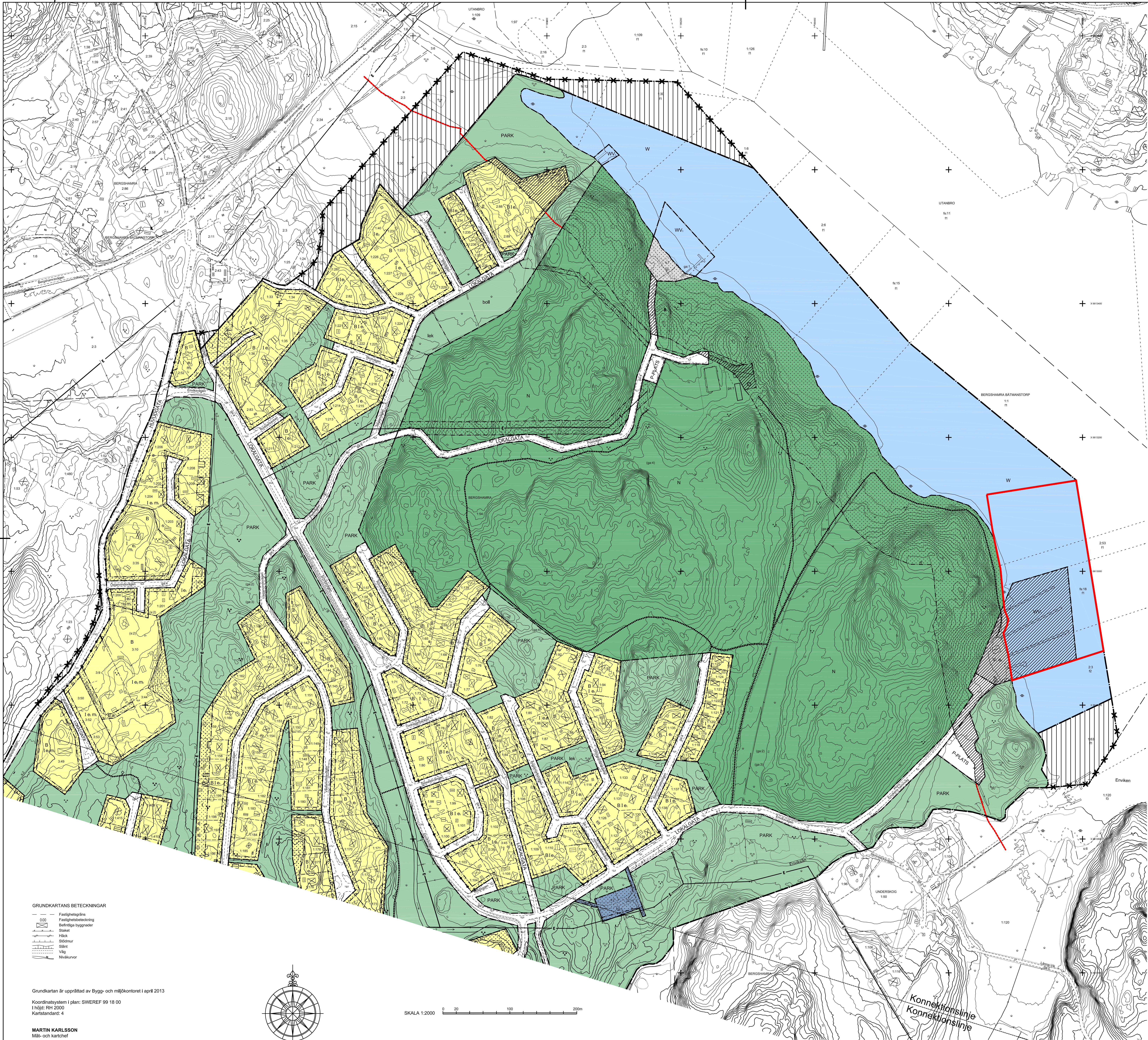




PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

- GRÄNSER
- Planområdesgräns
  - Användningsgräns
  - Egenskapsgräns
  - Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- Allmänna platser
- HUVUDGATA: Trafik mellan områden
  - LOKALGATA: Lokaltrafik
  - P-PLATS: Parkering
  - PARK: Anlagd park
- Kvartersmark
- B: Bostäder
  - N: Friluftsområde
  - U: Upplagsplats
  - V: Småbåtshamn
- Vattenområden
- W: Vattenområde
  - WV: Vattenområde där bryggor får anordnas

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- lek: Lekplats
- boll: Bollplan får anordnas

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSEINDELNING

- e<sub>1</sub>: Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1000 m<sup>2</sup>. Högsta tillåtna byggnadsarea per fastighet är 200 m<sup>2</sup>.
- e<sub>2</sub>: Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 2000 m<sup>2</sup>. Högst 12,5 % av fastighetstytan får bebyggas. Högsta tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnader är 200 m<sup>2</sup> per fastighet.
- e<sub>3</sub>: Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 400 m<sup>2</sup>. Högsta tillåtna byggnadsarea per fastighet är 130 m<sup>2</sup>.
- e<sub>4</sub>: Största tillåtna bruttoarea är 200 m<sup>2</sup>.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte förses med byggnad
- l: Marken ska vara tillgänglig för allmän luftledning
- u: Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

- Utfart, stängsel
- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Utformning
- l: Högsta antal våningar. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 6 m och för uthus 4 m.

