

Detaljplan för del av fastigheten Färsna 1:2 m.fl. i Norrtälje stad

SAMRÅDSHANDLING 2006-02-13

UTSTÄLLNINGSHANDLING 2006-08-07, rev 2007-05-10

Postadress
Bankgiro
Box 808
451-7694
761 28 NORRTÄLJE

Besöksadress
Estunavägen 14

Telefon vxl
0176-710 00

Telefax
0176-711 04

Postgiro
3 20 65-5

E-mail kommunstyrelsent@norrtalje.se

Detaljplan för del av fastigheten Färsna 1:2 m.fl. i Norrtälje stad

Dnr 05/10089.214

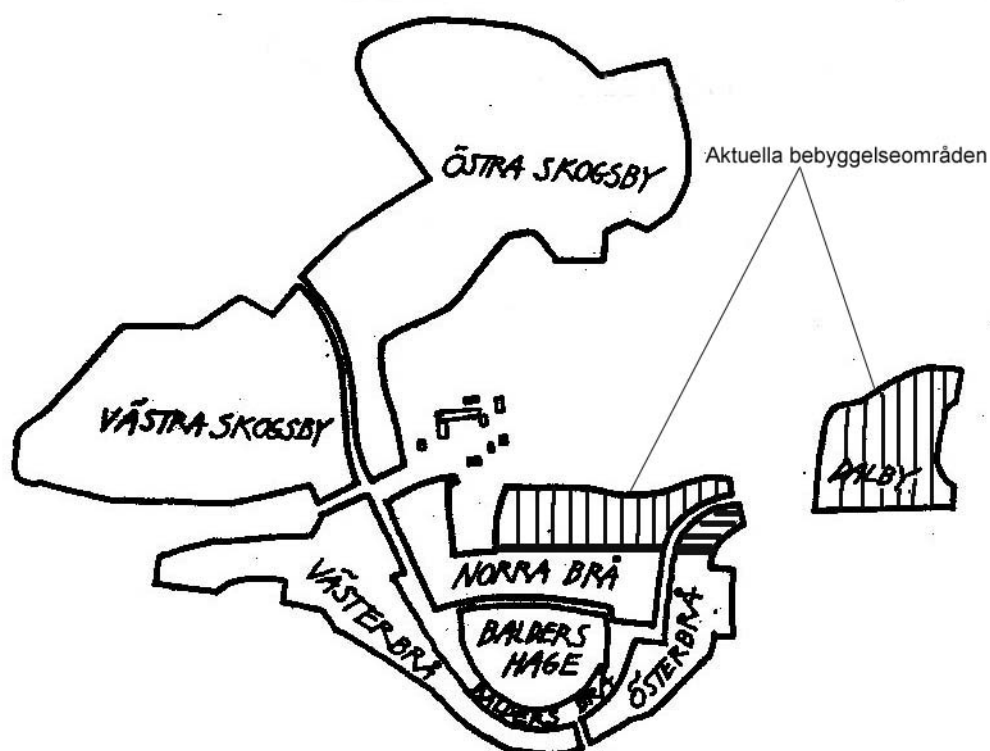
PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra nybyggnad av bostäder i en ny stadsdel vid Färsna gård med anor från 1700- talet och omgärdad av lämningar från brons- och järnåldern. Planförslaget omfattar ca 90 bostäder. Planens avsikt är att reglera tillkomsten av småhusbebyggelse som en första etapp i en större exploatering av området Färsna. Med detaljplanen regleras även byggrätter, utformningsfrågor, gemensamhetsanläggningar och gatuutbyggnad.



PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget ca 2,5 kilometer norr om Norrtälje centrum med ett del område sydost om och ett andra del området söder om Färsna gårdscentrum.

