



Planavdelningen

Handläggare: Helena Purmonen
Titel: planchef
E-post: helena.purmonen@norrtalje.se

Till: kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

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

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:
Kommunstyrelsen föreslår:
Kommunfullmäktige beslutar:

Anta detaljplan för Björnö etapp 2 och 3, del av fastigheten Östhamra 1:15, i Frötuna församling.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Syftet med planen är att möjliggöra byggnation av bostäder och en skola i en samlad småhusbebyggelse med inslag av mindre flerbostadshus. Detaljplaneförslaget omfattar 640 bostäder och 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, ny badbrygga, lekplats samt utrymme för nödvändiga tekniska anläggningar så som dagvattendammar. Närmast Björnö gård bekräftas nuvarande användning för odling och bete.

Detaljplanen har inför antagandet kompletterats med fördjupade utredningar av olika slag samt reviderade bebyggelseförslag. Alla förändringar återfinns i granskningsutlåtandet.

Ärendet

Beskrivning

Syftet med planen är att möjliggöra byggnation av 640 bostäder och en skola i en samlad småhusbebyggelse med inslag av mindre flerbostadshus. Planområdet är relativt stor och kommer att byggas ut under en längre tid. Därför strävar planen efter att vara flexibel men tydlig, så att man efter hand kan anpassa bostädernas utformning samtidigt som området upplevs som en sammanhållen helhet.

För varje byggrätt regleras hur stor del av tomten som får bebyggas, höjd och placering på tomten. På vissa ställen är det viktigt att ha särskilda bestämmelser om hur tomten möter allmänt tillgängliga ytor, så att de gemensamma ytorna upplevs som trivsamma och trygga för alla. Planområdet begränsas i väster av Björnö gård, i söder av Björnvägen, och i norr av Norrtäljeviken. I öster avgränsas ett tillräckligt stort område för att rymma dagvattenanläggningar. Planområdet är cirka 114,0 hektar och ligger cirka 3 kilometer från Norrtälje centrum. Fastigheten ägs i sin helhet av exploatören. Bebyggelsen förläggs i huvudsak på de öppna ytorna runt skogshöjden och bebyggelsen är företrädesvis småhusbebyggelse i en till tre våningar. Gatorna följer så långt som möjligt befintliga

vägsträckningar och element i landskapsrummet. Till exempel används åkerholmar för att stödja den nya bebyggelsens placering.



Översikt av planområdets placering

Lagkrav

Detaljplanen är upprättad med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse den 2 januari 2015.

Koppling till gällande styrdokument

I kommunens Översiktsplan 2040, antagen av kommunfullmäktige 2013-12-09, utpekas de stråk som är bäst lämpade för bebyggelseutveckling och Björnö ingår i ett av dessa stråk.

I Utvecklingsplan för Norrtälje, antagen av kommunfullmäktige 2004-03-29, nämns Björnö som ett område för att utveckla bostäder och verksamheter som utgör ett komplement till staden.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Kommunens VA-bolag ska bekosta och utföra den större avloppspumpstationen och de ledningar som blir aktuella därifrån till avloppsreningsverk.

Kommunen och dess bolag kommer att få framtida driftskostnader för de markområden och anläggningar som överläts till kommunen (gator, VA-anläggningar, naturområden, badplats, lekpark).

Utbyggnaden av avloppspumpstationen med tillhörande ledningar enligt ovan förutsätter att ekonomiska medel beslutas samt att erforderliga tillstånd kan erhållas tidsmässigt så att planerad inflyttning av skolan kan klaras till höstterminen 2025.

Om ett antagandebeslut inte fattas kan planförslaget inte genomföras.

Förvaltningens analys och slutsatser

Planförslaget tillför bostäder i nära anslutning till Norrtälje stad och är en fortsatt utveckling av en tidigare planering. Förslaget är i linje med kommunens översiktsplan.

Planområdet är relativt stor och kommer att byggas ut under en längre tid. Därför strävar planen efter att vara flexibel men tydlig, så att man efter hand kan anpassa bostädernas utformning samtidigt som området upplevs som en sammanhållen helhet.

För varje byggrätt regleras hur stor del av tomten som får bebyggas, höjd och placering på tomten. På vissa ställen är det viktigt att ha särskilda bestämmelser om hur tomten möter allmänt tillgängliga ytor, så att de gemensamma ytorna upplevs som trivsamma och trygga för alla.

Under samråd och granskning har synpunkter kring främst påverkan på växt- och djurliv, trafikfrågor och ianspråktagande av jordbruksmark.

Kompletterande utredningar har utförts i den utsträckning som bedömts nödvändigt och planförslaget har reviderats därefter. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) finns upprättad för planen som även den är uppdaterad med senaste utredningar, planförslag och bedömningar.

Samtliga förändringar som gjorts inför antagandet återfinns i granskningsutlåtandet. Kontoret anser nu att planförslaget är genomförbart och föreslår att planen antas.

Tidplaner

Detaljplanen får laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande anslagits, förutsatt att detaljplanen inte överklagas.

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Helena Purmonen
Planchef
Planavdelningen

Bilagor

1. Planbeskrivning, 2022-04-19
2. Plankarta, del 1, 2022-04-19
3. Plankarta, del 2, 2022-04-19
4. Granskningsutlåtande, 2022-04-19
5. Särskild sammanställning för miljöbedömning, 2022-04-19

Beslut skickas till

Planavdelningen
Mark- och exploateringsavdelningen