



NORRTÄLJE
KOMMUN

Samrådshandling 2007-08-23

Utställningshandling 2007-11-22, rev 2008-05-26

ANTAGANDE HANDLING 2008-05-26

Detaljplan för del av Skebo 1:106 samt 1:316 i Ununge församling.

Dnr 06-10245

Ks 07-44

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:
Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning



POSTADRESS
Box 800, 761 28 Norrtälje
ORGANISATIONSNUMMER
212000-0217

BESÖKSADRESS
Estunavägen 14

TELEFON
0176-710 00
TELEFAX
0176-711 04

E-POST
kommunstyrelsen@norrtalje.se
WEBB
www.norrtalje.se

PLUSGIRO
3 20 65-5
BANKGIRO
451-7694



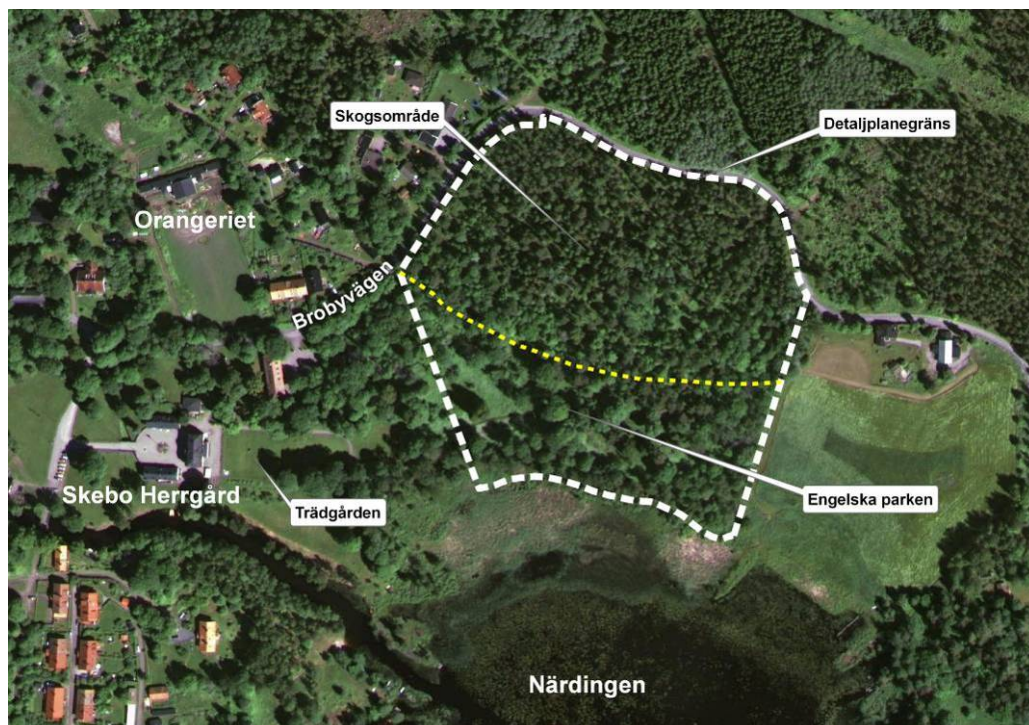
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Skebo Bruk har sitt ursprung i det järnbruk som grundades under 1600-talet. Skebo Konferens AB äger idag herrgården och driver där konferens- och hotellverksamhet. Fastighetsägaren önskar uppföra bostäder i ett skogsparti öster om herrgården.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av 14 friliggande byggnader i form av villor eller parhus öster om herrgården.

Bebyggelsen placeras i skogsområdet öster om herrgården och del av herrgårdsparken planläggs med skyddsbestämmelser. Bebyggelsen placeras indragen från herrgårdsparken utmed en kvartersgata med anslutning från Brobyvägen. Husens formspråk anpassas till området karaktär i färg, form och material. Vegetationsridån i gränsen mellan park- och skogsmarken bevaras.

Bestämmelser som anger krav på utformning, val av materiel och färg säkerställer en varsam integrering i kulturmiljön. Bestämmelser om skydd av den fondverkande vegetationen säkerställer att påverkan på kulturmiljön fysiskt och visuellt minimeras. Med föreslagen utformning av detaljplanen är bedömningen att förslaget kan genomföras utan att riksintresset skadas.





PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet omfattar ca 6 ha och beläget ca 400 m öster om Skebo herrgård i samhället Skebobruk, ca 30 km norr om Norrtälje. Planområdet avgränsas i norr av Brobyvägen i väster av herrgårdens trädgård i söder av sjön Närdinge och i öster av åkermarken på angränsande fastighet.

Markägförhållanden

Området ägs i sin helhet av Skebo Konferens AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplan för Norrtälje kommun, 2004-04-26, anger Skebobruk som ett område för nybyggnation av bostäder fram till 2015. Vidare anges att en fördjupad översiktsplan kan behöva upprättas.

Inom planområdet finns utpekad skyddsvärd natur av regionalt naturvårdsintresse.

Detaljplan

Området är inte detaljplanelagt.

Riksintressen

Planområdet omfattas i sin helhet av riksintresse för kulturmiljövården, Riksintresse 93 i Stockholms län. Motivet för detta är: "bruksmiljö, anlagd 1622, men med anor sedan 1400-talet, som visar lokaliseringsfaktorer, bebyggelsemönster, arbetsorganisation och social skiktning vid ett av vallonbruken och dess utveckling från och med 1700-talet och framåt i tiden".

Enligt beskrivningen är uttrycket för riksintresset:

"Läget vid Skeboån och sjön Närdingen, på samma gång kraftkälla och transportled. Bebyggelsemönstret med två bruksgator och placeringen av produktionsdelar och bostäder för ägare och olika grupper bland de anställda, både inom närområdet och i brukets periferi. Herrgården från 1770-talet med kavaljersbyggnad, park, allé och orangeri, stall och bostäder. Längst bort ligger dessutom en rad torp. Uthusbyggnader och olika till produktionen hörande byggnader och anläggningar."



Strandskydd

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

Program

Ett program som redovisade förutsättningarna för detaljplanearbetet var föremål för remiss och samråd under tiden 25 januari till och med 23 mars 2007. Inkomna synpunkter rörde främst kulturmiljövärden, behov av undersökning av eventuella markföroreningar samt fransfladdermusens eventuella förekomst i området. Länsstyrelsen ansåg att det fanns risk för påtaglig skada på riksintresset.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade 2006-09-14 att frågan om att bygga villor ska prövas i ett program.

BEHOVSBEDÖMNING

Planen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 4. Planen innebär att ett mindre skogsområde tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Med föreslagen placering och utformning bedöms den nya bebyggelsen inte skada riksintresset. Gällande riktvärden för buller och miljö kvalitetsnormer för utomhusluft bedöms inte komma att överskridas. En miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

För att identifiera och redovisa de konsekvenser för miljö och hälsa som planens genomförande kan tänkas medföra redovisas en miljöredovisning i planbeskrivningen. Syftet är att lyfta fram miljöfrågorna tidigt i planprocessen så att de integreras i planarbetet. De väsentligaste miljöaspekterna att belysa bedöms vara intrång i naturmark och påverkan på flora och fauna samt påverkan på kulturmiljön. Även påverkan på närrecreation beskrivs.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