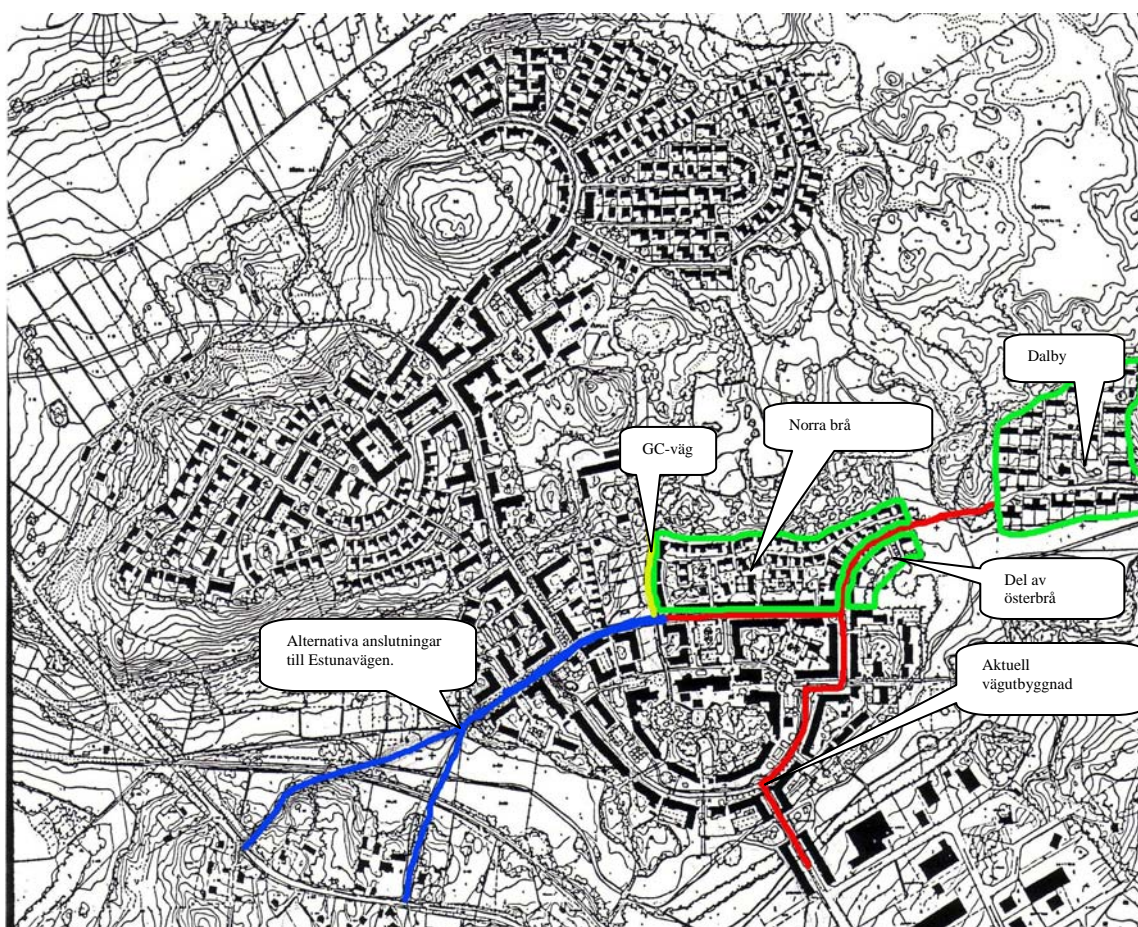
Areal, markägförhållanden

Planområdet omfattar ca 7 ha, marken ägs av Norrtälje kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planförslaget är i linje med **översiktsplanen 2004** för Norrtälje kommun där området redovisas som framtida bostadsområde. I **utvecklingsplanen 2004** för Norrtälje stad föreslås en senare utbyggnad av Färsna sedan staden i första hand byggts ut i ett centralt öst-västligt stråk-hamnen-Nordrona.

En **fördjupad översiktsplan för Färsna** med ett detaljerat innehåll, antogs av kommunfullmäktige 1991-02-21. Planen föreslår en utbyggnad av en ny stadsdel med ca 1300 lägenheter, varav drygt ca 400 i småhus eller gruppbyggda småhus. En förutsättning för att göra exploateringen attraktiv var att området genom innehållsmässig omvandling av norra industriområdet och en fysisk omgestaltning av Baldersgatan skulle ges en bättre anknnytning till stadskärnan. En mer omfattande utbyggnad förutsätter också att Västra vägen är utbyggd. Den fördjupade översiktsplanen kan utgöra program för nya detaljplanen.



Utdrag ur Fördjupad översiktsplan för Färsna

Området saknar **detaljplan**.

Kommunstyrelsen har mot bakgrund av bristen av småhustomter tagit beslut den 12 maj 2005 § 136 om att hemställa hos byggnadsnämnden att påbörja detaljplanering av anvisade områden för småhus.

BEHOVSBEDÖMNING

Nya regler om miljöbedömningar av planer och program trädde i kraft den 21 Juli 2004 och har införts i miljöbalken och i plan- och bygglagen. 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. flexibiliteten 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 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.

Den fördjupade översiktsplanen för Färsna från 1991 kan utgöra program för den nya detaljplanen, men behöver kompletteras med en översiktlig miljöprövning enligt nu gällande regler då någon MKB inte gjordes till planen.

Platsen

Landskapskaraktären är präglad av hävd och mötet mellan kulturmark och skogshöjder. Den är av värde som landskapsbild och för tätortsnära rekreation, men den är inte unik.

Planområdet omfattar ca 7 ha, marken ägs av Norrtälje kommun och omfattar öppen mark i söder sluttning mot Färsna dalgången. Söder om gården finns åkermark med inslag av enstaka åkerholmar. Närmast gården finns gammal kulturmark med inslag av hagar och rester av äldre bebyggelse. Planområdet avgränsas i väster av den gamla Färsna körväg som går söderut från gården, i söder ansluter planområdet till Baldersgatan för en ny anslutning och till norra industriområdet och i norr avgränsas området av brukningsvägen österut från Färsna gård .

Gården drivs idag som en 4H-gård.

Egenskaper

Planens genomförande innebär att området till stor del bebyggs med bostäder. Nya gator med separat gång- och cykelväg anläggs och trädalléer planteras ut efter huvudgatorna. Separat gång- och cykelväg byggs utmed lokalgatorna. Färsna kommer att präglas av småskalighet och stadsmässig intimitet och låg, tät bebyggelse ska eftersträvas. Det återknyter till det traditionella byggnadssättet för Norrtälje stad, som präglar stadens kärna och som finns i många svenska trästäder. Kännetecknen för denna stadsmiljö är bland annat smala gaturum och kringbyggda tomter.

En grundläggande tanke för utbyggnaden av Färsna är att miljön skall vara händelse- och upplevelserik. Bebyggelsen ska variera i höjd, arkitektur och upplåtelseformer. Den ska harmonisera med gatumiljö samt anpassas till landskapet.

Detaljplaneförslaget redovisar en utbyggnad med ca 90 bostäder. I området Dalby föreslås 24 friliggande småhus på tomter mellan 750 kvm- 1300 kvm, i norrabrå är förslaget en flexibel bestämmelse som medför möjlighet att blanda, kedjehus- radhus och friliggande småhus.

Planområdet och dess omgivningar blir ett bostadsområde med god tillgång på utrymme för lek och rekreation. Inom kvarteren är det viktigt att gröna kilar finns för att skapa god tillgänglighet till närliggande naturområde.

Idag finns ett anlagt motionsspår inom planområdet. Dessa kommer i nuläget att läggas om på en mindre sträcka, men kan i framtiden vid en vidare exploatering av området komma att få en ny dragning i större partier. Motionsspårets dragning kommer då att studeras under vidare i planarbetet.

Även finns tankar på att anlägga en dagvattenpark, öster om Österbrå med planteringar för att skapa en trivsamt miljö för de boende.

Planen

Planen är en första etapp i en ny stadsdel som skall kännas som en del av Norrtälje, bilda en fortsättning på staden. Huvudentrén som ligger i Baldersgatans förlängning leder direkt till det som i framtiden ska vara centrala Färsna. För att upplevelsemässigt minska avståndet mellan Färsna och stadskärnan föreslås Baldersgatan upprustas och göras om från industrigata till en stadsgata med förtätning utmed gatan. Det visuella skyddet mot industrin förstärks även med trädplantering i gränsen mot planområdet.

De nya bostäderna får god boendemiljö utan störningar med tillgång till goda gång- och cykelförbindelser, grönområden och kollektivtrafik. Allégatans trädplantering skapar ett gaturum med hög kvalitet för gående och cyklister m fl.

Området är inte kollektivtrafikförsörjt, men närmaste busshållplats finns på Baldersgatan i angränsande industriområde.

Planområdet belastas inte av några kända störningar. Den industriella verksamhet som bedrivs i norra industriområdet bedöms inte ge upphov till några störningar inom planområdet.

