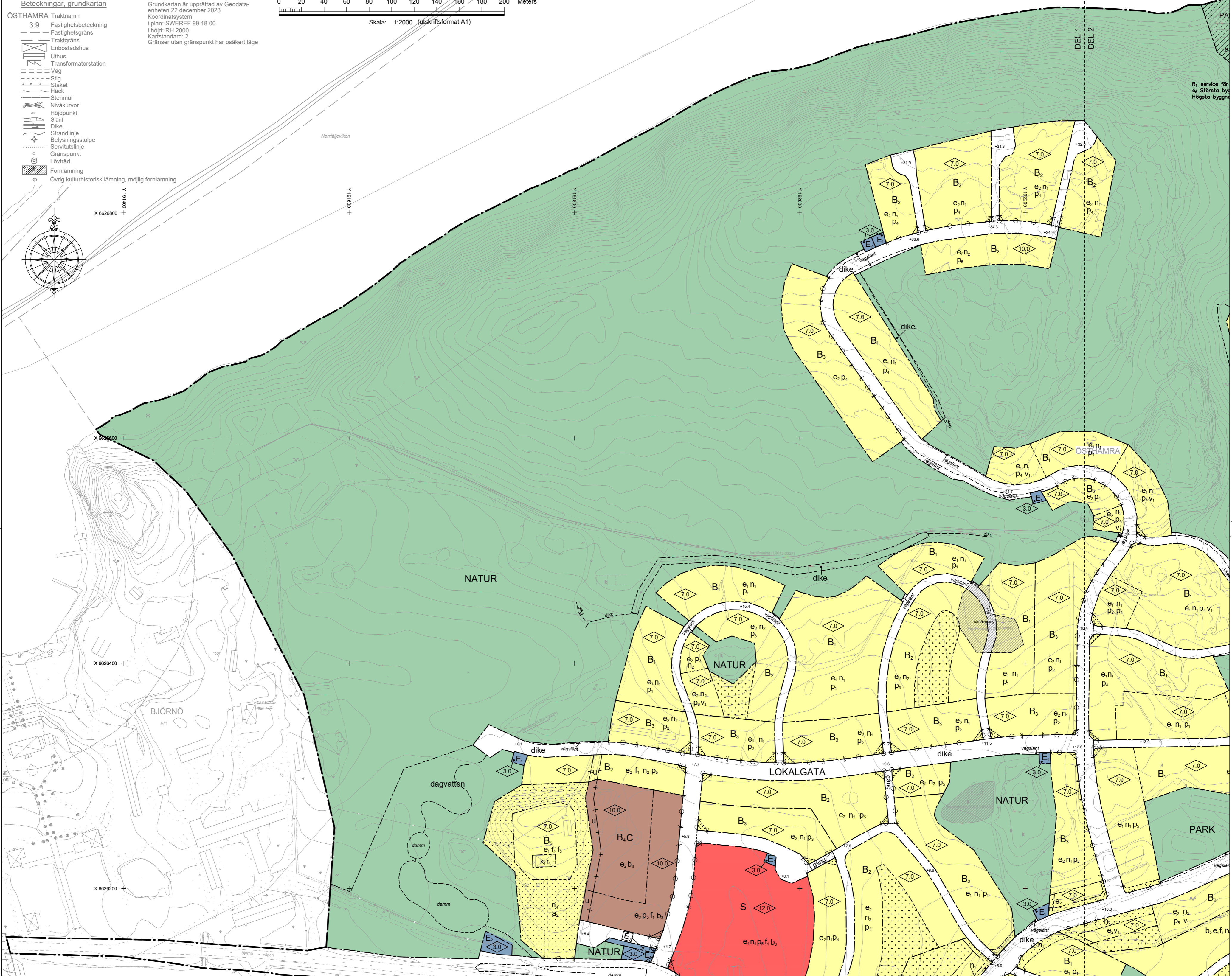
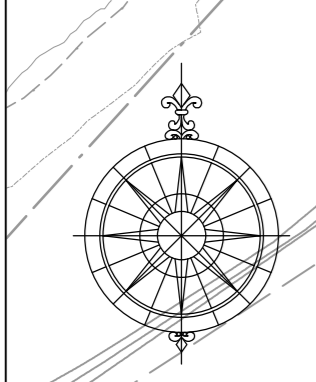
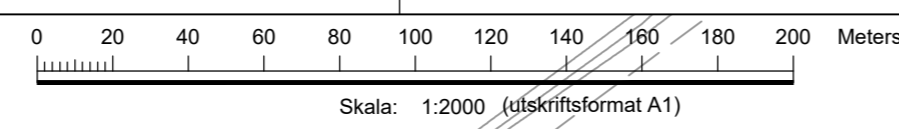


Beteckningar, grundkartan

OSTHAMRA Traktnamn
3:9 Fastighetsbeteckning
Fastighetsgräns
Traktgräns
Enbostadshus
Uthus
Transformatorstation
Välg
Släkt
Häck
Stenmur
Nivåkurvor
Höjdpunkt
Slätt
Dike
Strandlinje
Belysningsstolpe
Servitutslinje
Gränspunkt
Lövträd
Fornlämning
Övrig kulturhistorisk lämning, möjlig fornlämning