STÖRNINGSKYDD

- m: Vid ny- och ombyggnation bör bostäder utformas så att böningsrummen får högst 55 dBA ekvivalent nivå (frifältsvärde) vid fönster. Uteplatser ska placeras eller utföras så att de utsätts för högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå (frifältsvärden).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Fastighetsindelning
- a: Servitut avseende infartsväg

- Genomförandetid
- Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft

- Huvudmannaskap
- Kommunen är inte huvudman för allmän plats

- Strandskydd
- Strandskydd upphävs

UPPHÄVANDE AV DETALJPLAN

- Delar av byggnadsplan för bl.a. Bergshamra 1:49, 1:51, 2:84, 3:40 samt Forsa 1:19 upphävs enligt nedanstående beteckningar
- Byggnadsplanegräns som upphävs

- Område som upphävs

ILLUSTRATIONER

- Illustrerad gångväg
- Illustrerad gräns för strandskydd
- Område undantaget från Kommunfullmäktiges antagandebeslut 2015-02-16

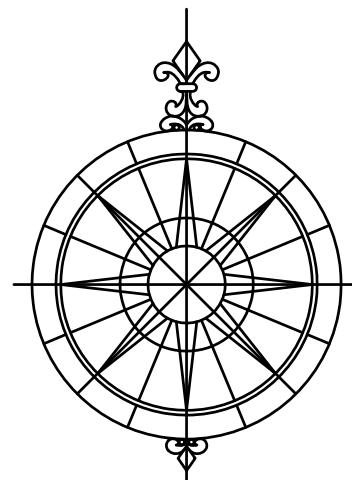
GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgränser
- Fastighetsindelning
- Bedragna byggnader
- Staket
- Häck
- Stödmur
- Säten
- Väg
- Nivåkurvor

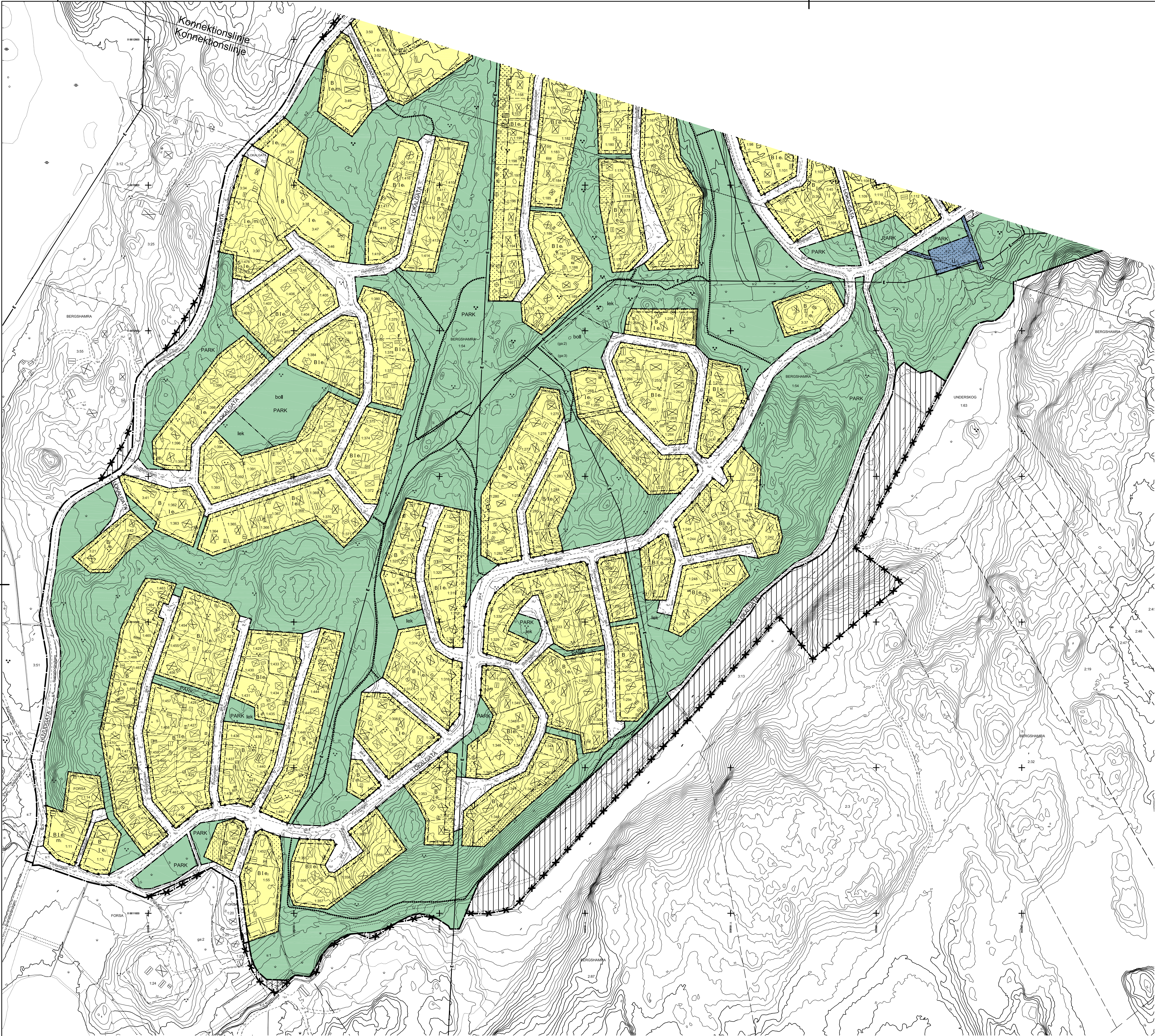
Grundkartan är upprättad av Bygg- och miljökontoret i april 2013

Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 18 00  
I höjd: RH 2000  
Kartstandard: 4

MARTIN KARLSSON  
Mät- och kartchef



SKALA 1:2000



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

- GRÄNSER
- Planområdesgräns
  - Användningsgräns
  - Egenskapsgräns
  - Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- Allmänna platser
- HUVUDGATA Trafik mellan områden
  - LOKALGATA Lokaltrafik
  - P-PLATS Parkering
  - PARK Anlagd park
- Kvartersmark
- B Bostäder
  - N Friluftsområde
  - U, Upplagsplats
  - V, Småbåtshamn
- Vattenområden
- W Vattenområde
  - WV, Vattenområde där bryggor får anordnas

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- lek Lekplats
- boll Bollplan får anordnas

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e<sub>1</sub> Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1000 m<sup>2</sup>. Högsta tillåtna byggnadsarea per fastighet är 200 m<sup>2</sup>.
- e<sub>2</sub> Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 2000 m<sup>2</sup>. Högst 12,5 % av fastighetsytan får bebyggas. Högsta tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnader är 200 m<sup>2</sup> per fastighet.
- e<sub>3</sub> Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 400 m<sup>2</sup>. Högsta tillåtna byggnadsarea per fastighet är 130 m<sup>2</sup>.
- e<sub>4</sub> Största tillåtna bruttoarea är 200 m<sup>2</sup>

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte förses med byggnad
- I Marken ska vara tillgänglig för allmän luftledning
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

- Utfart, stängsel
- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Utformning
- I Högsta antal våningar. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 6 m och för uthus 4 m.