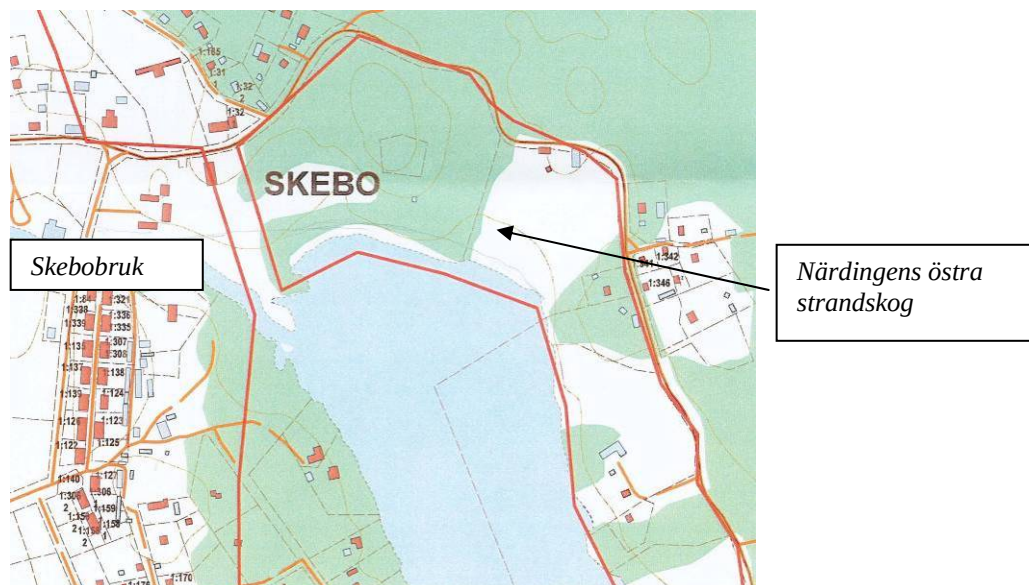
NATUR

Planområdet ingår som en del i ett större område som är klassat som en värdefull biotop av Norrtälje kommun, *Närdingens östra strandskog*. I beskrivningen anges naturvärdet utgöras av *"strandskog med stort inslag av löv och ädellöv, därav många lindar. Området hyser lundflora varav en art som förekommer är den sällsynta lundsmörblomman"*.



Väster om planområdet finns ytterligare ett område som är klassat som värdefull biotop, *Skebobruk*. Skebobruks samhälle och herrgården ingår i området. Bruks-samhällets gamla byggnader och ädellövträd ligger till grund för värdet som värdefull fladdermuslokal. Det finns även andra, äldre uppgifter om förekomst av en av de mest hotade arterna i landet, fransfladdermus. En inventering av fladdermusbeståndet har genomförts av fladdermusexperten Johnny de Jong, Centrum för biologisk mångfald, i juli och augusti 2007, genom Ekologigruppen AB.

Vid inventeringen konstaterades att Skebobruk som helhet utan tvekan är en viktig fladdermuslokal. Inventeringen konstaterar att den höga tätheten av fladdermöss indikerar att området har sådana kvaliteter att även andra mer sällsynta arter borde kunna förekomma. Förekomsten av dessa kan dock vara slumpartad. Populationerna är så små att de kan dyka upp på olika ställen under korta tidsperioder. Det är också svårt att hitta arterna och fler inventeringar vid Skebobruk skulle sannolikt resultera i fler arter. I inventeringen gör man bedömningen att så som skogen i exploateringsområdet ser ut just nu är det inte en så värdefull miljö för fladdermöss så att den måste bevaras. Det finns många liknande miljöer i närheten som fladdermössen kan använda som jaktbiotoper. Betydligt mer intressant på sikt är hur herrgårdsparken och området längs med Skeboån utvecklas.



Mark och vegetation

Planområdet omfattar den östra delen av engelska parken samt skogspartiet nordost därom. Marken höjer sig svagt åt nordost och består i skogspartiet av storblockig morän. Vegetationen består till största delen av barrträd med inslag av löv. Det finns även inslag av ädellöv som sannolikt har spritts från parken. I den västra delen finns några värdefulla stora tallar.



Norrtälje Naturvårdsfond (NNF) genomförde i oktober 2006 en naturinventering av park- och skogsområdet öster om herrgården. Totalt bedömdes 28 träd bland annat bok, lönn, ask, kastanj, alm, björk, och tall ha särskilt värde. De värdefulla träden återfinns huvudsakligen i herrgårdsparken. Gamla grova träd hyser ofta hotade, sällsynta eller hänsynskrävande arter och de har därmed en stor betydelse för mångfalden av växter och djur.



En kompletterade inmätning av värdefulla träd i slänten och skogsområdet har genomförts i augusti 2007.



Inmätta träd aug 2007

I markskiktet hittades tandrot, lungört, vätteros, vanlig gulplister, stinksyska samt backklöver vilka bedöms vara skyddsvärda eftersom de inte är vanligt förekommande i Norrtälje kommun. Även dessa arter har sin huvudsakliga utbredning i herrgårdsparken. Vid inventering hittades inga rödlistade arter inom planområdet.