Grundkartan är upprättad av Geodata-
enheten 22 december 2023
Koordinatsystem
i plan: SWEREF 99 18 00
i höjd: RH 2000
Kartstandard: 2
Gränser utan gränspunkt har osäkert läge



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

Kvartermark

	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 vatten.
	Tekniska anläggningar för återvinning.
	Parkering
	Service för badplats
	Skola och förskola

Vattenområden

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

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

gång	Gång- och cykelväg
dagvatten	Anläggning för fördröjning, 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	Minst tre lokala höjder med högsta punkten 2 m över angränsande marknivå ska anläggas. Höjden ska utföras i dränerande material.
biotop/grodor	Inom området ska tre skålade ytor avpassade för grodors lek anläggas i samband med dagvattenanläggningen.
dike	Dike ska anläggas

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e1	Största byggnadsarea är 20% av fastighetsarean. Minsta fastighetsstorlek är 700 kvm. Varje huvudbyggnad får uppgå till som mest 200 kvm byggnadsarea.
e2	Största byggnadsarea är 40% av fastighetsarean. Minsta fastighetsstorlek är 250 kvm.
e3	Största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean. Minsta fastighetsstorlek är 150 kvm.
e4	Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean.
e5	Bryggor utförs med en största sammanlagd area om 100kvm
e6	Största byggnadsarea är 40 kvm

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartermark)

Mark och vegetation

n1	Maximalt en utfart mot allmän gata per bostad med en största bredd om 5 m, minsta avstånd 2 m från fastighetsgräns mot grannfastighet och minst 4 m till nästa utfart.
n2	Maximalt en utfart mot allmän gata per bostad med en största bredd om 3 m.
n3	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.

n4 Träd med en stamdiameter över 20 cm, mått 1,3 m över marknivå, får endast fällas om de är skadade, sjuka eller på annat sätt utgör en fara för allmänheten.

Inom kvartermark med användning B1 ska minst 70% av marken utföras med genomsläppt material. För användning S ska 60% av marken utföras med genomsläppt material. För övrig kvartermark ska minst 50% av markytan utföras med genomsläppt material.

Utfart, stängsel

Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

P1	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.
P2	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.
P3	Huvudbyggnaderna placeras på ett jämnt avstånd från gatan med gatufasaden placerad mellan 5 och 7 meter från användningsgräns mot gatan och med entrén vänd mot densamma. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från användningsgräns mot allmän plats natur.
P4	Byggnader ska placeras så att murar och fyllningar minimeras. Färdigt golv på nedre plan får ligga som högst 1,5 m ovan mark i fasadiv 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.
P5	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 burspråk, skärmtak och motsvarande räknas 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.

Koppar och krom får inte användas som material och på tak och fasader.

Utseende

f1	Fasader utförs i dova kulörer så som svart NCS 8502-R, vinröd NCS 7020-Y80R, fäloröd NCS 5040-Y70R, mörkt blågrå NCS 7005-R80B, grågrön 5010-G30Y, mörkt grågrön NCS 5502-G, mörkblå NCS 6020-R90B eller mulvadbrun NCS 7005-Y20R. Tak utförs svart, grå eller täckta med växtlighet.
f2	Taket utförs som sadeltak eller mansardtak med röda takpannor
f3	Huvudbyggnad ska utföras med träfasad.

Utformning

	Högsta nockhöjd i meter
	Högsta byggnadshöjd i meter
v1	Byggnaden ska utföras med suterängväning

Varsamhet

k1	Fasadens och takets karaktär ska vara lika befintligt avseende material, kulör och gestaltning.
----	---

Byggnadsteknik

b1	Lägst färdiga golvnivå för bostäder är 3,0 m över nollplanet
b2	Lägst färdiga golvnivå för bostäder är 3,8 m över nollplanet
b3	Lägst färdiga golvnivå för bostäder är 5,1 m över nollplanet

Byggnader och tekniska anläggningar ska utformas så att naturligt översvämning upp till +2,7 m över nollplanet inte skadar byggnaden eller anläggningen.

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

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får ej förses med byggnad
	Endast komplementbyggnad med en största byggnadshöjd om 3 m och största byggnadsarea 20% av fastighetsarean inom egenskapsgräns.

Rivningsförbud

r1 Markens ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

r2 Byggnaden får inte rivas

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 stamdiameter över 20 cm mått 1,3 m över marknivå.

För marktågärder inom kvartermark som förändrar markens genomsläpplighet krävs marklov.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Strandskydd

Strandskydd upphävs

ILLUSTRATION

	Illustrationslinje
	Illustrationstext
	Fornlämning

UPPLYSNINGAR

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 fornlämning 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 fornlämningens betydelse.

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

Parkering ordnas i enlighet med kommunens parkeringsstrategi.

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

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

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

Till planen hör:
-planbeskrivning
-miljökonsekvensbeskrivning (MKB)
Denna detaljplan följer ett normalt förfarande enligt PBL 2010:900, i dess lydelse före den 2 januari 2015.

NORRTÄLJE KOMMUN

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 1 av 2

Samrådshandling 2017-09-26
Granskningshandling 2019-12-19
Granskningshandling 2 2024-05-14

Annikka Andersson
Planchef

Ruth Wiberg
Plankonsult