

**NORRTÄLJE
KOMMUN**

Detaljplan för Färsna 1:2, Etapp 2 (Baldersbrå, Balders Hage, del av Norra Brå och del av Österbrå), i Norrtälje-Malsta församling

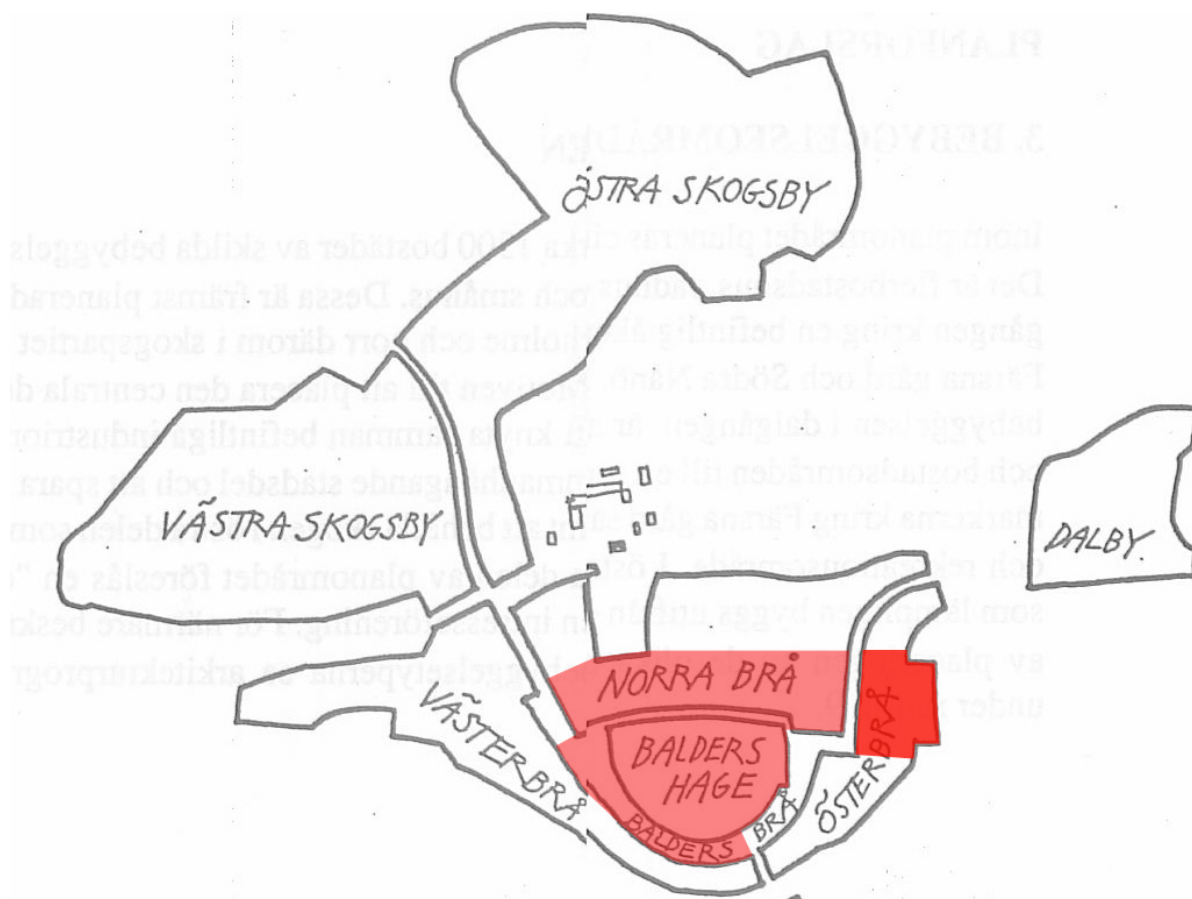
SAMRÅDSFÖRSLAG 2008-06-27

UTSTÄLLNINGSHANDLING 2008-10-22

ANTAGANDEHANDLING

Dnr 06-10213.214

Ks 07-1436



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:

Plankarta med bestämmelser

Denna beskrivning

Genomförandebeskrivning

Översiktlig miljöutredning. Utbyggnad av ny stadsdel Färsna, Norrtälje kommun

Inventering av stadsdelen Färsna, Norrtälje kommun

Fastighetsförteckning

skola, gruppboende, äldreboende, bostäder och centrumverksamheter. Med detaljplanen regleras även byggrätter, placering, utförande, utformningsfrågor, gemensamhetsanläggningar och utbyggnad av gator.

