeltrafik

På norra sidan av Björnövägen anläggs en ny gång- och cykelväg som på kommunens initiativ kan anslutas till befintligt gång- och cykelvägnät in till Norrtälje centrum. I anslutning till busshållplatser och gång- och cykelförbindelser tvärs Björnövägen anläggs nya säkra övergångsställen, dvs. övergångar med mittrefug. En konsekvens av anläggandet av den nya gång- och cykelbanan är att kunder till handelsträdgården inte kommer att kunna parkera på Björnövägen.

Kollektivtrafik

En betydande del av befolkningen i Norrtälje pendlar ut från staden varje dag. Bussar till Norrtälje centrum passerar Björnö och har hållplatser vid skidbacken, strax väster om avtagsvägen mot Osen och vid Björnö gård. Dessa hållplatslägen fungerar väl för planförslagets bebyggelse. I samband med att skolan byggs i en av de senare detaljplanerna kan man komma att vilja flytta hållplatsen vid Björnö gård närmare skolan, och i det fallet vore det också lämpligt att flytta den tidigare hållplatsen något österut. Avståndet från bostäder till busshållplats är upp till 1,2 km.

Parkering

Parkering till bostäderna sker i huvudsak på den egna tomten. Det ska finnas plats för två bilplatser på varje tomt. Besöksparkering sker på vägarna inom bebyggelsegrupperna. I anslutning till gångstigen mot badberget vid Kvisthamraviken anordnas en allmän parkering med plats för 15 bilar intill Björnövägen. Vid björkhagen fastslås en befintlig parkeringsplats för 4-8 bilar med planbestämmelser.

Kundparkering till handelsträdgården sker främst på den egna fastigheten, men när denna inte räcker till parkerar kunderna idag längs norra sidan av Björnövägen. Detta kommer inte att vara möjligt efter anläggandet av den nya gång- och cykelbanan, utan all kundparkering måste ske på den egna fastigheten. Intill handelsträdgården mot Björnövägen finns därför i planen



avsatt ett stycke mark för odlings- och handelsändamål som handelsträdgården skulle kunna förvärva om de behöver utöka sin kundparkering.

STÖRNINGAR

Risk

E18 är en primär transportled för farligt gods. Eftersom avståndet mellan bebyggelsen och E18 i detaljplaneförslaget är minst 100 meter anses säkerhetsaspekterna vara tillgodosedda.

Buller

En trafikbullerutredning utfördes av Ingemanssons 2004. Den grundar sig på uppmätta trafikmängder 2002 och beräknade mängder 2015, och den visar att utan speciella åtgärder kan bygga bostäder i två plan på ett större avstånd än ca 120-150 m från väg E18. Bostäder i ett plan kan byggas på ett större avstånd än ca 100 m. Plangränsen ligger minst 120 meter från E18.

På Björnövägen beräknas trafikmängden efter utbyggnad bli ca 3000 bilar och detta ger en bullergräns på 55 dB(A) ca 45-60 meter från vägbanans mitt där bebyggelsen ligger helt oskärmad från vägen. Den nya bebyggelsen är placerad minst 45 meter från vägbanan, utom vid något enstaka ställe där nivåskillnaderna är sådana att man kan anta att bullret skärmas av topografin. Vid detaljprojektering skall bostäderna utformas så att man klarar riksdagens riktlinjer för buller. Befintliga bostäder nära Björnövägen kan behöva bullerskydd. Denna fråga regleras i mark- och exploateringsavtalet mellan Kommunen och KB Björnö Mark.

Allergier

Länsstyrelsen i Stockholm rekommenderar 200 meter mellan bostäder och områden där hästar stadigvarande vistas, som stall och hagar.

Länsstyrelsen i Skåne tog 2004 fram ett underlag för fysisk planering med avseende på hästar, och i detta rekommenderas för en hästanläggning på 10-30 hästar, vilket motsvarar den på Björnö gård, ett skyddsavstånd från bostäder, skolor o dyl på minst 100-200 meter till stall och gödselhantering och minst 50-100 meter till område där hästar vistas, t.ex. hagar.