STÖRNINGSKYYDD

- m Vid ny- och ombyggnation bör bostäder utformas så att böningsrummen får högst 55 dBA ekvivalent nivå (frifältsvärde) vid fönster. Uteplatser ska placeras eller utformas så att de utsätts för högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå (frifältsvärden).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Fastighetsindelning
- a, Servitut avseende infartsväg
- Genomförandetid
- Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft
- Huvudmannaskap
- Kommunen är inte huvudman för allmän plats

- Strandskydd
- Strandskydd upphävs

UPPHÄVANDE AV DETALJPLAN

- Delar av byggnadsplan för bl.a. Bergshamra 1:106, 1:151, 2:84, 3:40 samt Forsa 1:19 upphävs enligt nedanstående beteckningar
- Byggnadsplanegräns som upphävs
- Område som upphävs

ILLUSTRATIONER

- Illustrerad gångväg
- Illustrerad gräns för strandskydd



Detaljplan för fastigheterna Bergshamra 1:106, 1:281 med flera i Länna församling och Upphävande av byggnadsplan för bl.a. Bergshamra 1:49, 1:51, 2:84, 3:40 samt Forsa 1:19 i Länna församling - enligt PBL

ANTAGANDEHANDLING

Torkel Andersson  
Planeringschef

Anders Franzén  
Planarkitekt



NORRTÄLJE  
KOMMUN

## ANTAGANDEHANDLING

### Detaljplan för fastigheterna Bergshamra 1:106, 1:281 med flera i Länna församling

och

### Upphävande av delar av byggnadsplan för bl.a. Bergshamra 1:49, 1:51, 2:84, 3:40 samt Forsa 1:19 i Länna församling – enligt PBL

Dnr 11-1428.214

Ks 11-1117.214



## PLANBESKRIVNING

#### POSTADRESS

Box 800, 761 28 Norrtälje  
ORGANISATIONSNUMMER  
212000-0217

#### BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

#### TELEFON

0176-710 00

#### TELEFAX

0176-711 04

#### E-POST

kommunstyrelsen@norrtalje.se

#### WEBB

norrtalje.se

#### PLUSGIRO

3 20 65-5

#### BANKGIRO

451-7694



## HANDLINGAR

Till planförslaget hör:  
Plankarta med bestämmelser  
Denna beskrivning inklusive behovsbedömning  
Fastighetsförteckning

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att utöka byggrätten för de cirka 400 bostadsfastigheterna i området i enlighet med kommunens beslut att ge större byggrätter till fritidshusområden som anslutits till kommunalt vatten och avlopp (VA).

Begränsningar avseende byggnadshöjd och mark otilåten att bebygga ses över för befintliga fastigheter. Inga nya fastigheter tillkommer.

Planlagda vägdragningar, parkeringsplatser och hamnanläggningar justeras så att den nya detaljplanen stämmer överens med verkliga förhållanden.

Syftet med att upphäva delar av den gällande byggnadsplanen är att endast allmän plats där Envikens samfällighetsförening är huvudman bör ingå i detaljplanen. De delar av den gamla byggnadsplanen som föreslås bli upphävda har idag ett ägande och en användning som inte är förenlig med planens ursprungliga syfte att anlägga ett fritidshusområde.

## PLANDATA

### LÄGE OCH AREAL

Planområdet är cirka 226 ha stort och utgör större delen av Enviken strax söder om Bergshamra.

Området som omfattas av upphävande av gällande plan är sammanlagt på cirka 11 ha.

### MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Bergshamra 1:54 ägs av Envikens samfällighetsförening. Planen innefattar även del av de privatägda jordbruksfastigheterna Bergshamra 3:51



och Forsa 1:23. De övriga ca 400 småhusfastigheterna i planområdet, bl.a. Bergshamra 1:106 och 1:281, är privatägda bostadstomter för i första hand fritidshus.

Fiskelotter för Bergshamra 1:6, 1:30, 2:6, 2:3, 2:53 och Bergshamra Båtmanstorp 1:1 innefattas också av planen.

