

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

- HUVUDGATA Trafik mellan områden
- LOKALGATA Lokaltrafik
- PARK Anlägg park
- NATUR Naturområde

Kvartersmark

- B₁ Bostäder, endast friliggande enbostadshus.
- B₂ Bostäder, endast kedjehus och parhus.
- B₃ Bostäder, endast radhus.
- B₄ Bostäder, endast radhus och flerbostadshus.
- B₅ Bostäder, endast friliggande enbostadshus, kedjehus och parhus.
- C Centrum
- E₁ Tekniska anläggningar för elnätstation och fjärrvärme.
- E₂ Tekniska anläggningar för pumpstation och vatten.
- E₃ Tekniska anläggningar för återvinning.
- P Parkering
- R Service för badplats
- S Skola och förskola

Vattenområden

- W₁ Vattenområde med bygglov för badplats

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- 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 Minst tre lokala höjder med högsta punkten 2 m över angränsande marknivå ska anläggas. Höjden ska utföras i dränerande material. Inom området ska tre skåde ytor avpassade för groddars lek anläggas i samband med dagvattenanläggningen.
- biotop grodor 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 Byggor utförs med en största sammanlagd area om 100kvm
- e₆ Största byggnadsarea är 40 kvm

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

- 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 stamdiаметer 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 kvartersmark med användning B, ska minst 70% av marken utföras med genomsläppligt material. För användning S ska 60% 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**
- 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 plats 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 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.
- 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-G30V, mörkt blågrön NCS 5502-G, mörkblå NCS 6020-R00B eller multadbrun NCS 7005-Y20R. Tak utförs svarta, grå eller täckta med växtlighet.
- f₂ Taket utförs som sadeltak eller mansardtak med röda takpannor
- f₃ Byggnader utförs med träfasad.

Utformning

- 0,0 Högsta nockhöjd i meter
- 0,0 Högsta byggnadshöjd i meter
- v₁ Byggnaden ska utföras med uterrängvägning

Varsamhet

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

Byggnadsteknik

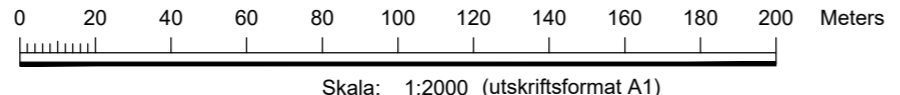
- b₁ Lagsta färdiga golvnivå för bostäder är 3,0 m över nollplanet
 - b₂ Lagsta färdiga golvnivå för bostäder är 3,8 m över nollplanet
 - b₃ Lagsta färdiga golvnivå för bostäder är 5,1 m över nollplanet
- Byggnader och tekniska anläggningar ska utföras så att naturlig översvämning upp till +2,7 m över nollplanet inte skadar byggnaden eller anläggningen.
- Markhöjder inom kvartersmark ska planeras så att vatten kan avinna mot allmän plats vid extrema regn.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- u Endast komplementbyggnad med en största byggnadshöjd om 3 m och största byggnadsarea 20% av fastighetsarean inom egenskapsgräns.
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
- Rivningsförbud
- r₁ Byggnaden får inte rivras

Beteckningar, grundkartan

OSTHAMRA Trakthamn	3-9 Fastighetsbeteckning
Traktgräns	Fastighetsgräns
Enbostadshus	Traktgräns
Uthus	Enbostadshus
Transformatorstation	Uthus
Dike	Transformatorstation
Strandlinje	Dike
Belysningsstolpe	Strandlinje
Servituttavlinje	Belysningsstolpe
Gränspunkt	Servituttavlinje
Lövträd	Gränspunkt
Fornlämning	Lövträd
Övrig kulturhistorisk lämning, möjlig fornlämning	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 fornämning ska ansöka om tillstånd hos länsstyrelsen. Länsstyrelsen får lämna sådant tillstånd endast om fornämningens medför hinder eller olägenhet som inte står i rimligt förhållande till fornämningens betydelse.

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

Parkering ordnas 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.

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.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetid**
Genomförandetiden är 10 år från den dag planen får laga kraft.
- Andrad lovplikt, lov med villkor**
a. Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiаметer över 20 cm mått 1,3 m över marknivå.
- För markåtgärder inom kvartersmark som förändrar markens genomsläpplighet krävs marklov.
- Huvudmannaskap**
Kommunen är huvudman för allmän plats.
- Strandskydd**
Strandskydd upphävs

ILLUSTRATION

- Illustrationslinje
- Illustrationstext
- Fornlämning

**NORRTÄLJE
KOMMUN**

Godkänd av Ks
Anlagen 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
Granskningshandling 2019-12-19
Granskningshandling 2024-05-14
ANTAGANDEHANDLING 2024-09-03

Annika Andersson Planchef
Ruth Wiberg Plankonsult