Ställningstagande gällande frågan om betydande miljöpåverkan

Planområdet utgör en första etapp av Färsna området, för vilken fördjupning av översiktsplanen gäller. För att den aktuella första etapputbyggnaden på Färsna inte skall bli ett stadsbyggnadsmässigt misslyckande, är det en förutsättning att utbyggnaden fullföljs enligt den fördjupade översiktsplanen.

Då den fördjupade översiktsplanen syftar till en utbyggnad av ca 1800 lägenheter i ett kultur- och rekreationslandskap kan den i kommande etapper anses ha betydande miljöpåverkan både med avseende på platsens känslighet och planområdets förhållande till omgivande infrastruktur och bebyggelse. Då fördjupningen av översiktsplanen är från 1991 har den inte varit föremål för miljöbedömning.

Planförslaget för den första etappen för 90 bostäder innebär en omvandling av ett obebyggt naturområde till ett bostadsområde. Effekterna på naturvärdena i planområdets omgivningar blir vid denna första etapp måttliga, men ger dock effekter på dagens rekreationsvärden för tätorten. Hänsyn till befintliga fornlämningar har tagits på så vis att det berörda området i planen är föreslaget som naturmark inom kvarteret Dalby.

Planen berör inga riksintressen, men några åkerholmar, skyddade som biotoper enligt Miljöbalken kommer att påverkas.

Ingen miljö kvalitetsnorm överskrids inom området och förslaget bedöms inte påverka planområdet i sådan omfattning att någon miljö kvalitetsnorm riskerar överskridas.

Beträffande den aktuella detaljplanens miljöpåverkan är kommunens preliminära bedömning att den som en del av den fördjupade översiktsplanen inte har en betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljöbedömning inte behöver göras.

Tillräckligt underlag för en lämplighetsbedömning och utrymme för en förbättring finns under hela planprocessen.

Samråd om denna bedömning har skett med Länsstyrelsen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Planområdet består av gammal jordbruksmark. Landskapet kring gården har stort skönhetsvärde genom sin mjukt kuperade terräng med dungar av träd och öppna åker- och hagmarker.

Hagmarken har bedömts som värdefull i länets ängs och hagmarksinventering. De kringliggande betesmarkerna bör bibehållas öppna.

Söder om huvudbyggnaden Färsna gård finns åkermark som i öster avgränsas av några åkerholmar och i väster av gamla körvägen som leder till och genom en stor åkerholme.

I angränsning till planområdet finns stora naturområden som enligt flera beslut ska skyddas som naturreservat. Det gäller framför allt skogsmarken norr och öster om Färsna gård. Dessa områden kommer i denna del inte att påverkas. En skötselplan bör tas fram för att natur- och kulturvärdena skall bevaras och utvecklas.

Geotekniska förhållanden och markbeskaffenhet

Viak gjorde 1972 en översiktlig geoteknisk undersökning. Norrtälje kommuns tekniska kontor genomförde i oktober 1990 en konsekvensutredning över bebyggelsens placering på lermark. Viak kompletterade i november 1990 sin tidigare undersökning med flera mätpunkter.

Kommunen har under våren 2006 låtit utföra en geoteknisk undersökning avseende såväl anläggningar inom allmänna platser som för blivande bostäder inom kvartersmark. Den södra tomtraden på åkermarken i exploateringsområdet Dalby föreslås grundförstärkas genom kalkstabilisering och förbelastning.

Det lägre partiet i dalgången består av lermark med mindre än fyra meters mäktighet. Dessutom finns fem ställen med djupare mäktighet av lera ner till nio meter. Det är två platser i västra delen, en strax söder om den största åkerholmen samt två områden nordost om åkerholmen. Delar av dem innehåller även gyttja.

För bebyggelse och vägutbyggnad inom dessa delområden erfordras markförstärkning. Inga kända markföroreningar finns inom området.

Radon

Markradonundersökning har gjorts av Sweco VBB 2006-04-28. Denna redovisar i korthet: Norra brå, området klassificeras med avseende på radonhalterna som högradonmark.

Åtgärder för detta är: Byggnadernas konstruktion bör utföras radonsäkert så att risken för otätheter mot marken minimeras. För att ytterligare öka säkerheten bör en förberedelse för installation av radonsug ske.

Dalby, området klassificeras som normalradonmark. Byggnadernas konstruktion bör utföras radonskyddande så att risken för otätheter i marken minimeras. Dessutom bör förberedelse för radonsug ske.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen beslutade 1990-12-18 med stöd av 2 kap 11 § kulturminneslagen, att särskild arkeologisk utredning skall utföras inom området som berörs av planerad bostadsbebyggelse i Färsna. I utredningen framkom ett antal icke kända lämningar. Fornlämningar visar att området varit utnyttjat från yngre bronsåldern fram till idag. Inom området Dalby finns en husgrundsterass (RAÅ 192) daterad till järnålderns äldre del.

Efter besiktning på platsen bedömer Länsstyrelsen att de röjningsrösen och röjda ytor som är belägna sydväst om husgrunden i anslutning till åkermarken är rester från modernare tid och ska därmed inte inkluderas i vidare arbete. De röjningsrösen som är belägna i anslutning till

husgrunden har däremot karaktär av att vara äldre. Det aktuella röjningsröseområdet är omkring 50x50 meter och för att en exploatering av området ska kunna ske måste en arkeologisk förundersökning av detta område göras. Detta har Norrtälje kommun beställt av Länsstyrelsen.

Riksantikvarieämbetet har under juni månad utfört denna förundersökning.

Efter detta resultat har Länsstyrelsen beslutat att en särskild arkeologisk undersökning måste göras i området Dalby. Detta kommer att ske under våren 2007. De norra delarna av fornlämningsområdet, med husgrundsterasser, kommer att ligga kvar, dels i naturmark inom planområdet, och dels längst norrut på mark utanför planområdet. Undersökningen är också till för att tydligare avgränsa fornlämningsområdet och husgrunderna i nordöst, mot den planerade bebyggelsen.

För att uppfylla kraven på skyddsavstånd mot fornlämningen har Länsstyrelsen lagt fram förslag på prickadmark (dvs. mark som inte får bebyggas) i detaljplanen.

Den gamla körvägen från Färsna gård och söderut, planerar man använda som en gång- och cykelväg, men bör inte asfalteras och det är ett stort värde att bibehålla dess karaktär.

