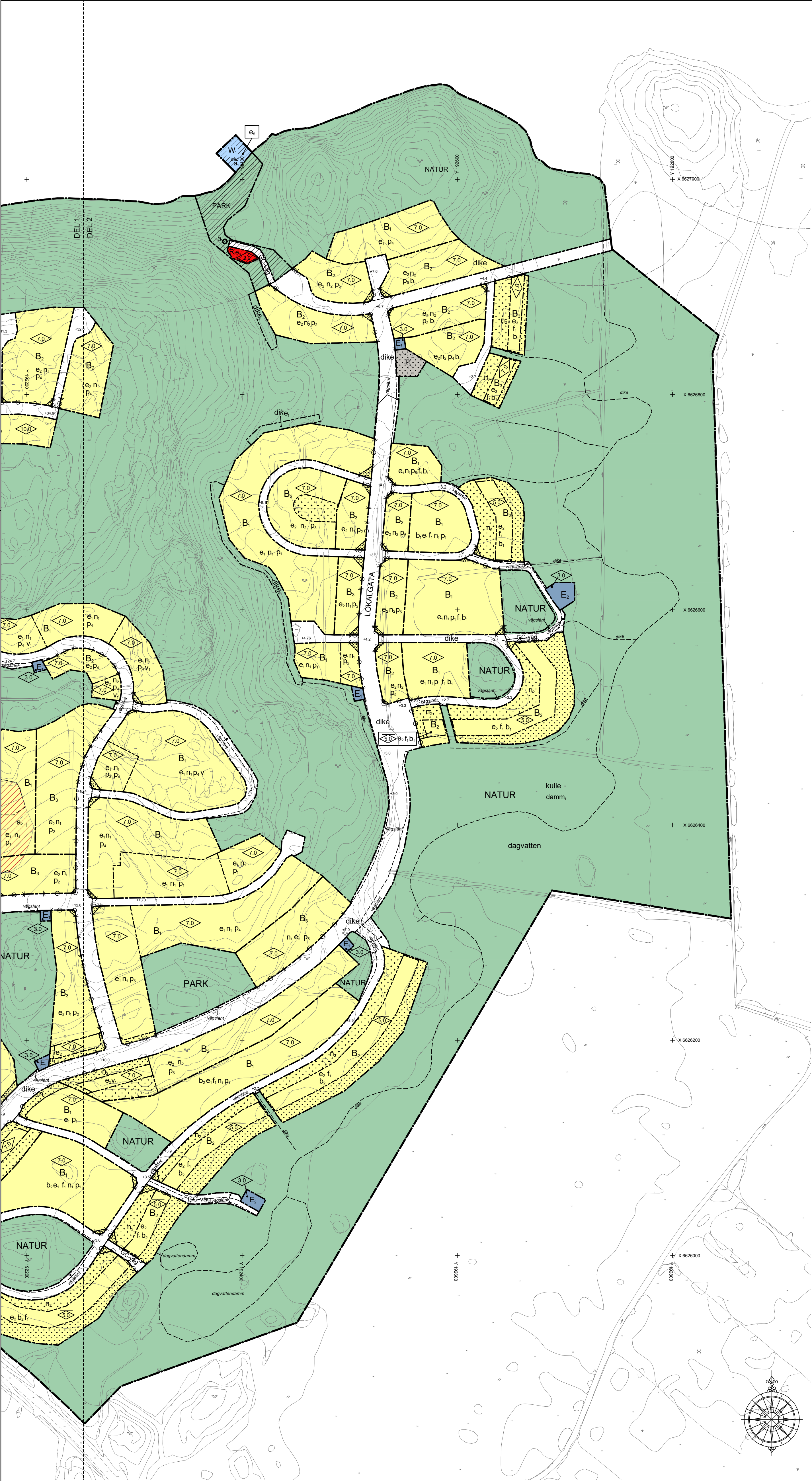
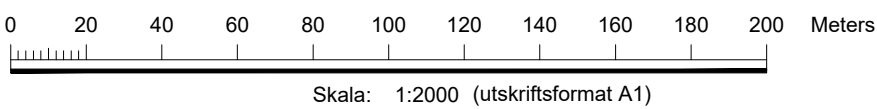




