



Kommunstyrelsen

Handläggare Elisabeth Frostklinga
Titel: Översiktsplanerare
E-post: elisabeth.frostklinga@norrталje.se

Till
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Beslut om granskning

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

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen beslutar att delegera beslutet om granskning till samhällsbyggnadsdirektören.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Planförslaget innehåller drygt 600 bostäder. Syftet med planen är att möjliggöra byggnation av bostäder och en skola i en samlad småhusbebyggelse med inslag av mindre flerbostadshus. Det ökade underlaget ger en bra förutsättning för service- och kollektivtrafikmöjligheter. Detaljplanen var utskickad på samråd mellan 2017-10-12 – 2017-11-24. Inkomna synpunkter finns sammanställda i en samrådsredogörelse. Efter samrådet har justeringar i planhandlingarna gjorts. Större förändringar som gjorts innebär att hamnområdet utgår ur planen och kommer att hanteras separat i en lokaliseringstudie. Konsekvenser för planförslaget är beskrivna i en separat miljökonsekvensbeskrivning. Exploatören bekostar planarbetet och övriga exploateringskostnader är reglerade i ett ramavtal.

Om beslutet fattas kan planarbetet fortsätta och skickas ut för granskning under september, med målet att hinna anta detaljplanen under 2019.

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade våren 2012 att påbörja arbetet med detaljplanen för Björnö etapp 2 och 3, del av fastigheten Östhamra 1:15.

Detaljplanen var utskickad på samråd mellan 2017-10-12 – 2017-11-24. Inkomna synpunkter finns sammanställda i en samrådsredogörelse. Efter samrådet har justeringar i planhandlingarna gjorts. Planbeskrivningen har uppdaterats med förtydliganden och kompletteringar kring bland annat MKN vatten, artskydd, utökad beskrivning av kompensationsåtgärder för naturvärden, ianspråktagande av jordbruksmark. I plankartan har den nordöstra delen med småbåtshamn och båtuppläggning tagits bort. I övrigt en del mindre justeringar.

Koppling till gällande styrdokument

Enligt Norrtälje kommuns översiktsplan, ÖP 2040 (antagen 2013-12-09), ska invånarantalet öka. För att nå kommunens befolkningsmål krävs en nyproduktion av bostäder. I Utvecklingsplanen för Norrtälje stad (antagen 2004-03-29) anges för Björnö att "området ska utvecklas för aktiviteter och boende som utgår från områdets specifika kvalitéer och så att de utgör ett komplement till stadens utbud och boendekvalitéer."

Lagkrav

Detaljplanen är upprättad med normalt förfarande enligt PBL (2010:900).

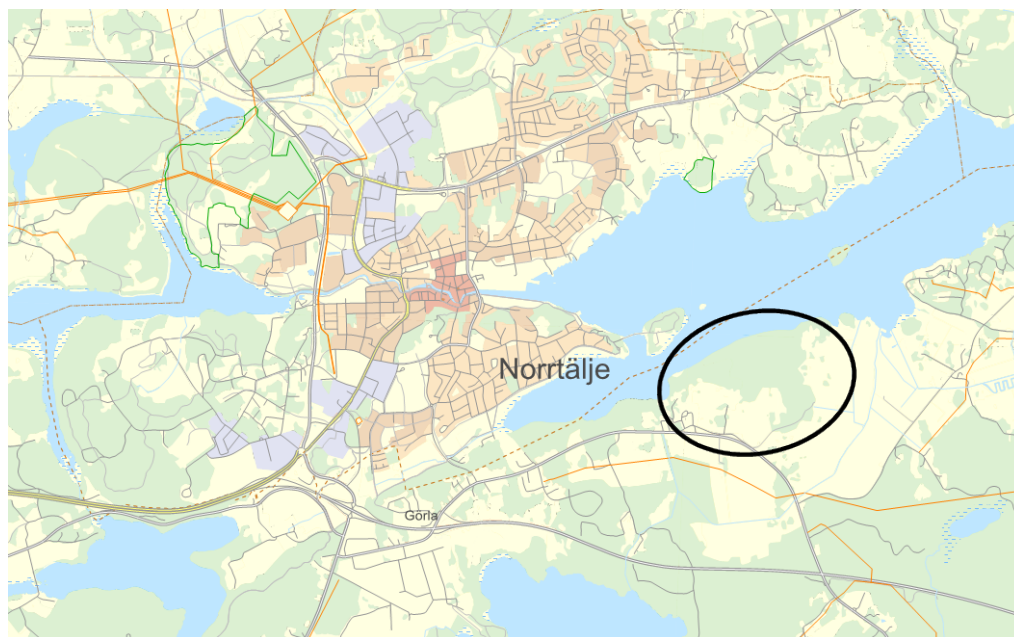


Samberedning

Ärendet har beretts av Kommunstyrelsekontoret. Representanter för Bygg- och miljökontoret har deltagit i arbetet.