Det finns osäkra indikationer på förekomst av flera, för regionen, ovanliga lavar-ter. Det är dock oklart om de finns i det aktuella exploateringsområdet.

Geotekniska förhållanden

Grundläggningsförhållandena bedöms som goda. Nödvändig geoteknisk under-sökning inför byggnationen kommer att utföras i samband med projektering av bebyggelsen.

Förorenad mark

Länsstyrelsen har genomfört en inventering av områden i länet där järnindustri ti-digare har bedrivit. Skebo bruk har riskklassats till riskklass 1. Detta innebär mycket stor risk för negativ påverkan på människors hälsa och miljö. Planområ-det ligger dock utanför länsstyrelsens avgränsning för riskområdet. För att klargö-ra föroreningssituationen inom planområdet har Skebo Konferens AB i samråd med miljö- och hälsoskyddsförvaltningen genomfört markteknisk provtagning. Markprover har analyserats och analyserna visar inga markföroreningar inom planområdet.

Radon

I samband med grundläggning ska mätning samt eventuella åtgärder utföras.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. I väster gränsar planområdet till fornlämning RAÅ Ununge 127:1 som utgörs av herrgården och anläggningar-na runtomkring.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Befintlig bebyggelse

Skebo herrgård ligger vackert vid sjön Närdingen med trädgårds- och parkan-läggning öster om. Närmast herrgården finns en mindre trädgårdsanläggning och öster därom ligger den engelska parken. Parken gränsar till det skogsparti som fö-reslås bebyggas. Närmast sjön finns ett parti med yngre lövträd. Detta område ut-gör inte del av den anlagda herrgårdsparken eftersom det låg under vattenytan på 1700-talet.



HISTORIK



Bild: <http://www.stockholms.lans.museum/>

En kulturmiljöanalys har genomförts av Kersti Morger fil.dr. kulturgeograf, 2006-12-11.

Denna redovisar att Skebobruk utgör ett exempel på ett så kallat Dannemorabruk och representerar en typisk bruksmiljö. Skebobruk är grundat under 1600-talet och precis som andra järnbruk som grundades i Uppland under denna tid har Skebobruk regelbundna bruksgator kantade av enhetlig bebyggelse och en ståtlig herrgårdsbyggnad. Herrgården som byggdes 1770 består av en gulmålad huvudbyggnad omgiven av två flyglar. Parken tillkom i slutet av 1700-talet och anlades efter engelsk förebild med naturliknande former och inpassning till kringliggande natur. Parken sträckte sig från herrgården österut och avgränsades av sjön Närdingen i söder och en skogsbacke i norr och öster. Gränsen mellan parken och ovanliggande skog bedöms ligga i skogssluttningen. Närdingen sänktes 1911 vilket fick till följd att parken utvidgades söderut och den ö som kan ses på nedanstående lantmäterikarta från 1817, blev en del av fastlandet.



Lantmäterikarta från 1817 över Skebobruk fotograferad av Nisse Cronstrand, Tekniska Museet.



Brukskata med de f d arbetarbostäderna.



Skebo Herrgård.

Bebyggelseförslag

Förslaget innebär att 14 en- eller tvåfamiljsvillor i 1 plan med förhöjt väggliv kan uppföras i skogspartiet. Herrgårdsparken är av betydelse för kulturmiljön kring bruket. Herrgårdsparken avslutas med en fond som utgöres av skogspartiet i



sluttningen upp mot det aktuella bebyggelseområdet. För att säkerställa att kulturvärdet inte kommer till skada och att påverkan på herrgårdsparken fysiskt och visuellt minimeras placeras den nya bebyggelsen indraget i förhållande till vegetationsridån. Parkmarken fram till kvartersmarken för bostäder läggs ut som Q, kulturresevat, herrgårdspark. Dessutom reglerar detaljplanens bestämmelser att bostadshusen placeras på ett tillräckligt avstånd från vegetationsskärmen.