Färsna gård

Vid Färsna gård bedrivs 4H- verksamhet med djurhållning för barn- och ungdomsverksamhet. Där hålls det fyra hästar, 20 får, fyra ungnöt samt kaniner, höns och gäss. Betesmarken strax norr om planerat bostadsområde betas av får. Betesmarken för hästar hästarna ligger bakom ekonomibygnaden som inrymmer stall, ca 180 m till planerat bostadsområde.

Den framtida användningen av Färsna gård har kommunstyrelsen tagit beslut om i feb 2007 och tanken är att Stiftelsen Norrtälje Naturfond ska ansvara för förvaltningen av Färsna Gård. Stiftelsen ska då utveckla Färsna gård till ett öppet besöks- informations- och utbildningscentrum för olika sorters aktiviteter knutna till naturvård, friluftsliv, kulturmiljövård, djurhållning samt småskalig jord- och skogsbruk.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ingen bebyggelse. Närmast liggande bebyggelse är på Färsna gård och industriområdet vid Baldersgatan samt Vingelbacke vid Estunavägen.

Ny bebyggelse

Planförslaget innebär att ca 90 bostäder kan byggas i form av friliggande villor, sammanbyggda småhus och radhus. Bebyggelsen föreslås utformas med en sammanhållen trä- och/eller putshusarkitektur. Byggnaderna ska färgsättas på ett enhetligt sätt med samspelande kulörer. På plankartan finns planbestämmelser som styr byggnads- och tomtstorlek, placering, byggnadshöjd och våningsantal. Bebyggelsen i sk. Dalby längst i öster föreslås omfatta ett 20-tal tomter för friliggande enbostadshus, samt möjlighet att uppföra kedjehus i den södra delen. Området delas av röjningsområdet i norr som tillsammans med en ringformad upphöjd del bevaras som grön- och rekreationsområde på kvartersmark. Byggnader ska placeras så att större schaktningar och stora förändringar av den naturliga marknivån i möjligaste mån undviks. Där förändringar av marknivån sker ska anslutningen till omgivande mark ägnas stor omsorg. Redovisning av detta ska ske i samband med bygglovet. I planbestämmelsen finns bestämmelsen: *Byggnader ska anpassas efter terrängen så att markingrepp minimeras.*

Med hänsyn till bebyggelsegruppens begränsning i ett stort överblickbart landskapsrum måste bebyggelsen utföras som en varierad gruppbebyggelse med en samlad karaktär för att ta tillvara landskapets värden.

Alla friliggande småhus inom planområdet ska ha utrymme i anslutning till bostadshuset för ett fristående garage eller carport. Garage ska utföras med material, karaktär och färgsättning som väl ansluter till bostadshuset.

För Norrabrå anses den slutliga utformningen avgöras efter en markanvisningstävling, därav har planen en flexibel planbestämmelse i området.

GESTALTNINGSINRIKTNING FÖR FÄRSNA

Generell inriktning i Färsna

Planen bygger på att den nya stadsdelen Färsna skall kännas som en del av Norrtälje, bilda en fortsättning på staden. Huvudentrén som ligger i Baldersgatans förlängning leder direkt till det centrala Färsna omkring "Baldersbrå". För att upplevelsemässigt minska avståndet mellan Färsna och stadskärnan föreslås Baldersgatan upprustas och göras om från industrigata till en stadsgata med förtätning utmed gatan. En högre bebyggelse kring "Brån" är motiverad som motvikt till det emot dalgången starkt dominerande bebyggelsen i industriområdet. Det visuella skyddet mot industrin förstärks även med trädplantering strax norr därom.

Färsna bör präglas av småskalighet och stadsmässig intimitet och att låg och tät bebyggelse ska eftersträvas. Det återknyter till det traditionella byggnadssättet för Norrtälje stad, som präglar stadens kärna och som finns i många svenska trästäder. Kännetecknen för denna stadsmiljö är bland annat smala gaturum och kringbyggda tomter.

Bebyggelsen är vanligtvis två våningar hög, men vid torgen (Brån) och strategiska punkter samt längs Brån går bebyggelsen partiellt upp till fyra våningar, undantagsvis upp till fem våningar.

En grundläggande tanke för utbyggnaden av Färsna är att miljön skall vara händelse- och upplevelserik. Bebyggelsen ska variera i höjd, arkitektur och upplåtelseformer. Den ska harmonisera med gatumiljö samt anpassas till landskapet.

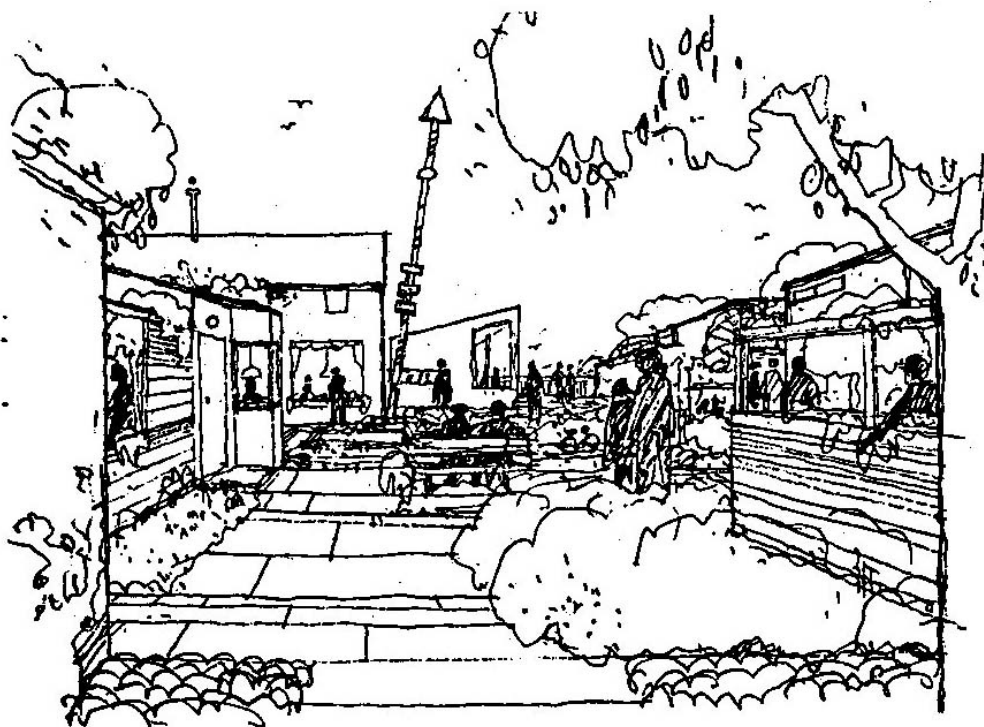
Det bör tas stor hänsyn till bebyggelsens placering i syfte att ta tillvara naturliga mötesplatser. Det kan vara entréns förhållande till uteplatser.