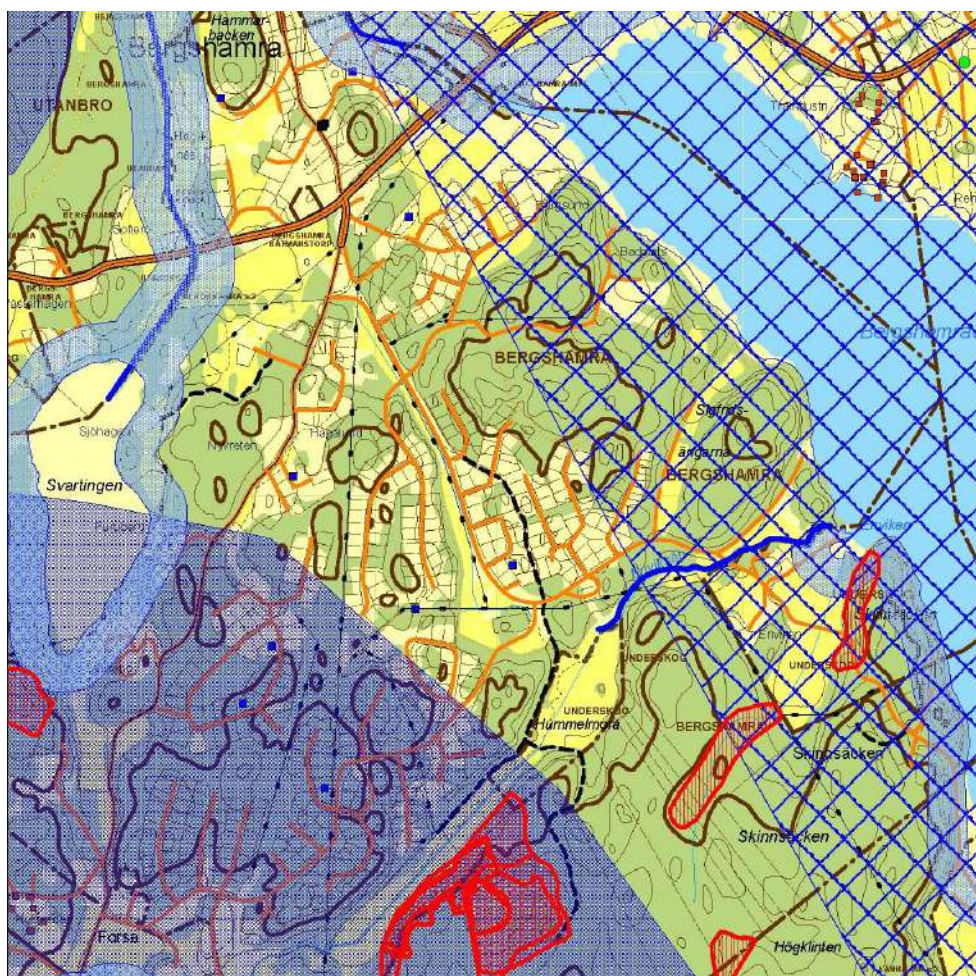
Bergshamra fs:12 (fiskelott), fs:15 (fiskelott), fs:18 (fiskelott), ga:1 (centrumanläggning, bad- och grönområde, ledningar för dränering av grönområde), ga:2 (vattentäkt, vattenverk, ledningar), ga:3 (infiltrationsanläggningar), ga:4 (väg), ga:5 (väg), s:1 (väg), s:2 (diken och vattendrag), s:3 (väg), s:4 (väg), s:7 (lastageplatser och hamn), s:23 (vattenområde med fiske), s:24 (väg) och Forsa s:1, (väg) är samfälligheter respektive gemensamhetsanläggningar med olika privata andelsägare.

Området där gällande byggnadsplan upphävs innefattar av del av de privatägda fastigheterna Bergshamra 1:23, 1:30, 2:3, 2:87, 3:13, 3:25, 3:55, Forsa 1:23 och Underskog 1:63 inklusive fiskelott, samfälligheterna Forsa s:3 (vattningsplats), s:5 (vattenområde med fiske) samt del av fiskelotten för Underskog 1:120.



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### ÖVERSIKTSPLAN



*Karta över planområdet i Norrtälje kommuns översiktsplan 2008-2014*

Enligt översiktsplanen för Norrtälje kommun, antagen av kommunfullmäktige 2004-04-26, omfattas norra delen av planområdet av riksintresset för samlade natur- och kulturvärden gällande högexploaterad kust. Södra delen av planområdet omfattas av ett regionalt intresse för friluftslivet. Enviksån utgör ett utpekad kustvattendrag.

Ingen förändring av förutsättningarna har skett för området i och med den nya översiktsplanen för Norrtälje kommun, antagen av kommunfullmäktige 2013-12-09.



## DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

113 § BL gäller för Bergshamra 1:54 men inte för övriga fastigheter avsatta som allmän plats i gällande plan. 110 § BL gäller dock för all mark inom gällande plan som inte omfattas av en byggrätt eller väg.

### GÄLLANDE DETALJPLANER

Gällande detaljplan för området är byggnadsplan för Bergshamra 1:49, 1:51, 2:84 samt Forsa 1:9, fastställd 1974-04-30. Denna reglerar bl.a. byggrätten till:

60 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 40 m<sup>2</sup> för uthus på de tomter som tillåts bli minst 1200 m<sup>2</sup> stora.

150 m<sup>2</sup> sammanlagd byggnadsarea för tomter som tillåts bli minst 2000 m<sup>2</sup> stora.

100 m<sup>2</sup> sammanlagd byggnadsarea för tomter som tillåts bli minst 400 m<sup>2</sup> stora.

För två delområden gäller ändring av byggnadsplan för del av fastigheten Bergshamra 1:54, fastställd 1976-02-04. Ändringen syftade till att tillåta inredd vind för berörda byggnader.

För Bergshamra 3:10 upprättades en ny detaljplan som vann laga kraft 2002-07-17. Syftet var att byta byggrätt på två tomter, så att det på den ena, där endast 60+40 m<sup>2</sup> tilläts, fick 150 m<sup>2</sup> och den andra, där 150 m<sup>2</sup> tilläts, fick 60+40 m<sup>2</sup>.

### STRANDSKYDD

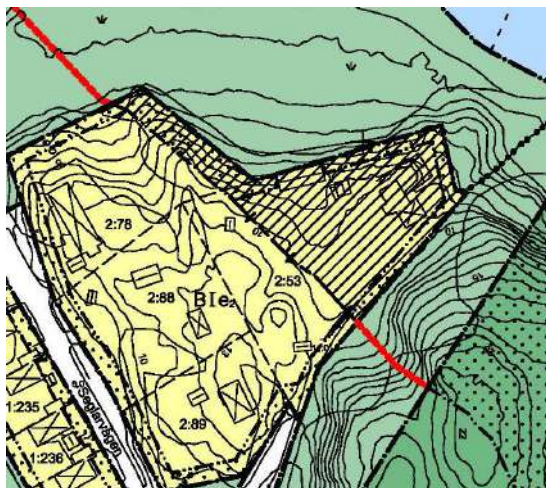
I områden som varit planlagda sedan innan 1975 har strandskyddet aldrig gällt. Ersätts en gammal detaljplan inträder dock strandskydd automatiskt vilket innebär att det måste upphävas där så behövs.

