

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

	Trafik mellan områden
	Lokaltrafik
	Anlagd park
	Naturområde

Kvartersmark

	Bostäder, endast friliggande enbostadshus.
	Bostäder, endast kedjehus och parhus.
	Bostäder, endast radhus.
	Bostäder, endast radhus och flerbostadshus.
	Bostäder, endast friliggande enbostadshus, kedjehus och parhus.
	Centrum
	Tekniska anläggningar för elnätstation och fjärrvärme
	Tekniska anläggningar för pumpstation och spillvatten
	Tekniska anläggningar för återvinning
	Odling och djurhållning
	Skola och förskola

Vattenområden

	Vattenområde med bryggor för badplats
--	---------------------------------------

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0.0	Föreskriven höjd över nollplanet
gång	Gång- och cykelväg
dagvatten	Anläggning för fördrojning, rening och infiltration av dagvatten ska finnas. Anläggningen ska utföras med dammar och öppna diken.
dike	Inom gata ska yta för infiltration och rening av dagvatten finnas
kulle	I området ska en lokal höjd med högsta punkten 2 m över angränsande marknivå anläggas. Höjden ska utföras i dränerande material.
dike ₁	Dike ska anläggas

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e ₁	Största byggnadsarea är 20% av fastighetsarean. Minsta fastighetstori är 700 kvm. Varje huvudbyggnad får uppgå till som mest 200 kvm byggnadsarea.
e ₂	Största byggnadsarea är 40% av fastighetsarean. Minsta fastighetstori är 250 kvm.
e ₃	Största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean. Minsta fastighetstori är 150 kvm.
e ₄	Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean
e ₅	Bryggor utförs på pålar (ej flytbrygga) och med en största sammanlagd area om 100 kvm

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

n ₁	Maximalt en utfart mot allmän gata per bostad med en största bredd om 5 m, minsta avstånd 2 m från användningsgräns mot grannfastighet och minst 4 m till nästa utfart.
n ₂	Maximalt en utfart mot allmän gata per bostad med en största bredd om 3 m.
n ₃	Utfarter anläggs med en största bredd om 5 m och minsta avstånd 2 m från fastighetsgräns mot grannfastighet och minst 4 m till nästa utfart.
n ₄	Träd med en stamdiometer över 20 cm, mått 1,3 m över marknivå, får endast fallas om de är skadade, sjuka eller på annat sätt utgör en fara för allmänheten.

Inom kvartersmark med användning B1 ska minst 70% av marken utföras med genomsläppligt material. För övrig kvartersmark ska minst 50% av markytan utföras med genomsläppligt material.

Utfart, stängsel

	Körbar utfart får inte anordnas
--	---------------------------------

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

p ₁	Huvudbyggnaderna placeras på ett jämnt avstånd från gatan med gatufasaden placerad mellan 6 m och 7 m från användningsgräns mot gatan och med entrén vänd mot densamma. Huvudbyggnaden ska placeras minst 4 m från fastighetsgräns.
p ₂	Huvudbyggnaderna placeras på ett jämnt avstånd från gatan med gatufasaden placerad mellan 2,5 m och 3,5 m från användningsgräns mot gatan och med entrén vänd mot densamma. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från användningsgräns mot allmän plats natur.
p ₃	Byggnader ska placeras så att murar och fyllningar minimeras. Färdigt golv på nedre plan får ligga som högst 1,5 m ovan mark i fasadrikt och förekommande stödmurar får vara högst 0,8 m höga. Byggnader ska placeras minst 2,5 m från användningsgräns mot allmän platsmark gata och minst 4 m från användningsgräns allmän platsmark natur.
p ₄	Huvudbyggnad ska placeras med gatufasad mellan 3,5 m och 4,5 m från användningsgräns mot allmän gata och vända entrén mot denna. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från användningsgräns mot allmän plats natur.

Med gatufasad avses den huvudsakliga delen av byggnadens lång- eller kortsida som är vänd mot gatan. Mindre utstickande eller indragna delar så som buskråk, förstorkvist, skärmtak och motsvarande inräknas inte.