Bebyggelsen placeras utmed en kvartersgata som ansluter till Brobyvägen något öster om korsningen Brobyvägen/Gribbyvägen. Största tillåtna byggnadsarea för respektive byggnad är 180 m² i ett plan med förhöjt väggliv till 1,3 meter. För parhus innebär detta att respektive lägenhet får en största bottenyta om 90 m². För komplementbyggnad medges en största byggnadsarea om 60 kvm. Totalt medger planen en byggnadsarea om 2600 m² för huvudbyggnader respektive 900 m² för komplementbyggnader.

Med hänsyn till kulturmiljön föreslås utformningsbestämmelser. Byggnaderna utformas med rektangulär grundform och målas i slamfärg med röd, gul eller grön kulör. Exempel på NCS nummer för lämplig kulör är 5020-G50Y för Djurgårdsgrön, 1020-Y20R för Faluröd och S3560-Y20R för gul. Taken bekläs med takpannor och utformas som sadeltak med en minsta tillåtna takvinkel om 30 grader. Byggnaderna får utformas med burspråk och takkupor.

Byggherren får inte genom val av byggmaterial förorena grund- eller ytvatten. Till exempel får inte obehandlad koppar och zink användas som utvändigt byggmaterial.



Bruksgatan i Skebo med exempel på lämplig färgsättning



*Exempel på färgsättning
Marielund, Mariefred*



FRIYTOR

Natur

Då marken består av storblockig morän är det mycket svårt att bevara befintlig mark vid utbyggnad av området. De mest värdefulla träden inom planområdet skyddas genom en bestämmelse som innebär att fällning inte får ske. Avsikten är att vegetation i form av ädellövträd och tall ska bevaras för att bibehålla fondverkan mot parken.

Vegetationen kommer också att fungera som skärm mellan parken och den nya bebyggelsen.



En fladdermusinventering kommer att genomföras i månadsskiftet juli/augusti, vilket är den lämpligaste tiden för detta. Om så erfordras kommer detaljplanen att kompletteras med bestämmelser med hänsyn till fladdersmössen.

Lek och rekreation

Allmänheten har möjlighet att besöka herrgårdsområdet som med sin närhet till vattnet har ett högt värde ur rekreationssynpunkt.

Allmänhetens tillgång till de strandnära delarna i området påverkas inte av planförslaget. De områden som bebyggs bedöms inte ha något större värde ur rekreationssynpunkt. Genom parken och den södra, mindre blockrika delen av barrskogen, löper några större stigar. Bebyggelseförslaget innebär att några av stigarna bitvis kan få en annan sträckning.

Service

I Skebo finns förskola, låg- och mellanstadieskola, livsmedelsaffär, idrottshall, bil & bensinförsäljning och gatukök. Ett större utbud av service och handel finns i Norrtälje och Hallstavik.

Tillgänglighet

Bebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet till entréer, friytor och gång- och cykelvägar. Alla bostäder ska utformas så att god tillgänglighet för funktionshindrade säkerställs.



GATOR OCH TRAFIK

Biltrafik och parkering

Området kommer att försörjas från Brobyvägen som idag trafikeras av ca 100 fordon/dygn. I och med den nya bebyggelsen väntas antalet fordonsrörelser med personbil öka med ca 70 fordonsrörelser per dygn. Kvartersgatan kommer att ansluta Brobyvägen ca 50 meter öster om korsningen Brobyvägen-Södra Gribbyvägen. Högsta tillåtna hastighet vid anslutningspunkten för den nya kvartersgatan är 50 km/h.

Inom området utformas kvartersgatan som gårdsgata där bilisterna färdas på de gåendes villkor.

All parkering ska ske inom kvartersmark.

Gång- och cykeltrafik

Inom stora delar av Skebo finns separata gång- och cykelförbindelser. Brobyvägen som leder från den föreslagna bebyggelsen mot busshållplatsen och macken saknar dock gångbana.



Målpunkter med gång- och cykelförbindelser



Kollektivtrafik

Bussförbindelser med hållplats på väg 76 finns mot Hallstavik, Norrtälje och Stockholm via Norrtälje eller Rimbo.