De befintliga stallen på Björnö gård ligger på större avstånd än 200 meter, och de befintliga hagarna minst 100 meter från den planerade bostadsbebyggelsen.



Magnetfält

Den luftkraftledning går genom planområdet förutsätts grävas ner och då kommer magnetfältet inte att påverka bostadsbebyggelsen.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer för inandningsbara partiklar PM10 och kvävedioxid överskrids inte inom det aktuella planområdet enligt luftvårdsförbundets beräkningar.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Det kommunala va-nätet skall byggas ut i området och samtliga fastigheter skall anslutas till det. För att klara vatten- och avloppsförsörjningen ansluts Björnö till Nånö vattenverk och Lindholmens avloppsreningsverk. En ny ledning över Norrtäljeviken tar med sig avloppet direkt till Lindholmen.

För det lokala ledningsnätet kommer fyra till fem nya pumpstationer att uppföras på kvartersmark för tekniska anläggningar inom planområdet. Områden för dessa finns markerade på plankartan.

Dagvatten

Dagvattnet ska i första hand ledas till befintliga diken där det kan infiltreras. Om behov finns kan det ledas till en dammanläggning som kan bli en del av den planerade golfbanan. Dammanläggningen kan anläggas i den sydöstra delen av planområdet eller i den kommande detaljplaneetappen som rymmer resten av golfbanan. Kommunen ska ansvara för diken och ev. dagvattendammars funktion samt ledningar, medan vegetationen runt dammarna skall skötas av samfällighetsföreningar. Dagvattenhanteringen skall utredas vidare under det fortsatta planarbetet i samband med att en geoteknisk utredning tas fram.

Värme

Bostäderna kommer troligen att värmas upp med luftvärmepumpar, men möjlighet till utbyggnad av fjärrvärme skall utredas vidare under det fortsatta detaljplanarbetet.

El

Genom området går idag en luftburen kraftledning som ägs av Vattenfall. Denna kommer att markförläggas genom planområdet antingen i vägområdet för Björnövägen eller i ett reservat genom kvartersmarken för



bostäder (markerat med u-område på plankartan). Nya elnätstationer för den planerade bebyggelsen kommer att uppföras på kvartersmark för bostäder. Antal och läge kommer att utredas under projekteringskedet.

Avfall

För fristående tomter gäller att varje bostad förutsätts ha ett sopkärl för brännbart hushållsavfall på den egna tomten. Utrymme skall också finnas för komposterbart hushållsavfall. I områdena söder om Björnövägen har återvändsgator längre än 50 meter vändytter dimensionerade så att en sopbil kan vända utan att backa (diameter 16 meter). I gruppbebyggelsen norr om Björnövägen ges utrymme för gemensamma sopkärl mellan bebyggelsegrupperna.

Närmaste återvinningsstation finns i Görla, ca 2 km från planområdet.

STRANDSKYDD

För stranden mot Kvisthamraviken gäller strandskydd på 100 meter. I samrådsförslaget låg delar av den föreslagna bebyggelsen i Utkik inom strandskyddsområdet. Kommunen ansökte i maj 2007 om dispens från strandskyddet för detta område samt ytterligare områden inom strukturplanen för Björnö. Länsstyrelsen avlog i ett beslut daterat 2008-11-11 kommunens ansökan i den del som omfattar Utkik, och planförslaget har därefter justerats så att ingen bebyggelse tillåts inom strandskyddsområdet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Norrtälje kommun kommer att vara huvudman för allmän platsmark.

Genomförandetid och genomförandebeskrivning

Genomförandetiden för planen är 15 år från det datum planen vinner laga kraft.

Medverkande

Planhandlingarna har upprättats av White arkitekter AB genom Owe Swanson, Lovisa Kihlberg och Sofie Weidemann i samarbete med Gunnel Löfqvist, Olivera Boljanovic, Lars Härlin och Bertil Rusk, Norrtälje kommun.



LEDNINGSKONTORET

White arkitekter AB

Olivera Boljanovic
1:e Planarkitekt

Lovisa Kihlborg
Planarkitekt