Det bör göras en övergripande och sammanhållen plan över materialval och färgsättning i stadsdelen. I den lägre bebyggelsen kan trä med fördel användas. Taklutningen bör vara omkring 20 grader och taken beläggas med taktegel eller med falsad plåt.

Taklandskapet som man kan uppleva från höjden kring färsna gård ska ge ett sammanhållet uttryck när det gäller färg och materialval.

Del av Österbrå

Bebyggelsen kan vara radhus, kedjehus eller friliggande småhus i tvåvåningar med trädgårdstäppor i söderläge. Tomterna kan här vara små för att skapa en tydlig markering mellan bebyggelsen och dalgången.



NORRA BRÅ - GÅNG/CYKEL STRÅKET

Norrabrå

Bebyggelsen är placerad norr om Balders Hage. Kvarteret omfattar, kedjehus, radhus och småhus.

I norr gränsar kvarteret mot kulturmarken. I kvarteret kan husen med fördel placeras i tomtgräns för att markera gränsen samt bättre utnyttja tomtmarken. Tomterna kan vara små för att ge kvarteren en låg och tät karaktär av "kåkstad".

I kvarteret mot Allén skall byggnaderna placeras i förgårdslinjen. Byggnaderna ska färgsättas på ett enhetligt sätt med samspelande kulörer.

Dalby

Bebyggelsen skall till största delen utformas som friliggande hus på tomter med storleken 800 m² – 1500 m² förutom den södra delen som ger möjlighet att uppföra kedjehus. Detta ger ca 18 nya småhustomter och ca 16 kedjehus. För att ge området en tydlig karaktär i landskapsrummet ska ny bebyggelse utformas med täckmålad träpanel och tak med röda takpannor. Bostadshus och komplementbyggnader ska utföras med sadel och/eller sadeltak. Taklutningen bör inte överstiga 27 grader. Ny bebyggelse ska anpassas till områdets förutsättningar vad gäller storlek, färg, form och material enligt Plan och bygglagen 3 kap. 1§ samt stadsarkitektkontorets rekommendationer. Detta för att området ska få en sammanhållen yttre karaktär. Uthus, garage och förråd får endast utföras med en högsta nockhöjd av 4,5 m. Sluttningsvåning får utföras där topografin ger naturliga förutsättningar. Huvudbyggnad skall placeras minst 4 m från gräns mot granntomt. Uthus, garage och förråd får placeras 1 m från gräns mot granntomt.

Kvarteret närmast dalgången, beläget söder om kvartersgatan får endast bebyggas med kedjehus som placeras enligt plankartan.

Tillgänglighet

Alla bostäder måste kunna nås med bil, med körytor i en bredd och hållfasthet som är godtagbar för flyttbilar, utryckningsfordon etc. Kraven på tillgänglighet för funktionshindrade enligt gällande lagstiftning ska uppfyllas vid alla bostäder.

Service

Området är beläget i anslutning till tätorten, men avskilt av Norra industriområdet. Avståndet är 2,5 km till Lommarskolan och 2 km till centrum och busstationen. Närmaste livsmedelsbutiker, Coop Forum, Willys och Lidl finns vid Knutby Torg, ca 700 m söder om planområdet.

FRIYTOR***Lek och rekreation***

Planområdet och dess omgivning blir ett bostadsområde med god tillgång på utrymme för lek och rekreation. Inom kvarteren är det viktigt att gröna kilar finns för att skapa god tillgänglighet till närliggande naturområde.

Inom kvartersmark ska möjlighet finnas att ordna lek/samvaroplatser. Tillgången till omgivande grönområden är god, med Färsna gård och dess verksamhet i direkt anslutning till bostadsområdet.

Idag finns ett anlagt motionsspår inom planområdet. Dessa kommer i nuläget att läggas om på en mindre sträcka, men kan i framtiden vid en vidare exploatering av området komma att få en ny dragning i större partier. Motionsspårets dragning kommer då att studeras under vidare i planarbetet.

I framtiden kommer möjlighet finnas att öster (öster om Österbrå) om planområdet anlägga en dagvattenpark och möjligtvis plats för friluftaktiviteter.

Naturmiljö

Befintliga åkerholmar är skyddade som biotoper och får inte bebyggas. De bevaras inom ett parkområde som omfattar den öppna dalgången fram till norra industriområdet. Det är viktigt att den gamla körvägen skyddas under byggtiden.

Dalgången sträcker sig från Segertorp i öster mot Estunavägen i Väster. I dalen rinner ett litet vattendrag som har sitt tillflöde ifrån Harsjön i öster och utlopp i sjön Ludden i väster bortanför Estunavägen. Tanken är att nyttja och förbättra detta vattendrag och skapa ett öppet vattendrag och samtidigt tillföra miljön för de boende högre kvalitéer.