Enligt detta planförslag inträder strandskyddet inom 100 m från strandlinjen för allmän parkmark, obebyggda friluftsområden och vattenområden. Strandskydd inträder inte för lokalgator, bebyggda friluftsområden, hamnar och områden för bostadsändamål. Detta med hänvisning till 7 kap. 18c § Miljöbalken (MB) punkt 1: området har ”tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”. För befintlig hamn upphävs strandskyddet med hänvisning till 7 kap. 18c § MB punkt 3: området ”behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området”.

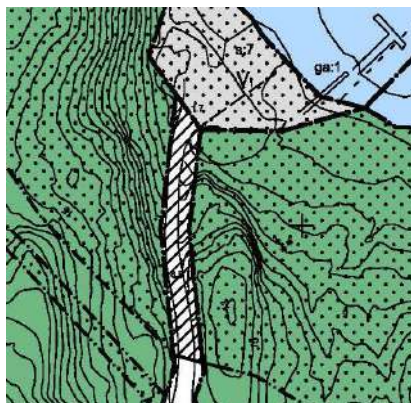


Sammanlagt är det fyra områden där strandskyddet föreslås bli upphävt:

1. Strandskyddet upphävs enligt MB 7:18c punkt 1 för två fastigheter, Bergshamra 2:53 och 2:78, som tagits i anspråk för bostäder.

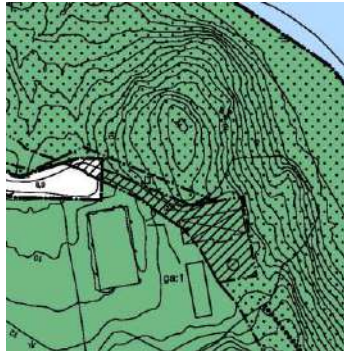


2. Strandskyddet upphävs enligt MB 7:18c punkt 1 för en del av Bergshamra 1:54 som tagits i anspråk för en väg.

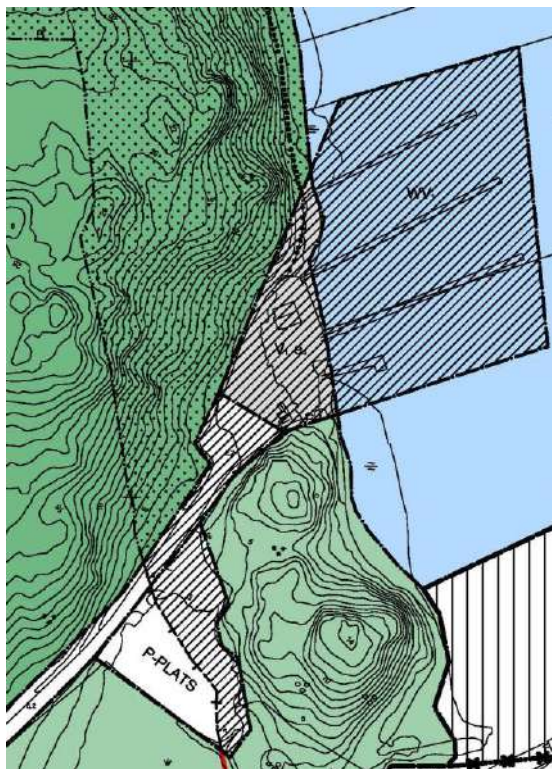




3. Strandskyddet upphävs enligt MB 7:18c punkt 1 för en del av Bergshamra 1:54 som tagits i anspråk för en föreningslokal och en swimmingpool.



4. Strandskyddet upphävs enligt MB 7:18c punkt 3 för del av Bergshamra 1:54 som är en ianspråktagen småbåtshamn i enlighet med gällande byggnadsplan. Då hamnen utnyttjas av de boende i Enviken torde den utgöra den bästa alternativa lokaliseringen. För angränsande väg och parkeringsyta upphävs strandskyddet enligt MB 7:18c punkt 1.





## KOMMUNALA BESLUT

Positivt planbesked om att utöka byggrätterna genom ett tillägg till gällande byggnadsplan gavs 2010-11-25.

Beslut om samråd för tillägg till gällande byggnadsplan togs 2013-09-06. Samrådet skedde 2013-09-20 – 2013-10-18. Med hänsyn till inkomna yttranden ändrades planförfarandet till att med normalt förfarande upprätta en ny detaljplan som ersätter gällande planer i området.

Beslut om nytt samråd togs 2014-01-23. Samrådet skedde 2014-01-24 – 2014-02-21.

Beslut om granskning av planförslaget togs 2014-06-11.

Enviken ska enligt kommunens *Program för utveckling av kommunalt vatten och avlopp 2010-2030* ingå i det kommunala verksamhetsområdet för VA.



## BEHOVSBEDÖMNING

En bedömning av risken för betydande miljöpåverkan ska utföras för alla detaljplaner. Bedömningen ska utgå från MKB- förordningens kriterier och beakta dels planens eller programmets karaktäristiska egenskaper, t.ex. flexibiliteten i planen, (en väldigt detaljstyrd plan anses ha större tyngd i behovsbedömningen i denna aspekt) och dels typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat.

För detaljplaner som anses medföra betydande miljöpåverkan ska miljöbedömning utföras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

## FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Området är bebyggt med fritisbostäder i form av småhus med komplementbyggnader. En småbåtshamn och två mindre brygganläggningar ingår också i planområdet.

Planändringen innebär utökade byggrätter för fastigheter inom planområdet. För de allra flesta fastigheterna rör det sig om en utökning med 100 m<sup>2</sup>. För de två grupphusbebyggda områdena blir utökningen 30 m<sup>2</sup>. Andelen mark förbjuden att bebygga per fastighet minskas också för att de större byggrätterna ska kunna utnyttjas.

Strandskydd inför för stora delar av planområdet. Allmän plats där 113 § inte gäller ändras till kvartersmark eller så upphävs den gällande byggnadsplanen. Där så behövs (inom kvartersmark) läggs ledningsrätter in för befintliga elledningar och de VA-anläggningar som uppförs i området. Planen ska också verka för ett minimerat antal utfarter mot Svensbodavägen.

## STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget bedöms inte ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken. Detta då planändringen inte innebär en väsentlig förändring av befintliga förhållanden. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 4 kap. 34 §. Frågor rörande miljökonsekvenser behandlas i denna planbeskrivning.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

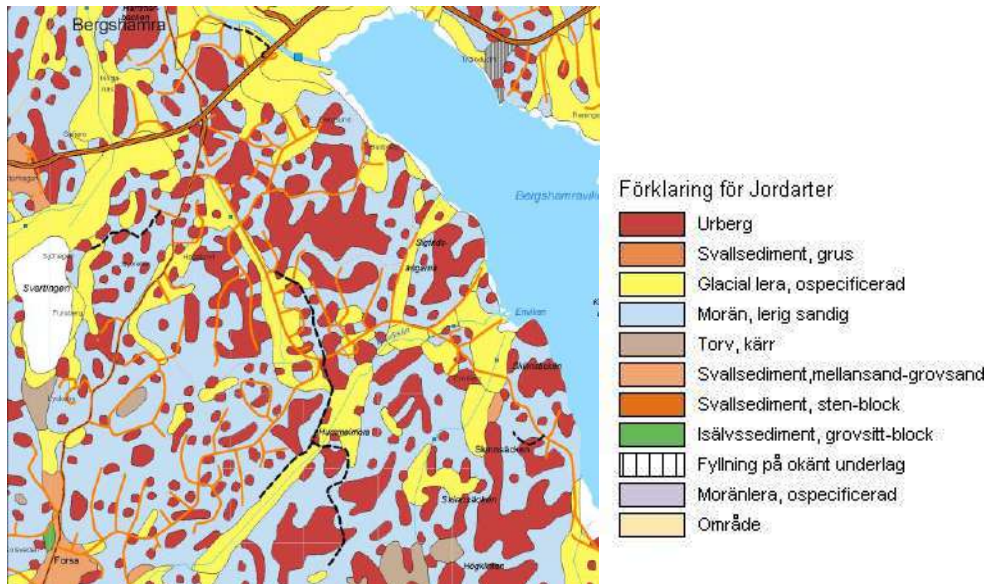
# NATUR

## MARK OCH VEGETATION

Berörda fastigheter består av tomtmark för fritidsbebyggelse med huvudbyggnad och komplementbyggnader. Ett utpekad naturvärdesområde är den bergsbrant som ligger precis väster om det mindre hamnområdet. I övrigt är området skogsbevuxet med stråk av öppna ytor längs diken och bäckar.

På de områden där gällande plan föreslås upphävas utgörs miljön av jord- eller skogsbruk.

## GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN/FÖRORENAD MARK



*Jordartskarta över planområdet.*

Stora delar av området består av lerig/sandig morän men på många platser ligger berget ytligt och jordlager saknas. Längs diken och bäckar består marken av lera. Mitt i området finns ett mindre kärr och i planområdets södra spets finns ett område bestående av svallsediment.



## FORNLÄMNINGAR



*Riksantikvarieämbetets markering av fornlämningen. De två fornlämningarna uppe till väster ligger utanför planområdet.*

I norra delen av planområdet finns en fornlämning (Länna 28:1), en liggande 1,9 m lång sten, som enligt Riksantikvarieämbetet kan ha varit ett riktmärke för seglare eller markerat en samfällad tilläggsplats.

## BEBYGGELSEOMRÅDE

Området består av drygt 400 småhus, varav de flesta använda som fritidsbostäder. Cirka 190 småhus är dock permanent bebodda och invånarantalet är nästan 400 personer.

## FRIYTOR

Idag finns en småbåtshamn och en badplats i området. Möjligheten kvarstår att anlägga de lekplatser och bollplaner som finns i gällande plan men som endast delvis genomförts.



Ett större friluftsområde finns i området. Inom detta ryms en badplats, en tennisbana, badbassänger och en gästbrygga.

## **VATTENOMRÅDEN**

Bergshamraviken utgör ett viktigt lek- och uppväxtområde för fisk. Viken är hårt exploaterad och det är viktigt för fiskpopulationen att de orörda delarna bevaras. Vikens ekologiska status är idag otillfredsställande och den kemiska statusen god förutom för kvicksilver.

Bergshamraån, som mynnar ut i Bergshamraviken norr om planområdet är även det ett viktigt lek- och uppväxtområde för fisk. Denna detaljplan bedöms inte påverka ån.

Även Enviksån, som utgör detaljplanens sydöstra plangräns, har ett högt värde för lekande fisk. 2013 anlades en våtmark för lekande gädda ca 1,5 km uppströms ån. Delvis inom planområdet finns längs ån ett par vandringshinder för fisk. Planer finns för att åtgärda dessa vilket inte bör förhindras i och med denna detaljplan.

Inom planområdet finns sammanlagt sju bryggor, varav sex ligger inom område där bryggor får anordnas enligt gällande plan. En åttonde brygga ligger delvis inom fiskelotten för Underskog 1:63 där gällande detaljplan upphävs.

## **GATOR OCH TRAFIK**

### **GATUSTRUKTUR, GÅNG- OCH CYKELVÄGAR**

Mot Enviksvägen, Forsavägen och Svensbodavägen (statlig väg 1017) råder det utfartsförbud för de fastigheter som ligger längs dessa. En del fastigheter har utfarter mot dessa vägar ändå.

Gatunätet i Enviken ingår till största del i Bergshamra ga:4 och sköts om av Envikens samfällighetsförening. En gammal byväg, Bergshamra s:1 går genom området och används idag som tillfartsväg till ett antal skogsskiften söder om planområdet.

Bergshamra 3:9 belastas av ett servitut för väg till 3:44.



## TRAFIK

Busslinje 620X mellan Norrtälje och Svensboda passerar genom området. Denna linje går två gånger per dag, en i vardera riktningen, men går inte alls under sommaren.

Tre hållplatser finns inom området; Forsa, Furuberg och Bergshamra fritidsområde. Möjligheten för boende i Enviken att ta sig till dessa via befintliga vägar och stigar bedöms som relativt god. Kvarteren längst österut får dock över 1 km gångväg. Några speciella gångbanor finns inte längs befintliga vägar men de bedöms som lågt trafikerade.