PLANDATA

Lägesbestämning

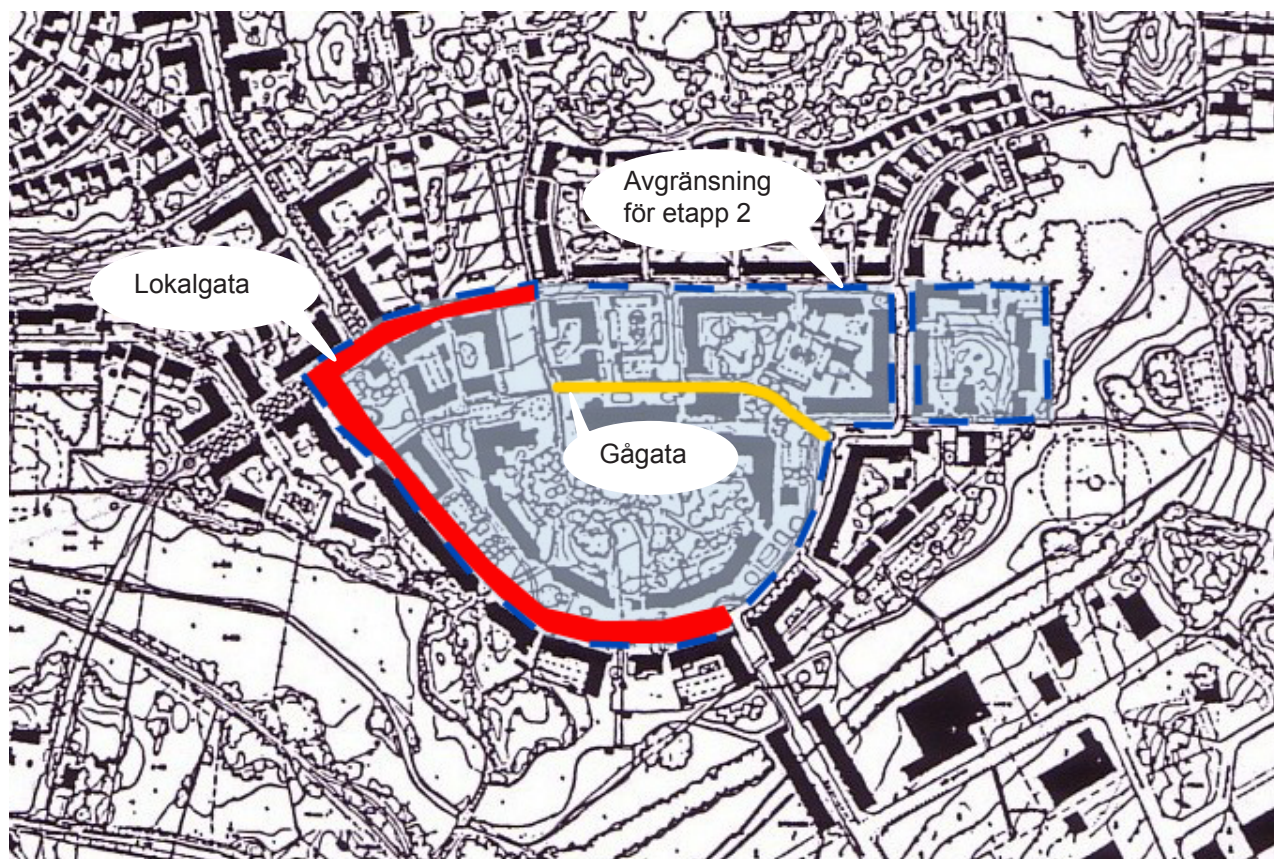
Planområdet är beläget ca 2,5 kilometer norr om Norrtälje centrum söder om Färsna gårdscentrum.

Areal, markägförhållanden

Planområdet omfattar ca 8 ha, marken ägs av Norrtälje kommun.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att utveckla en andra i etapp i den nya stadsdelen Färsna. Planförslaget omfattar möjligheter till etablering av förskola,



Utdrag ur Fördjupad översiktsplan för Färsna, området för etapp 2 är markerat

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planförslaget är i linje med **översiktsplanen 2004** för Norrtälje kommun där området redovisas som framtida bostadsområde. I **utvecklingsplanen 2004** för Norrtälje stad föreslås en senare utbyggnad av Färsna sedan staden i första hand byggts ut i ett centralt öst-västligt stråk-hamnen-Nordrona.