GATOR OCH TRAFIK***Gatustruktur***

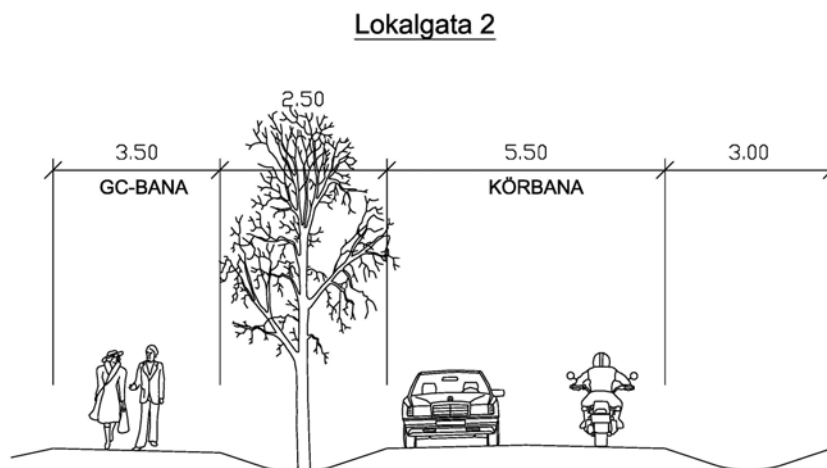
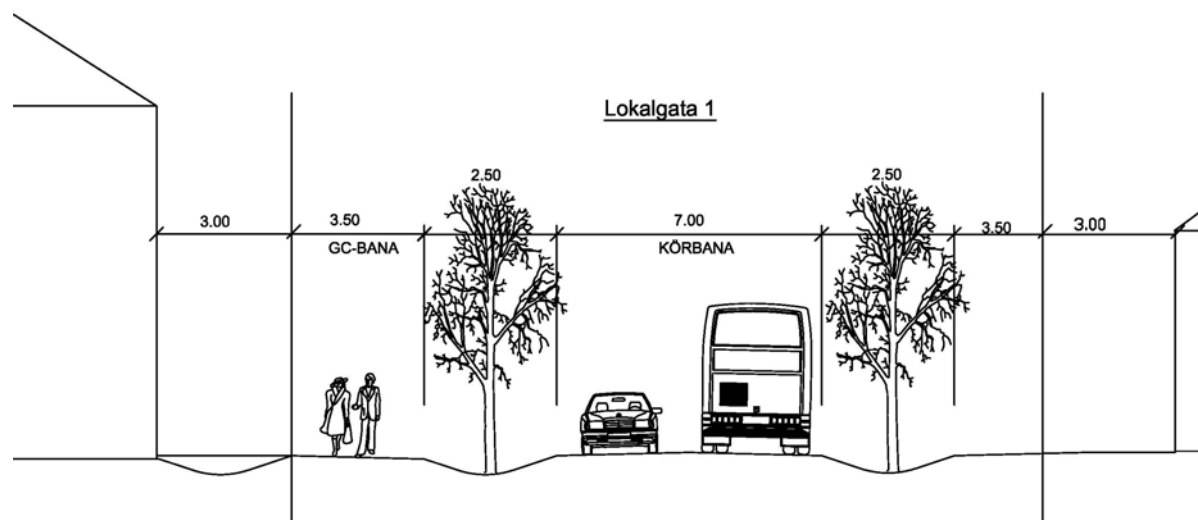
Planområdet kommer att trafikförsörjas genom kopplingen till Baldersgatan som förlängs ut till planområdet. Vid en fortsatt utbyggnad blir även en förbindelse mellan Estunavägen och Färsna nödvändig, men denna etapp bedöms klara behovet genom en förlängning av Baldersgatan.

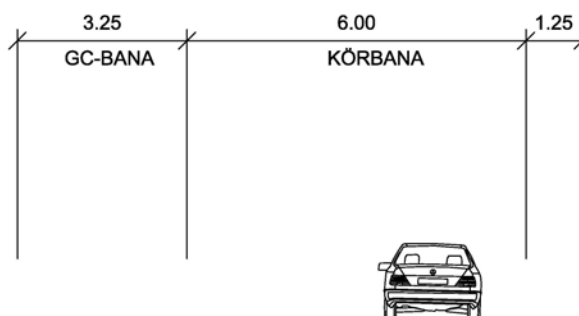
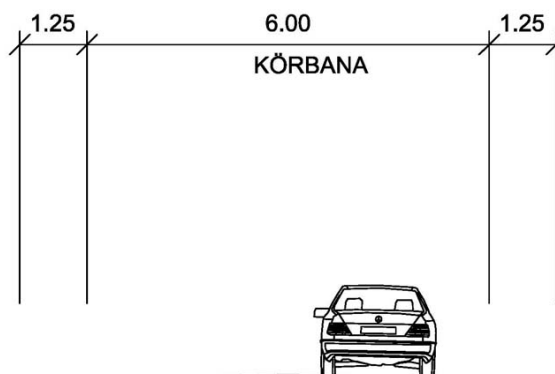
Kommunen kommer vara huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet. Den allmänna platsmarken omfattar huvudgator från Baldersgatan fram till respektive exploateringsområde, gc-väg söder om Färsna Gård, gator inom exploateringsområdet avseende styckebyggda småhus (Dalby) samt parkmark. I parkmarken ingår grönytor inom exploateringsområdet avseende styckebyggda småhus (Dalby) samt grönytor utanför exploateringsområdena.

Vägar och grönytor inom exploateringsområdet avseende gruppbyggda småhus (Norra Brå/Österbrå) kommer att förvaltas av de boende genom en samfällighetsförening.

Inom planområdet ordnas separata gång- och cykelvägar längs huvudgatorna. Huvudgatan kommer att ha utrymme för trädplantering, diken, kanststensparkering samt en separat gång- och cykelbana.

Den gamla körvägen planeras att användas som en gång- och cykelväg, men bör inte asfalteras och det är ett stort värde att bibehålla dess karaktär.



LOKALGATA 3LOKALGATA 4***Kollektivtrafik***

SL och Norrtälje kommun håller tillsammans på att se över kommuntrafiken. Det finns där idéer om hur Färsna kan integreras med övriga Norrtälje.

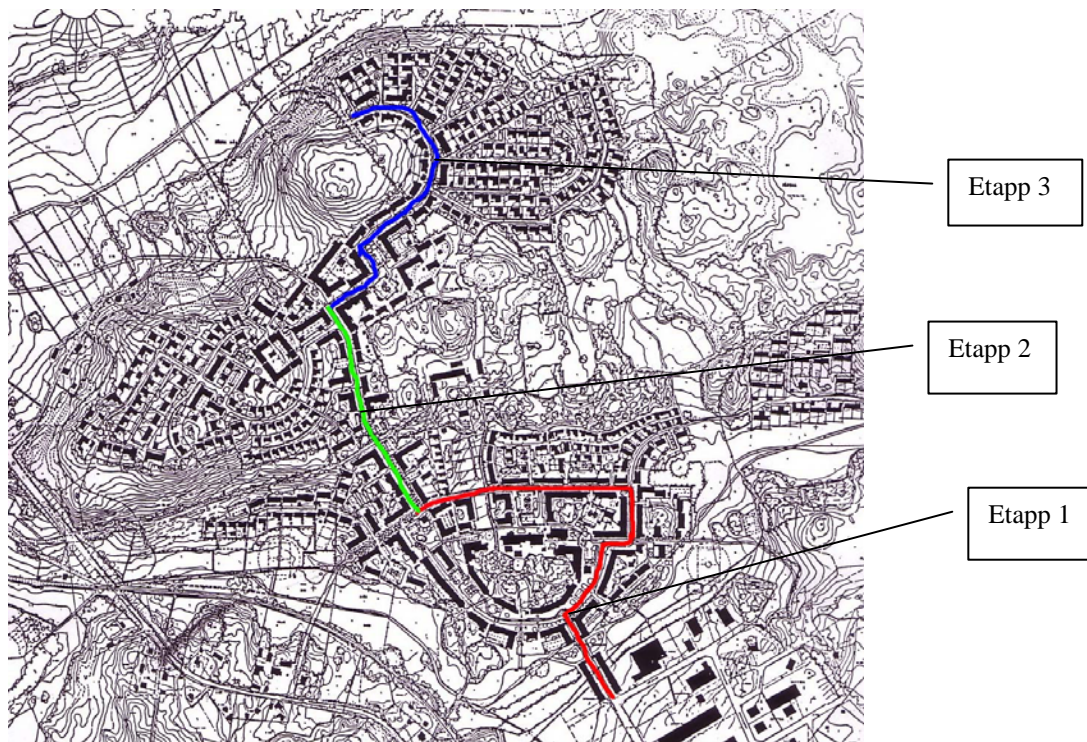
Färsna skulle i framtiden kunna kollektivtrafikförsörjas genom olika etapputbyggnader av den lokala busslingen som idag trafikerar bostadsområdena i Norrtälje. Röd färg redovisar etapp1, grön- etapp 2, blå- etapp3.