En pendlarparkering finns 3-4 km nordost om planområdet. Här finns parkeringsmöjligheter både för bil och för cykel. En cykelbana finns dock bara den sista knappa kilometern mellan parkeringen och Bergshamra tätort.

## PARKERING

Parkering sker på respektive fastighet. Parkeringsytor finns även i anslutning till småbåtshamnen och friluftsområdet.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

För Bergshamra 1:205 och 2:52 ligger bullervärdena nära de högsta tillåtna riktvärdena för trafikbuller, fastställda av Riksdagen:

30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus

45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid

55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)

70 dB(A) maximalnivå vid en uteplats i anslutning till en bostad

Genom området går flera elledningar som kräver 10 m säkerhetsavstånd mellan den yttersta ledningen och närmaste byggnad. En större elledning, ÄL241, som korsar planområdet kräver 20 m säkerhetsavstånd.



## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **VATTEN OCH AVLOPP**

Arbetet med att koppla fastigheterna i Enviken till det kommunala VA-nätet pågår och beräknas vara klart mars 2015. Enviken ska ingå i det kommunala verksamhetsområdet.

### **DAGVATTEN**

Dagvatten hanteras på den egna tomten eller leds via samfällda diken till Bergshamraviken.

### **TELEFONI OCH BREDBAND**

Fiberkabel dras in i området i samband med VA.

### **AVFALL**

Sophämtning i Enviken sker var tomt för sig, d.v.s. alla tomter i området har ett eget sopkärl. Sophämtning sker högst en gång varannan vecka för permanentboende. Fritidsboende kan välja att sophämtning sker vid färre tillfällen.



## FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### NATUR

Det utpekade naturvärdesområdet och fornlämningen ska bevaras. De ligger inom föreslagen strandskyddszon och dessutom på mark som föreslås bli prickad, dvs. förbjuden att bebygga.

### BEBYGGELSEOMRÅDE

Planändringens grundsyfte är att utöka byggrätterna från 100 m<sup>2</sup> till 200 m<sup>2</sup> utan indelning av huvudbyggnad och uthus. De byggrätter som idag är på 150 m<sup>2</sup> ändras till att 12,5 % av fastigheten får bebyggas, dock får huvudbyggnader högst vara 200 m<sup>2</sup> stora. För Bergshamra 1:117–1:125 och 1:233–1:238 utökas byggrätten till 130 m<sup>2</sup>.

Minsta tillåtna storlek på fastighet ändras från 1200 till 1000 m<sup>2</sup> då flera fastigheter inte är större än så. De områden där fastigheterna regleras till 2000 eller 400 m<sup>2</sup> kvarstår oförändrade.

Istället för byggnadshöjd regleras nockhöjden till 6 m för huvudbyggnader och 4 m för uthus. Inredd vind regleras inte vilket innebär att det blir tillåtet för hela området istället för bara i två delområden.

Den uppdaterade plankartan innebär att bostadsfastigheterna anpassas till dagens lägen och att prickmarken (mark förbjuden att bebygga) tas bort där bygglov getts på sådan mark. Prickmarken tas också bort för all tomtmark som inte ligger inom 4,5 m från allmän plats eller 6 m från vägmark. Prickmarken kvarstår ur landskapsbildssynpunkt för en del obebyggda höjder och backar inom tomtmark.

### FRIYTOR

För de allmänna platser som inte omfattas av 113 § upphävs gällande byggnadsplan då dessa områden idag är privatägda och inte används som park. Detsamma gäller för samfälligheterna Forsa s:3 och Bergshamra s:5.

Rättigheterna att anlägga lekplatser och bollplaner kvarstår förutom för en lekplats som i så fall skulle hamna inom ledningsrätten för en större elledning.



Bergshamra s:7 fastställs som hamn i den del av samfälligheten som har det ändamålet. Den del som har ändamålet upplagsplats fastställs som sådan.

## VATTENOMRÅDEN

Bergshamravikens ekologiska status bedöms som otillfredsställande. Då Enviken kopplas till det kommunala VA-nätet bedöms tillförseln av spillvatten minska och statusen därmed kunna öka. Då större byggrätter tillåts i området kan däremot tillförseln av slam och sediment via dagvattnet öka. Se vidare nedan om dagvatten.

Gällande byggnadsplan föreslås för Bergshamraåns mynning och området i kring att upphävas. Bergshamra byalag som har skötseln för ån önskar att inte bli låsta av en detaljplan i sin verksamhet. Planen upphävs även för fiskelotterna för Underskog 1:11 och 1:63. Dessa fastigheter ingår inte i detaljplaneområdet i övrigt. Inom fiskelotternas områden finns en brygganläggning som ingen fastighet inom planområdet har någon rättighet till.

De två områdena där bryggor får anläggas enligt gällande plan minskas till att endast omfatta områdena kring befintliga bryggor. Utöver detta läggs ett mindre område till i nordvästra delen av planområdet där en befintlig brygga finns.

## GATOR OCH TRAFIK

### GATUSTRUKTUR, GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

Då vägar inte anlades helt enligt gällande plan ändras plankartan för att följa hur vägar går idag. Sträckningen för en del samfälliga vägar fastställs också. Befintliga gångstigar illustreras i plankartan men fastställs inte i någon bestämmelse, vilket inte är nödvändigt då kommunen inte är huvudman. Det blir därmed fritt för huvudmannen att bestämma stigarna sträckning.

Utfartsförbuden i gällande byggnadsplan föreslås kvarstå mot Svensbodavägen, Enviksvägen och Forsavägen.

De allmänna lokalgatorna som i gällande planer föreslås bli dragna över Bergshamra 3:10 och 3:38 tas bort. De har inte blivit utbyggda och det är inte längre aktuellt att göra det.



## TRAFIK

Eventuellt kan dagens busslinje dras om för att gå över Enviksvägen och Forsavägen. Om så sker möjliggör detaljplanen åtgärder på dessa vägar för att de ska kunna trafikeras av linjebussar. Planlagt vägområde för nämnda vägar är minst 15 m brett, vilket bör ge utrymme för breddning och rätning av vägen och/eller placering av hållplatser. Om dagens busslinje kvarstår finns möjligheten att anordna en gång- och cykelbana längs nämnda vägar för att öka tillgängligheten till dagens hållplatser.