En **fördjupad översiktsplan för Färsna** med ett detaljerat innehåll, antogs av kommunfullmäktige 1991-02-21. Planen föreslår en utbyggnad av en ny stadsdel med ca 1300 lägenheter, varav drygt ca 400 i småhus eller gruppbyggda småhus. En förutsättning för att göra exploateringen attraktiv var att området genom innehållsmässig omvandling av norra industriområdet och en fysisk omgestaltning av Baldersgatan samt områden utefter gatan skulle ges en bättre anknytning till stadskärnan. En mer omfattande utbyggnad förutsätter att Västra vägen är utbyggd, eller åtminstone att en ny anslutningsväg mot Estunavägen finns.

Området saknar detaljplan. Det angränsar mot den nya detaljplanen för Etapp 1 i Färsna.

Kommunstyrelsen har hösten 2006, mot bakgrund av efterfrågan på särskilt boende för äldre samt ökad efterfrågan på förskoleplatser beslutat att uppdra ledningskontoret att påbörja detaljplanarbetet för fortsatt utbyggnad i Färsna.

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt Plan- och bygglagen och Miljöbalken skall detaljplaner behovsbedömas, vilket betyder att en bedömning skall göras om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet skall detaljplanen åtföljas av en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap. 11 §.

Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Den fördjupade översiktsplanen för Färsna från 1991 kan utgöra program för den nya detaljplanen, den kompletteras med en översiktlig miljöprövning enligt nu gällande regler då någon MKB inte gjordes till planen. En översiktlig miljöutredning är utförd 2007-04-02 av Tyréns.



Omgivningarna kring Färsna gård

Platsen

Landskapskaraktären är präglad av hävd och mötet mellan kulturmark och skogshöjder. Den är av värde som landskapsbild och för tätortsnära rekreation, men den är inte unik. Planområdet omfattar ca 8 ha och omfattar öppen mark i söder sluttning mot Färsna dalgången. Söder om gården finns åkermark med inslag av enstaka åkerholmar. Närmast gården finns gammal kulturmark med inslag av hagar och rester av äldre bebyggelse. Gården drivs idag som en 4H-gård. Planområdet avgränsas i väster av Estunavägen, i söder ansluter planområdet till Baldersgatan för en ny anslutning och till norra industriområdet. I norr avgränsas området av brukningsvägen och de nya bostäderna i etapp 1. I öster avgränsas området av planen för etapp 1.

Egenskaper

Planens genomförande innebär att området bebyggs med bostäder med inslag av centrum-verksamheter. Nya gator med separat gång- och cykelväg anläggs och trädalléer planteras utefter huvudgatorna. Färsna kommer att präglas av småskalighet och stadsmässig intimitet och låg, tät bebyggelse ska eftersträvas. Det återknyter till det traditionella byggnadssättet för Norrtälje

stad, som präglar stadens kärna och som finns i många svenska trästäder. Kännetecken för stadsmiljön i Färsna ska, liksom i trästäderna, vara smala gaturum och kringbyggda tomter. En grundläggande tanke för utbyggnaden av Färsna är att miljön skall vara händelse- och upplevelserik. Bebyggelsen ska variera i höjd, arkitektur och upplåtelseformer. Den ska harmonisera med gatumiljö samt anpassas till landskapet. Planområdet och dess omgivningar blir ett bostadsområde med god tillgång på utrymme för lek och rekreation. Inom kvarteren är det viktigt att gröna kilar finns för att skapa god tillgänglighet till närliggande naturområde.

Idag finns ett anlagt motionsspår inom planområdet. Detta kommer i nuläget att läggas om på en mindre sträcka, men kan i framtiden vid en vidare exploatering av området komma att få en ny dragning i större partier. Motionsspårets dragning kommer då att studeras under vidare planarbetet.

Det finns tankar på att anlägga en dagvattenpark, öster om Österbrå, samt väster om Brån med planteringar för att skapa en trivsamt miljö för de boende.