Lokaliseringen av framtida busshållplatser har gjorts för denna etapputbyggnad. Vid sluthållplatsen vid varje etapp måste vändmöjlighet finnas för bussen. Behovet av lokalbussen kan inte finnas i den första etappen utan måste bli aktuell först när en fortsatt utbyggnad av Färsna blir aktuell.

Idag finns närmaste busshållplats ca 800 m söder om planområdet i angränsande område på Baldersgatan.

Den första etappens begränsande storlek bör också innebära att den ökade biltrafiken som blir följd av mindre god tillgång till kollektivtrafik inte är av sådan storlek att det kommer att leda till problem i intilliggande område.

Arbete med att finna goda lösningar för kollektivtrafiken till och i området kommer att ske i det fortsatta planarbetet.



Möjlig Utbyggnad av lokalslingan till Färsna

Parkering

Parkering anordnas inom kvartersmark på fastigheter, som gemensamhetsanläggningar eller som en kantstensparkering.

STÖRNINGAR

Planområdet belastas inte av några kända störningar. Den industriella verksamhet som bedrivs i norra industriområdet bedöms inte ge upphov till några störningar inom planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Ett ledningsnät för vatten och avlopp kommer att anläggas för den nya bebyggelsen och anslutas till det kommunala ledningsnätet vid Vätövägen. Befintligt nät har enligt uppgift från Tekniska kontoret tillräcklig kapacitet för föreslagna bebyggelse.

Ledningar inom området byggs ut i samband med vägutbyggnaden. Planförslaget inrymmer en pumpstation i området Dalby.

Dagvatten

Dagvatten på grönytor och tak ska omhändertas lokalt. Överskottsvatten ska ledas via föreningsfälla via diken till vattendraget från Harsjön.

Värme

Hela planområdet ska fjärrvärmeförsörjas med undantag från området Dalby där valmöjlighet till uppvärmningssystem ska finnas. Fjärrvärmeledningar finns idag framdragna i Baldersgatan fram till bussgaraget. Norrtälje Energi AB kommer att bedöma eventuell utbyggnad av fjärrvärme och bredband.

Eldstäder bör endast tillåtas i friliggande hus. Om eldstad installeras ska den vara miljö- och typgodkänd.

El

Norrtälje Energi AB kommer att delta i planeringen vad gäller utbyggnad av gator, vägar och Va-ledningar m.m. för samordning av erforderliga elkablar och vägbelysning.

Inom området norrabrå finns behovet av en transformatorstation. Läget kan anses vara lite flexibelt med tanke på anpassning till planerad bebyggelse

Tele och bredband

Förberedelser för framtida infrastruktur avseende telekommunikation skall utföras inom planområdet i samband med utbyggnad av gator och vägar. Inom området norrabrå finns behovet av en teknikbod, läget kan anses vara lite flexibelt med tanke på anpassning till planerad bebyggelse.

Lokaliseringen av teknikboden måste ske minst 30 meter från transformatorstationen för el förbrukning. Detta på grund av störningsrisk.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Norrtälje kommuns lokala renhållning. Ett utrymme för källsortering skall finnas inom varje bebyggelsegrupp. Platser för sopkärl ska planeras i direkt anslutning till plats där renhållningsfordon kan stanna.

BARNKONSEKVENSER

Planområdet har goda förutsättningar för att utgöra en bra miljö för barn. Den föreslagna bebyggelsen innebär bostadsmiljöer med utrymme för utevistelse nära bostaden. Detta ger bostadsområdet som helhet goda förutsättningar för lek och utevistelse. Bostäderna ligger i huvudsak längs kvartersgator utan genomfartstrafik som kan utformas på ett sätt som dämpar hastigheterna och ger en för barn förhållandevis säker trafikmiljö. Längs de större gatorna i inom planområdet finns separerade gång- och cykelvägar. Skolor finns på nära håll och med goda gång- och cykelförbindelser.

BROTTSFÖREBYGGANDE ÅTGÄRDER

Den del som nu kommer att byggas ut i Färsna kommer tills att ytterliggare bebyggelse kommer till i Färsna, ligga lite avskilt från andra bostadsområden. Vägarna in i området kommer att löpa genom både öppet åkerlandskap och ett industriområde. Under det fortsatta arbetet med dessa gator kommer därför belysning med siktmöjligheter att behöva studeras noga. De gång- och cykelvägar som löper längs huvudgatan ligger intill körbanan och däremellan planteras träd inte skymmer sikten. Vid de delar av gator som vetter mot obebyggda områden blir det extra viktigt att placera och utforma gatubelysning på ett bra sätt. Planteringar inom kvartersgatorna ska också placeras och utformas så de tillåter god sikt.

PRELIMINÄRA KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Syftet är att identifiera och beskriva den påverkan som detta förslag till detaljplan kan medföra dels för människor, djur, växter, mark, vatten, klimat, landskap och kulturmiljö, dels för hushållningen med mark och vatten och dels för annan hushållning av material, råvaror och energi. Vidare är syftet att möjliggöra samlad bedömning av dessa effekter på människors hälsa och miljö.