Att utöka standarden på och tillgängligheten till befintliga hållplatser längs Svensbodavägen bedöms vara svårt men möjligt att genomföra. Detaljplanen utgör i sig inget hinder för att höja standarden och/eller bygga ut befintliga gångstigar och vägar. Däremot kan reella terräng- och fastighetsförhållanden försvåra ett sådant projekt. För åtminstone två av hållplatserna finns utrymme för standardhöjande åtgärder, t.ex. vindskydd och cykelställ endast på västra sidan Svensbodavägen, delvis utanför planområdet.

## PARKERING

Parkeringsplatserna till småbåtshamnen och fritidsområdet justeras i planen för att denna ska stämma överens med de reella anläggningarna.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

En bestämmelse om att riktvärdena för buller inte får överskridas läggs in på fastigheterna längs med Svensbodavägen. Någon speciell åtgärd för att dämpa bullerstörningarna bedöms dock inte behövas förutom för Bergshamra 1:205 och 2:52.

Ett säkerhetsavstånd på 10 m ska finnas för elledningarna i området. Detta avstånd gäller per sida om elledningen. För den stora elledningen som går igenom området, ÄL241, ska säkerhetsavståndet vara 20 m. Det innebär att den ledningsrätt som läggs in i planen blir 40 m bred. Detaljplanen låser inte ledningsrätternas dragning över allmän plats där inga byggrätter finns.



## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **VATTEN OCH AVLOPP**

I planen läggs u-områden in där ledningsrätter behöver säkras. Det gäller framförallt för nya VA-ledningar längs med Svensbodavägen och mot friluftsområdet.

### **DAGVATTEN**

Befintligt dagvattensystem kan behöva utökas med större sedimentationsdammar och/eller fördröjningsmagasin. Plats för detta finns på befintliga sankmarker inom planområdet och på de platser som idag utnyttjas som infiltrationsbäddar för spillvatten.



## ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR

### TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| Samråd                    | 1:a kvartalet 2014       |
| Granskning                | 2:a – 3:e kvartalet 2014 |
| Godkännande och antagande | 4:e kvartalet 2014       |

### GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

### HUVUDMANNASKAP

Kommunen är inte huvudman för allmän plats i området. Den allmänna platsmarken omfattas av parkmark och lokalgator som förvaltas av Envikens samfällighetsförening. Samfälligheterna och gemensamhetsanläggningarna i området förvaltas av respektive delägare. Svensbodavägen förvaltas av Trafikverket.

### FÖRORDNANDEN

Gällande plan föreslås bli upphävd på de fastigheter och som anges som allmän plats, men som inte omfattas av 113 §. Denna paragraf gäller inte heller för Bergshamra s:1, s:4, s:7 eller s:24 som föreslås bli planlagda som lokalgata, kvartersmark för bostäder respektive kvartersmark för upplag. Även 110 § upphävs för de områden där byggnadsplanen upphävs. 110 § kvarstår för de områden som blir parkmark enligt aktuellt planförslag. Det bör noteras att paragrafen inte gäller för vägmark eller det stora friluftsområdet.

### ANSVARSFÖRDELNING

Respektive fastighetsägare ansvarar för planens genomförande på den egna fastigheten.



## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### MILJÖKONSEKVENSER

Den större byggrätten bidrar till en förändrad landskapsbild i Enviken. En större andel permanent boende i området bidrar till ett ökat bilberoende då arbete och service inte finns inom området.

### SOCIALA KONSEKVENSER

En ökad andel permanent boende i Enviken kan leda till ett ökat tryck på skolor, vård och omsorg i Bergshamra. Ett behov av förskolor i Enviken kan uppstå.

### FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Bergshamraviken är uppdelad i ett antal fiskelotter vilket kan innebära en intressekonflikt mot bryggområdena då det rör sig om olika rättighetsinnehavare inom samma vattenområde. En alternativ lösning är att fiskerätterna avstås i utbyte mot delaktighet i andra rättigheter.

I och med att Enviken får kommunalt VA bör gemensamhetsanläggningarna Bergshamra ga:2-3 (vattentäkt, vattenverk och ledningar respektive infiltrationsanläggningar) kunna upphöra. Det finns även ett servitut för en infiltrationsanläggning som belastar Bergshamra 2:87 och som bör kunna upphävas, alternativt omprövas till en rättighet för fördröjningsmagasin för dagvatten.

### AVTALSFRÅGOR

Kommunen har tagit fram ett program för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp 2010-2030 för att möta behoven, möjliggöra tillväxt i kommunen och klara av strängare miljökrav. Programmet antogs av Kommunfullmäktige 2011-09-26 och ska aktualiseras vart fjärde år eller vid behov. Alla fastigheter inom verksamhetsområdet *Bergshamra by* får en förbindelsepunkt upprättad utanför sin tomtgräns. Via förbindelsepunkten ansluts fastigheten till kommunens ledningsnät och en anläggningsavgift debiteras. För genomförandet ska inga avtal tecknas.



## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN**

Detaljplanen medför inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. Gator och ledningar är utbyggda respektive under utbyggnad och inga tillkommande anslutningsuppgifter uppstår med anledning av detaljplanen.

### **EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA**

Enligt plankostnadsavtal, tecknat 2012-06-05, och tillägg till planavtal, tecknat 2013-12-13, mellan Norrtälje kommun och Envikens samfällighetsförening, bekostar samfällighetsföreningen, som sökande av detaljplaneändringen, detaljplanearbetet. Om Envikens samfällighetsförening fullgör sina skyldigheter enligt plankostnadsavtalen uttas ingen planavgift i samband med att en fastighet söker bygglov.

### **KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA**

Ökningen av byggrätten kan innebära dagvattenkonsekvenser om mer mark kommer att tätas genom större bebyggelse.

### **MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN**

Kerstin Diel, exploateringsingenjör.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Anders Franzén  
Planarkitekt