Den nya stadsdelen ska bilda en naturlig fortsättning av staden, på bilden Norrtälje centrum

Planen

Planen är en andra etapp i den nya stadsdelen Färsna. Den ska kännas som en del av Norrtälje och bilda en fortsättning av staden. Huvudentrén som ligger i Baldersgatans förlängning leder direkt till framtidens centrala Färsna. För att upplevelsemässigt minska avståndet mellan Färsna och stadskärnan föreslås att Baldersgatan upprustas och görs om från industrigata till stadsgata med förtätning utmed gatan. Området kring Baldersgatan föreslås i "Norrtälje Stad Utvecklingsplan 2004" genom en fortlöpande förnyelse ges karaktär av trädgårdsstad.

Industrin i norra delen av Baldersgatan separeras från planområdet med ett visuellt skydd i form av en trädplantering. Den nya bebyggelsen i Färsna får tillgång till gång- och cykelförbindelser, grönområden och kollektivtrafik. Trädplantering på lokalgatorna ger gaturum av hög kvalitet och framkomlighet för bilister, fotgängare och cyklister.

Området är i nuläget inte kollektivtrafikförsörjt, närmaste busshållplats finns på Baldersgatan (ca 800 m söder om planområdet) i angränsande industriområde. Nya hållplatser kommer att föreslås under planprocessen.

Planområdet belastas inte av några kända störningar. Den industriella verksamhet som bedrivs i norra industriområdet bedöms inte ge upphov till några störningar inom planområdet.

Ställningstagande gällande frågan om betydande miljöpåverkan

Planområdet utgör en fortsättning av Färsnaområdet, för vilken den fördjupade översiktsplanen gäller. Planförslaget innebär en omvandling av ett obebyggt naturområde till ett bostadsområde med centrumverksamheter. Effekterna på naturvärdena i planområdets omgivning blir vid en fortsättning måttliga, stora delar utgörs av åkermark med begränsade naturvärden. Planen berör inga riksintressen men några åkerholmar, biotopskyddade enligt Miljöbalken, kan komma att påverkas något.

Förslaget bedöms inte påverka planområdet i sådan omfattning att någon miljö kvalitetsnorm riskerar att överskridas.

Beträffande den aktuella detaljplanens miljöpåverkan är kommunens preliminära bedömning att den som en del av den fördjupade översiktsplanen inte har en betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljöbedömning inte behöver göras. Det finns dock en översiktlig miljöutredning som kommunen har tagit fram för att beskriva miljökonsekvenserna av en fortsatt utbyggnad i den nya stadsdelen Färsna, se separat bilaga. Samråd om denna bedömning har skett med Länsstyrelsen.



Ortofoto över Färsna, markeringen visar planområdets läge

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet består av jordbruksmark med inslag av åkerholmar i kuperad terräng samt skogsområden.

Runt Färsna gård och på åkerholmarna finns ett flertal gamla, grova barr- och lövträd. Gårdsmiljön och den gamla körvägen, vilken löper genom planområdet, skapar mängder av småbiotoper där arter knutna till jordbrukslandskapet kan förväntas. Färsna gård har en lång historia, hagarna och skogsmarken har betats länge, detta gör att förutsättningar har skapats för en artrik flora. Landskapet kring gården har stort skönhetsvärde genom sin mjukt kuperade terräng med dungar av träd och öppna åker- och hagmarker.

I angränsning till planområdet finns stora naturområden som skyddas som naturreservat. Det gäller framför allt skogsmarken norr och öster om Färsna gård. Dessa områden kommer i denna del inte att påverkas.