Riksintressen

Utbyggnaden berör inga riksintressen

Naturmiljö

Området kring Färsna gård består av gammal jordbruksmark. Marken kring gården har stort skönhetsvärde genom sin lågt kuperade terräng, dungar av träd och öppna åker- och hagmarker.

Hagmarken har bedömts som värdefull i länets ängs och hagmarksinventering. De kringliggande betesmarkerna bör bibehållas öppna.

Söder om huvudbyggnaden Färsna gård finns åkermark som i öster avgränsas av några åkerholmar och i väster av gamla körvägen som leder till och genom en stor åkerholme.

I angränsning till planområdet finns stora naturområden som enligt flera beslut ska skyddas som naturreservat. Det gäller framför allt skogsmarken norr och öster om Färsna gård. Dessa områden kommer i denna del inte att påverkas. En skötselplan bör tas fram för att natur- och kulturvärdena skall bevaras och utvecklas.

Generellt biotopskydd gäller för åkerholmarna med en areal av högst 0,5 hektar som omges av åkermark eller kultiverad betesmark.

Konsekvenser

Till grunden för detta projekt ligger den fördjupade översiktsplanen för Färsna (1991-12-16). Tanken med den var att bevara det mesta av den värdefulla naturen som omgärdar Färsna Gård. Enligt förslaget kommer det mesta av betesmarken och åkerholmarna att bevaras som ströv- och rekreationsområde och inte bebyggas. Istället kommer den största delen av utbyggnaden i denna etapp ske på den öppna åkermarken. Bebyggelsen förändrar landskapsbilden och områdets rekreationsvärden.

Kulturmiljö

Färsna gård har anor från 1700-talet och är omgärdad av lämningar från brons- och järnåldern.

Länsstyrelsen beslutade 1990-12-18 med stöd av 2 kap 11 § kulturminneslagen, att särskild arkeologisk utredning skall utföras inom området som berörs av planerad bostadsbebyggelse i Färsna. I utredningen framkom ett antal icke kända lämningar. Fornlämningar visar att området varit utnyttjat från yngre bronsåldern fram till idag. Inom området Dalby finns en husgrundsterass (RAÄ 192) daterad till järnålderns äldre del.

Det går en gammal körväg genom Färsna. Den sträcker sig från söder in över gården och fortsätter sedan österut. Denna grusväg har en speciell karaktär där den slingrar sig fram i landskapet med gräsbevuxna dikeskanter och mittremsa.

En arkeologisk förundersökning har gjorts av aktuellt fornlämningsområde och en särskild arkeologisk undersökning kommer att göras under våren 2007 för att säkerställa de kulturhistoriska värdena i området. Ett område som ej får bebyggas har kompletterats in på begäran av Länsstyrelsen för att säkerställa skyddsavståndet till fornlämningen.

Konsekvenser

Förslaget ger möjlighet att utveckla området med hänsyn till kulturvärdena. Ny bebyggelse med gator, belysning m.m. i det öppna landskapet kommer att förändra karaktären, men upplevelsen av kulturmiljö- och kulturlandskapet anses kunna finnas kvar.

Området i Dalby som en arkeologisk förundersökning är beställd för är i detta skede undantaget från bebyggelse och föreslaget som naturmark för de boende i området.

Den gamla körvägen kommer endast att användas som gång- och cykelväg och tomtmarken kommer att placeras 3 meter från körbanan.

Hälsa och säkerhet

Den föreslagna bebyggelsen medför inga störande effekter på hälsa och miljö.

Bostadsbebyggelsen är belägen 200 meter från gränsen mot industriområdet i norr.

Bebyggelsen får ett avstånd på ca 800m till busshållplats och en skyddad gång- och cykelväg till denna.

Inom området ges möjligheter till ett varierat bostadsutbud. Gruppbyggda småhus på mindre tomter och styckebyggda småhus på stora tomter, vilket kan passa olika typer av hushåll.

Mindre mötesplatser i form av små parker skapas inom området.

Tillgången till områden för rekreation i anslutning till området blir mycket god.

Landskap

Det äldre landskapet är till stor del bevarat och består till stor del av öppet landskap i svag sydslutning. I södra delen av området sträcker sig Dalgången från Segertorp i öster mot Estuna i väster. I dalen rinner ett litet vattendrag som har sitt flöde från Harsjön i öster och sitt utlopp i sjön Ludden i väster bortanför Estunavägen.

Konsekvenser

Bebyggelsens påverkan på landskapsbild och kulturmiljö blir påtalig, men balanseras med planens utformning och bestämmelse för bebyggelse.

Planen ger förutsättningar för en viss mångsidighet och integration med ett småskaligt och varierat bostadsutbud.

Hushållning med mark, vatten och andra resurser

Den föreslagna bebyggelsen tar i anspråk mark som idag bara brukas till en mindre del och bibehåller tillsvidare intilliggande rekreationsområden.

Sammanfattning

En utbyggnad enligt fördjupade översiktsplanen för Färsna bedöms ge förutsättningar till en utbyggnad i överensstämmelse med intentioner i kommunens översiktsplans.

Ett stort antal bostäder kan tillskapas i ett attraktivt läge, nära service och med en god tillgång till rekreation.

Inga riksintressen påverkas och värdefull naturmiljö bevaras. Ett värdefullt kulturlandskap kommer att påverkas av planen, men anpassning har skett för att minska intrånget. Förslaget ger möjlighet att utveckla området med hänsyn till omgivningens värden.

Fornlämningar inom området kommer att behandlas i respektive detaljplan. Kommunens avsikt är att värdefull natur ska bevaras och att området även i framtiden ska vara attraktivt och tillgängligt som rekreationsområde.

Sammantaget bedöms området ge förutsättningar för en god bebyggd miljö

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Den allmänna platsmarken omfattar huvudgator från Baldersgatan fram till respektive exploateringsområde, gc-väg söder om Färsna Gård, gator inom exploateringsområdet avseende styckebyggda småhus (Dalby) samt parkmark. I parkmarken ingår grönytor inom exploateringsområdet avseende styckebyggda småhus (Dalby) samt grönytor utanför exploateringsområdena. Vägar och grönytor inom exploateringsområdet avseende gruppbyggda småhus (Norra Brå/Österbrå) kommer att förvaltas av de boende genom en samfällighetsförening.

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

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.
Separat genomförande beskrivning har upprättats.

STADSARKITEKTKONTORET

Olivera Boljanovic
Tf. Stadsarkitekt

Helena Purmonen
Planarkitekt