STÖRNINGAR

Buller

Området gränsar till en landsväg med cirka 100 fordon/dygn. Avståndet mellan väg och bostadsbebyggelse är cirka 20-40 meter vilket ger ekvivalenta ljudnivåer under 55 dB(A) och maximala ljudnivåer runt 68 dB(A). Därmed klaras de nationella riktvärdena för trafikbuller vid nybyggnation som anger högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå vid fasad.

Luft

Halterna av kvävedioxid, partiklar och bensen i området ligger långt under angivna miljökvalitetsnormer i Norrtälje kommun. Planförslaget innebär ingen risk för att miljökvalitetsnormerna för dessa ämnen överskrids. Påverkan på luftkvaliteten i Skebobruk bedöms som mycket liten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Området ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Herrgården har en enskild lösning för vatten- och spillvatten

Den nya bebyggelsen ansluts till kommunalt vatten och spillvatten via en anvisad punkt väster om herrgården. Även herrgården bör anslutas till det kommunala nätet.

För vatten- och spillvattenledningar för områdets behov bildas en gemensamhetsanläggning. Om intresse finns bland övriga fastighetsägare i närområdet att ansluta sig till denna får förutsättningarna för detta studeras under planprocessen. Området kommer även fortsättningsvis att ligga utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Dagvatten

Dagvatten skall så långt möjligt omhändertas lokalt inom respektive tomt.



Värme

Den nya bebyggelsen föreslås värmas upp med värmepump.

El och tele

De nya bostäderna avses anslutas till befintligt el- och telenät i närområdet. Inom planområdet har ett område reserverats för ny transformatorstation.

Avfall

Kärl för hushållsavfall skall anordnas på respektive tomt.

BARNKONSEKVENSER

Från den föreslagna bebyggelsen finns separerad gångförbindelse större delen av vägen till skolan. Brobyvägen saknar dock gångbana. Förbi herrgården finns möjlighet att passera genom parken. Detta är dock ingen allmän gångväg. Den nya bostadsbebyggelsen placeras i ett naturområde med närhet till lek- och rekreationsområden.

BROTTSFÖREBYGGANDE ÅTGÄRDER

Den tillkommande bebyggelse utgör en relativt liten samlad grupp vilket bidrar till goda möjligheter till samverkan mellan de boende och därmed goda möjligheter att på ett bra sätt förebygga brott.

PRELIMINÄRA KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Natur

Övervägande delen av de träd som kommer att behöva avverkas är förhållandevis unga. Fem av de utpekade värdefulla träden, fyra tallar och en bok, ligger i den del av planområdet som är tänkt att bebyggas. Den andel av planområdet som bebyggs eller hårdgörs är relativt liten och därmed sker ingen nämnvärd förändring av vattenbalansen inom området. Med föreslagen bebyggelse, med restriktioner för möjligheten att avverka träd samt en skyddszon mot bebyggelse närmst parken bedöms inte planområdets höga naturvärden påverkas nämnvärt.

Exploateringen bedöms inte heller skada den värdefulla biotopen Närdingens östra strandskog eftersom värdet, som motiverat utpekandet, utgörs av strandskogen som inte påverkas av förslaget.



Planområdet utgör inte del av den värdefulla biotop, Skebobruk, som kommunen definierat som värdefull fladdermuslokal. Det är dock troligt att det finns fladdermöss inom eller i närheten av planområdet en inventering kommer därför att genomföras.