Beteckningar, grundkartan	
ÖSTHAMRA	Traktnamn
3:9	Fastighetsbeteckning
---	Fastighetsgräns
---	Traktgräns
---	Enbostadshus
---	Uthus
---	Transformatorstation
---	Dike
---	Väg
---	Stig
---	Staket
---	Häck
---	Stenmur
---	Nivåkurvor
---	Höjdpunkt
---	Slätt
---	Strandlinje
---	Belysningsstolpe
---	Servitutlinje
---	Gränspunkt
---	Lövträd
---	Fornlämning
---	Övrig kulturhistorisk lämning, möjlig fornlämning

Grundkartan är upprättad av Geodata-enheten 23 juni 2020.
Koordinatsystem
i plan: SWEREF 99 18 00
i höjd: RH 2000
Kartstandard: 2
Gränser utan gränspunkt har osäkrat läge



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 fornlämnningens betydelse.

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

Parkering ordnas i enlighet med kommunens parkeringsstrategi.

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

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

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

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

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen får laga kraft.

Ändrad lovplikt, lov med villkor

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

För marktåtgärder inom kvartersmark som förändrar markens genomsläpplighet krävs marklov.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Strandskydd

Strandskydd upphävs

ILLUSTRATION

Illustrationslinje
Illustrationstext
Fornlämning

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 Lokalttrafik
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 byggor för badplats

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

GC-väg 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.
damm, Inom området ska tre dammar avpassade för grodors lek anläggas intill 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 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 fasthetsgräns 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 fasthetsgräns 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.

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

Utfart, stängsel

Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

P₁ Huvudbyggnaderna placeras på ett jämnt avstånd från gatan med gatufasaden placerad mellan 5 m och 7 m från användningsgräns mot gatan och med entrén vänd mot densamma. Huvudbyggnaden ska placeras minst 4 m från fasthetsgräns.
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 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, fälröd NCS 5040-Y70R, mörkt blågrå NCS 7005-R80B, grågrön 5010-G30Y, mörkt grågrön NCS 5502-G, mörkblå NCS 6020-R80B eller mulvadbrun NCS 7005-Y20R. Tak utförs svarta, grå eller täkta med växtlighet.
f₂ Taket utförs som sadeltak eller mansardtak med röda takpannor
f₃ Byggnader utförs med träfasad.

Utformning

h₁ Högsta nockhöjd i meter
h₂ Högsta byggnadshöjd i meter
v₁ Byggnaden ska utföras med suterrängvåning

Varsamhet

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

Byggnadsteknik

b₁ Lägsta färdiga golvnivå för bostäder är 3,0 m över nollplanet
b₂ Lägsta färdiga golvnivå för bostäder är 3,8 m över nollplanet
b₃ Lägsta färdiga golvnivå för bostäder är 5,1 m över nollplanet
Byggnader och tekniska anläggningsar ska utformas så att naturlig översvämning upp till +2,7 m över nollplanet inte skadar byggnaden eller anläggningen.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

u₁ Marken får ej förses med byggnad
u₂ Endast komplementbyggnad med en största byggnadshöjd om 3 m och största byggnadsarea 20% av fastighetsarean inom egenskapsgräns.
u₃ Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Rivningsförbud

r₁ Byggnaden får inte rivas



Detalplan för Björnö etapp 2 och 3, del av fastigheten Östhamra 1:15, kartblad 2 av 2

Samrådshandling, 2017-09-26
Granskningshandling, 2019-12-19
Granskningshandling 2, 2024-05-14
Granskningshandling 3, 2026-07-13

Johan Andersson
Tr Planchef

Ruth Wiberg
Plankonsult