Beskrivning av ärendet

Planområdet begränsas i väster av Björnö gård, i söder av Björnövägen och i norr av Norrtäljeviken. I öster avgränsas ett tillräckligt stort område för att rymma dagvattenanläggningar. Planområdet är cirka 114,5 ha och ligger cirka 3 km från Norrtälje centrum. Planförslaget innehåller drygt 600 bostäder. Syftet med planen är att möjliggöra byggnation av bostäder och en skola i en samlad småhusbebyggelse med inslag av mindre flerbostadshus. Området är tänkt att få en karaktär av trädgårdsstad. Bostäderna ska ges närhet till naturen och vattnet vid Björnö gård utanför Norrtälje. Inom planområdet finns även planer för mindre centrumverksamhet, nya badbryggor, lekplats samt utrymme för nödvändiga tekniska anläggningar så som dagvattendammar. Närmast Björnö gård bekräftas nuvarande användning för odling och bete.



Översiktskarta med planområdet markerat.

Konsekvensanalys/riskanalys

En behovsbedömning för detaljplanen har gjorts 2015-08-31, där man konstaterar att några frågor skulle kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan och därmed ska beskrivas och bedömas i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Särskilt utpekats påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten i Kvisthamraviken från småbåtshamnen och den nya bebyggelsen samt påverkan på naturvärden på platsen. (Småbåtshamnen har efter samrådet tagits bort ur planen och kommer att utredas separat i en lokaliseringsutredning.)

Planområdets läge i direkt anslutning till Norrtäljeviken innebär att det finns risk för översvämning till följd av klimatförändringar med ökad medeltemperatur, ökad årsmedelnederbörd och högre grundvatten och havsnivåer. För gator finns höjdsättning på plankartan som säkerställer att bostadshusen kan placeras med färdigt golv ovan +3,0 m. Lägsta nivå på gatan är +2,7 m.



En dagvattenutredning med förslag på åtgärder har tagits fram för detaljplanen som innebär att takvatten infiltreras lokalt på tomterna i så stor utsträckning som möjligt. Vatten från gatorna infiltreras till viss del i svackdiken längs de större gatorna. Övrigt dagvatten leds ut i tre dammar och ett meandrande dike som fördröjer och renar vattnet så att den sammanlagda påverkan både på flöden och föroreningsgraden på det vatten som lämnar planområdet blir lika eller bättre jämfört med före exploateringen.

Det finns också risk för vattenansamlingar bildas i den flackare delen av terrängen vid kraftiga regn. Genom en genomtänkt höjdsättning och utformning av marken säkerställs att vatten vid extrema regn kan ledas ut på fältet via öppningar i bebyggelsen.

Planförslaget utgör ingen risk för människors hälsa.

Om beslutet inte fattas kan planförslaget inte genomföras.

Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvenserna är positiva då närhet till naturen med dess rekreativsmöjligheter och en skola/förskola inom området ger en god uppväxtmiljö för barn. Utanför skolan ordnas gångbanor och plats för kantstensparkering för lämning och hämtning av skolbarn. Busshållplatsen vid Björnö gård kommer att flyttas närmare skolan och utföras på ett trafiksäkert sätt. I anslutning till busshållplats och förskola bör cykelställ ordnas för att uppmuntra till kollektivt resande.

Ekonomisk analys

Fastighetsägaren bekostar planens framtagande.

Ett ramavtal finns mellan kommunen och exploatören. Ett exploateringsavtal ska upprättas och godkännas i samband med antagandet av planen. De ekonomiska konsekvenserna för kommunen behandlas i exploateringsavtalet. Punkter ur avtalet:

För att möjliggöra bebyggelsen måste kommunen ordna anslutning till reningsverket genom förläggning av bottenledning över Norrtäljeviken. Kommunen står för kostnaden.

- Exploatören bekostar utbyggnaden av alla allmänna anläggningar så som gator inom området och överlåter dessa till kommunen mot en avgift i enlighet med ramavtalet. Kommunen bekostar och uppför en skola.
- Kommunen åtar sig drift och underhåll av allmän plats så som gator, dagvattenanläggningar och naturmark.
- Exploatören (kan vara annan tagare än Björnö Mark) betalar anslutningsavgifter för VA etappvis under områdets utbyggnad i enlighet med ramavtalet.
- Exploatören bekostar anläggandet av allmän plats och kvartersmark i området såsom gator, gång- och cykelvägar, stigar på naturmark, samt badbryggor.

Jämställdhetsanalys

Då planförslaget innehåller drygt 600 bostäder i blandad form (villor, radhus och flerbostadshus) med närhet till kollektivtrafik bedöms de sociala konsekvenserna som positiva utifrån ett socialt- och jämställdhetsperspektiv. Det ökade underlaget ger även ännu bättre förutsättningar för service- och kollektivtrafikmöjligheter.



Äldre- och tillgänglighetsanalys

Planområdet ligger i direkt anslutning till kollektivtrafiknätet, Björnövägen, med busshållplatser placerade vid infarten till området. Gator och mark för bebyggelse följer tillgänglighetsstandard. Området kommer troligtvis dra till sig målgruppen barnfamiljer.

Tidplaner

Om beslutet fattas kan planarbetet fortsätta och skickas ut för granskning under september.

Granskning	kvartal 3 2019
Antagande	kvartal 4 2019

Charlotte Köhler
Samhällsbyggnadsdirektör
Kommunstyrelsekontoret

Helena Purmonen
Planchef
Kommunstyrelsekontoret

Beslut skickas till

Planavdelningen