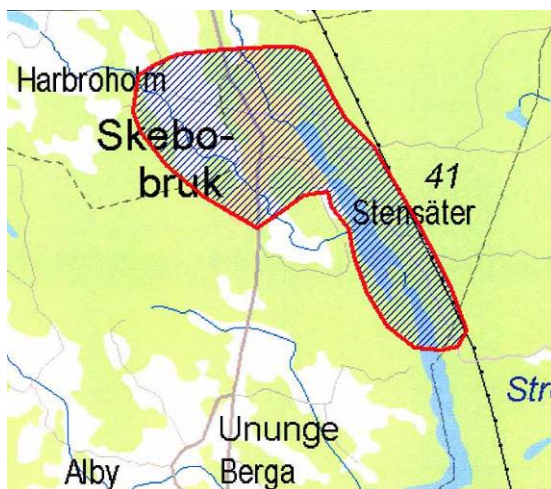
Biotoper som producerar mycket insekter är optimalt för fladdermöss. Småskaliga och varierade landskap med näringsrika, grunda vattendrag och sjöar, sumpskogar och strandnära lövskog är därför utmärkta fladdermösslokaler. Fladdermöss kan även hittas i trädgårdar och parker. Koloni- och övervintringsplatser utgörs framförallt av hus, hålträd, grottor, gruvor mm. Det finns inga uppgifter som tyder på att fladdermössen påverkats negativt av buller eller avgaser. Tvärtom förekommer de flesta arter ofta inne i städer om det bara finns tillgång till grönområden och vatten. Eftersom barrskogsdominerad blandskog inte utgör någon viktig biotop för fladdermöss och eftersom de inte störs av buller är bedömningen att planförslaget kan genomföras utan negativa konsekvenser för eventuella fladdermöss.

Efter genomförd inventering av eventuell förekomst av fransfladdermus får eventuellt behov av ytterligare bestämmelser att studeras.

Kulturmiljö

Att ett område är av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap miljöbalken innebär att det bedöms ha så höga kulturvärden att det är av vikt för hela landet. I planeringen ska därför dessa värden ges företräde framför motstående intressen, förutsatt att inte även dessa är av riksintresse. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd bara om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar kulturvärdena.

Motiv för klassning som riksintresse för Skebo bruk är; "bruksmiljö, anlagd 1622, men med anor sedan 1400-talet, som visar lokaliseringsfaktorer, bebyggelsemönster, arbetsorganisation och social skiktning vid ett av vallonbruken och dess utveckling från och med 1700-talet och framåt i tiden". Riksintresseområdet framgår av vidstående figur. Källa: Stockholms läns museum.



Det område som planeras bebyggas ligger i samhällets östra utkant. Den kulturhistoriska kärnan utgörs av bruksmiljön, som framför allt är koncentrerad till samhället och herrgården och dessa delar påverkas inte direkt av förslaget.



Bebyggelsen ligger i parkens periferi och inkräktar inte i herrgårdsparkens. För att undvika visuell påverkan på områdets värdefulla kulturmiljö säkerställs att en vegetationsridå sparas mot parken. Vidare regleras bebyggelsen material, färg och formspråk så att den nya bebyggelsen ansluter till befintlig bebyggelse i området.

I kulturmiljöanalys daterad, 2006-12-11 framförs riktlinjer som en utbyggnad av Skebobruk bör ta hänsyn till. Dessa riktlinjer har varit vägledande vid utformningen av detaljplanen.

Herrgårdsparken är av betydelse för upplevelsen av kulturmiljön kring bruket. Den föreslagna bebyggelsen har därför placeras i herrgårdens och parkens periferi. Bebyggelsens utformning tar hänsyn till områdets karaktär. Bestämmelser som anger krav på utformning, val av materiel och färg säkerställer en varsam integration i kulturmiljön. Bestämmelser om skydd av den fondverkande vegetationen säkerställer att påverkan på kulturmiljön fysiskt och visuellt minimeras. Med föreslagen utformning av detaljplanen är bedömningen att förslaget kan genomföras utan att riksintresset skadas.

Strandskydd och rekreation

Då den nya bebyggelsen placeras i befintligt skogsområde mer än 100 m från stranden påverkas inte strandskyddet.

Det område som tas i anspråk för bebyggelse består i huvudsak av storblockig morän. I områdets utkant löper en stig som vars läge kan komma att behöva justeras. Förslaget bedöms inte medföra inga negativa konsekvenser för friluftsliv och rekreation.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Medverkande

Vid framtagande av detaljplanen har medverkat:
Olivera Boljanovic, Ledningskontoret
Anna Galli, WSP Stadsutveckling
Tony Andersson, WSP Stadsutveckling
Bo Björfors, Besqab Projekt och Fastigheter AB
Marianne Klint, Tyréns



LEDNINGSKONTORET

WSP Stadsutveckling

Olivera Boljanovic
Planarkitekt

Anna Galli
Planarkitekt