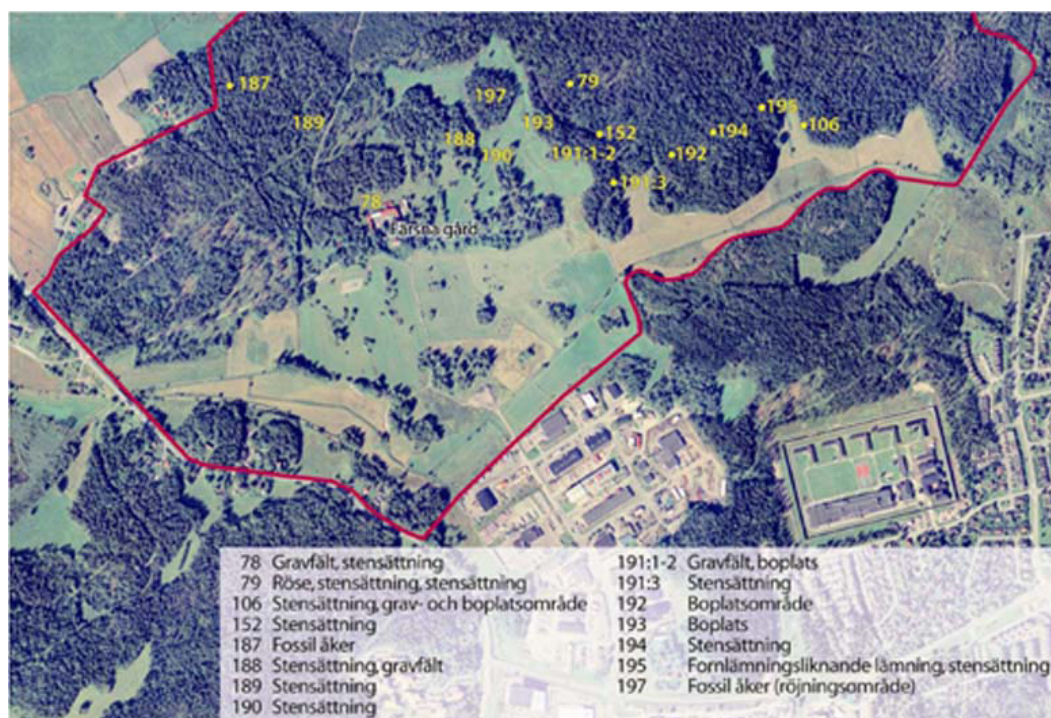
En skötselplan bör tas fram för att bevara naturvärden på åkerholmarna.

Geotekniska förhållanden och markbeskaffenhet

Viak gjorde 1972 en översiktlig geoteknisk undersökning. Norrtälje kommuns tekniska kontor genomförde i oktober 1990 en konsekvensutredning över bebyggelsens placering på lermark. Viak kompletterade i november 1990 sin tidigare undersökning med flera mätpunkter. Kommunen har under våren 2006 i och med första etappens utbyggnad låtit utföra en geoteknisk undersökning avseende såväl anläggningar inom allmänna platser som för tillkommande bostäder inom kvartersmark. Sannolikt måste en geoteknisk utredning göras även för denna etapputbyggnad. Inga kända markföroreningar finns inom området.

Radon

Med hänvisning till högradonmarken i norra Brå (etapp 1) är det troligt att marken i etapp 2 har samma eller liknande karaktär. En kompletterande markradonundersökning ska utföras inför byggnation.



Fornlämningar inom planområdet

Kulturmiljö

Färsna Gård ingår i en kulturhistoriskt mycket välbevarad miljö med bebyggelsekontinuitet sedan järnålder. Kulturmiljöns enskilda delar bildar en helhet som har ett pedagogiskt värde såväl som upplevelsevärde. Omkring gården finns ett stort antal fornlämningar och området är ett av de mer fornlämningstäta i Norrtälje kommun. Omedelbart norr om gården finns gravfält från yngre järnålder vilket indikerar att byns tillkomst kan föras tillbaka till förhistorisk tid.

Länsstyrelsen beslutade 1990-12-18 att särskild arkeologisk utredning skulle utföras inom området som berörs av planerad bostadsbebyggelse. Denna innebar studier av historiska kartor för att lokalisera äldre bebyggelselägen, en kartering av husgrunder samt en inventering för att lokalisera tidigare ej registrerade fornlämningar. I utredningen framkom ett stort antal gravar, röjningsrösen, boplatser m.m.

Nu aktuellt planområde berörs inte av några kända fornlämningar enligt ovanstående karta.

Färsna gård

Färsna gård omfattar cirka 100 hektar mark och består av åkermark, hagmarker, gamla tallskogar och granskogar. Färsna gård har anor från 1700-talet men är omgärdad av lämningar från brons- och järnåldern. Gården har varit i kommunens ägo sedan 1972. Norrtälje kommun har bestämt att gården ska bevaras för allmänt ändamål, såsom friluftsliv- och naturaktiviteter. Vid Färsna gård bedrivs 4H-verksamhet med djurhållning som engagerar barn och ungdomar. Idag finns hästar, katter, höns, kaniner, får, ungnöt och grisar. Kommunstyrelsen beslöt 2007-02-19 att stiftelsen Norrtälje Naturvårdsfond ska ansvara för förvaltningen av Färsna gård. Stiftelsen skall utveckla Färsna gård till ett naturcentrum, ett öppet besöks-, informations- och utbildningscentrum för olika sorters aktiviteter knutna till naturvård, friluftsliv, kulturmiljövård, djurhållning samt småskaligt jord- och skogsbruk.