Garageport eller carportinfart vänd mot gata placeras minst 6 m från användningsgräns.

Komplementbyggnader placeras minst 2,5 m från gräns mot allmän plats gata och minst 1 m från allmän plats natur.

Utseende

f ₁	Fasader utförs i dova kulörer så som svart NCS 8502-R, vinröd NCS 7020-Y80R, fälsurd NCS 5040-V70R, mörkt blågrå NCS 7005-R80B, grågrön 5010-S30Y, mörkt grågrön NCS 5502-G, mörkblå NCS 6020-R90B eller mulvadbrun NCS 7005-Y20R. Tak utförs svarta, grå eller täkta med växtlighet.
----------------	---

Utförning

	Högsta nockhöjd i meter
	Högsta byggnadshöjd i meter
v ₁	Byggnaden ska utföras med sutterängväring

Byggnadsteknik

b ₁	Lägst färdiga golvnivå för bostäder är 3,0 m över nollplanet
b ₂	Lägst färdiga golvnivå för bostäder är 3,6 m över nollplanet
b ₃	Lägst färdiga golvnivå för bostäder är 5,1 m över nollplanet

Byggnader och tekniska anläggningar ska utföras så att naturlig översvämning upp till +2,7 m inte skadar byggnaden eller anläggningen.

Markhöjder inom kvartersmark ska planeras så att vatten kan avrinna mot allmän plats vid extrema regn.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får ej förses med byggnad
	Endast uthus och garage
u	Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen får laga kraft

Ändrad lovplikt, lov med villkor

a₁ Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiometer över 20 cm mått 1,3 m över marknivå.

För marktågårdar inom kvartersmark som förändrar markens genomsläpplighet krävs marklov.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats

Strandskydd

	Strandskydd upphävs
--	---------------------

UPPLYSNINGAR

a₁ Exploatering inom detta område ska föregås av arkeologisk utgrävning som beställs av Länsstyrelsen.

Kulturmiljölagen (1988:950) 2 kap 12 § Den som vill rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämnning ska ansöka om tillstånd hos länsstyrelsen. Länsstyrelsen får lämna sådant tillstånd endast om fornlämningen medför hinder eller olägenhet som inte står i rimligt förhållande till fornlämnningens betydelse.

I Norrtälje kommuns dagvattenpolicy finns upplysningar om hantering av dagvatten inom kvartersmark.

Parkering i enlighet med kommunens parkeringsstrategi

Till detaljplanen finns ett kulörprogram i planbeskrivningen som är vägledande vid bygglovsprövning.

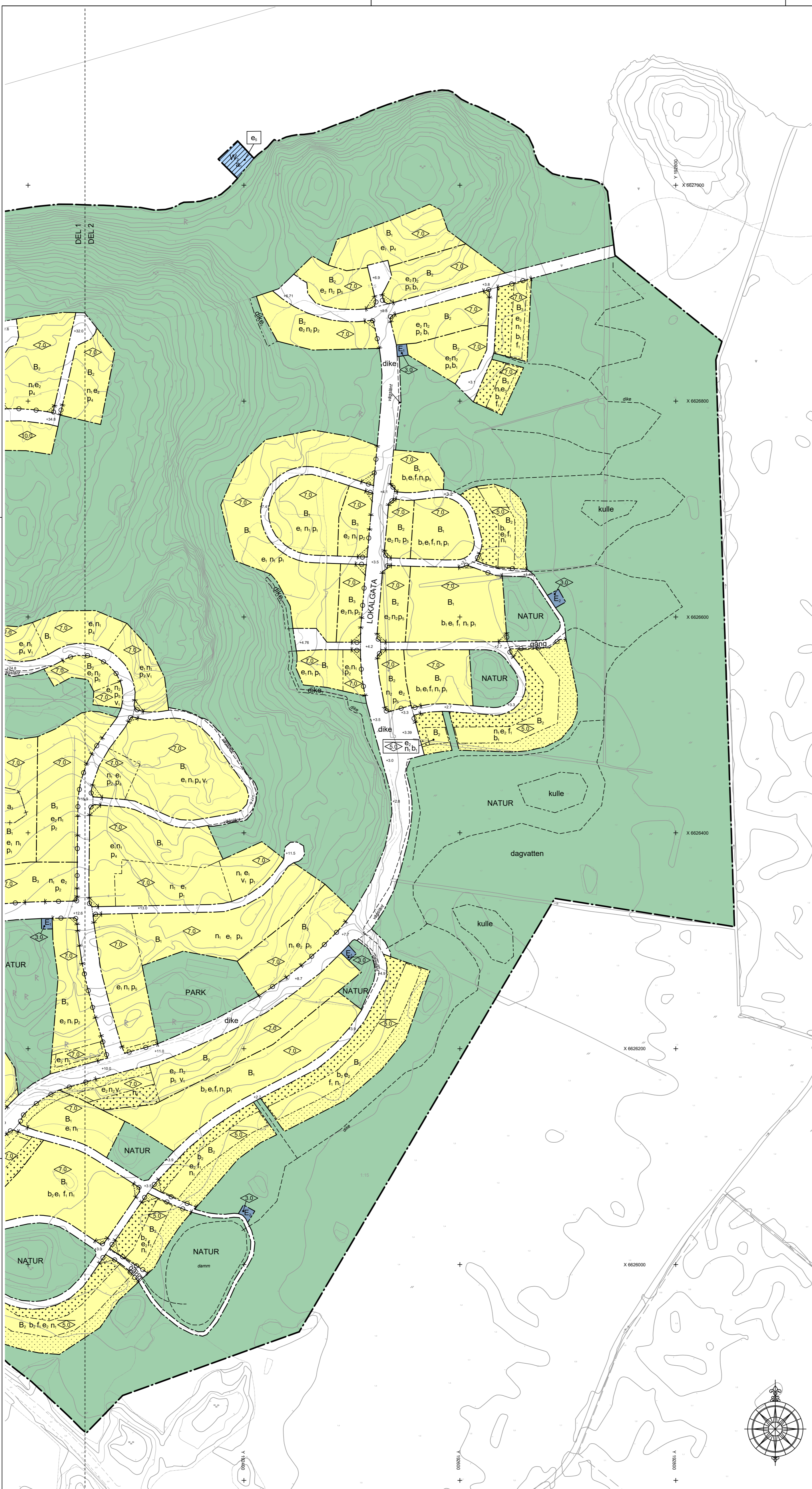
I planbeskrivningen finns uppgifter om grundläggningsförhållanden och vilka områden som troligen kommer kräva grundförstärkningsåtgärder.

Till planen hör:

- planbeskrivning
- Denna detaljplan följer ett normalt förfarande enligt PBL 2010:900, i dess lydelse före den 2 januari 2015.

ILLUSTRATION

	Illustrationslinje
	Illustrationstext
	Fornlämning



Beteckningar, grundkartan

	Traktnamn
	Fastighetsbeteckning
	Fastighetsgräns
	Traktgräns
	Enbostadshus
	Uthus
	Transformatorstation
	Väg
	Stig
	Staket
	Häck
	Stenmur
	Nivåkurvor
	Höjdpunkt
	Slätt
	Dike
	Strandlinje
	Belysningsstolpe
	Servitutlinje
	Gränspunkt
	Lövträd

Grundkartan är upprättad av Bygg- och miljökontoret 20 augusti 2019
Koordinatsystem
i plan: SWEREF 99 18 00
i höjd: RH 2000
Kartstandard: 2
Gränser utan gränspunkt har osäker läge

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 Meters

Skala: 1:2000 (utskriftsformat A1)



Godkänd av Ks
Antagen av Kf
Laga kraft
Dnr: KS 12-231

Detaljplan för Björnö etapp 2 och 3, del av fastigheten Östhamra 1:15, i Frötuna församling, kartblad 2 av 2

Samrådshandling 2017-09-26
Utställningshandling 2019-12-19
ANTAGANDEHANDLING 2022-04-19

Helena Purmonen
Planchef

Elisabeth Frostklinga
Handläggare