Referensbilder. Övre raden från vänster: Hammarby sjöstad, Sundbyberg, Årsta, Eksjö. Nedre raden från vänster: belysningsstolpar, Järva staden, sort av *Malus x purpurea*

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Befintlig bebyggelse

Inom aktuellt planområdet finns ingen bebyggelse. Närmast liggande bebyggelse är Färsna gård, industriområdet vid Baldersgatan och Vingelbacke vid Estunavägen. I ett angränsande område, norr om planområdet kommer inom kort ny bebyggelse enligt den nya framtagna detaljplanen.

NY BEBYGGELSE

Baldersbrå/ det stora offentliga rummet

Brån är det böjda rummet som kröker sig kring Balders Hage. Bredden varierar mellan 30 och 45 meter. Brån korsas av den gamla körvägen (som sträcker sig genom hela Färsna) vilken skall bevaras i hela sin längd. När den passerar Brån ska den markeras med en annan gatubeläggning. Brån består av natur, gata, gång- och cykelbana, och parkeringsplatser.

Brån ska vara tillgängligt för alla och utformas så att tillfällen till naturliga spontana möten ges. Platsen bör delas upp så att mindre rum av olika karaktärer skapas. Indelningen kan ske i sekvenser med hjälp av bl a vegetation, utsmyckning, sittgrupper, vatten och positiva fartbegränsande åtgärder. Varje sekvens får en egen lokalt anknuten karaktär utefter de förutsättningar som finns t ex sol/skugga, utsikt m.m. Brån bör planeras som helhet för att få en sammanhållen gestaltning. Belysningen ska vara låg och funktionsorienterad.

Balders Hage

Den befintliga åkerholmen ska bevaras och omkring denna ska flerbostadshus (2-3 våningar), servicehus, skola och gruppboende placeras. Byggnadshöjden intill den gamla körvägen ska övervägande hållas något lägre vilket innebär två våningar. Den fördjupade översiktsplanen placerade en låg- och mellanstadieskola norr om den stora åkerholmen. Detta läge valdes med tanken att skolan ska vara en integrerad del av stadsdelen och utnyttjas till andra aktiviteter som kräver en samlingssal eller motionshall. Skolan byggs lämpligen i en till två våningar, dess skala och arkitektur samordnas med övrig bebyggelse längs Brån.

Bebyggelsen ska förläggas utefter förgårdsmark för att skapa en lokalgata med stadskaraktär. I fastigheterna längs Brån ska det finnas utrymme för centrumverksamheter i bottenvåningen.

Mellan fasadlivet ska släppen ut mot Brån hållas öppna. Ett servicehus/äldreboende planeras vid detta centrala läge. Servicelägenheter kan även integreras i den övriga bebyggelsen.

Den befintliga åkerholmen får inte bebyggas utan ska bevaras som ett naturområde öppet för alla. Åkerholmen med äldre träd, buskage och klättrvänliga stenar, kan bli en stor tillgång för skolan och fungera som rast och lek miljö för barnen. Den gamla körvägen korsar åkerholmen och ska inte asfalteras för att bibehålla den äldre karaktären. Såväl åkerholmen som den gamla körvägen bör skyddas under byggtiden.



Referensbilder. Övre raden från vänster: Järvastaden, Royal Botanic gardens Kew, Rom. Nedre raden från vänster: Vattenspegel Bo 01 Malmö, Takvegetation i Malmö

Del av Norra Brå

Fastigheterna består av en variation av två till trevåningshus. Norrut angränsar området till utbyggnaden av etapp 1. Insprängt i kvarteret finns det små åkerholmar som i möjligaste mån ska bevaras.

Del av Österbrå

Bebyggelsen omfattar en förskola i en till två våningar och ett flerbostadshus i tre våningar. Flerbostadshuset ska förläggas utefter förgårdsmark för att tillsammans med fastigheterna på Balders Hage skapa karaktären av en stadsgata. Inom kvarteret finns det en åkerholme och parkmark som leder vidare ut till parkstråket som går i dalgången.

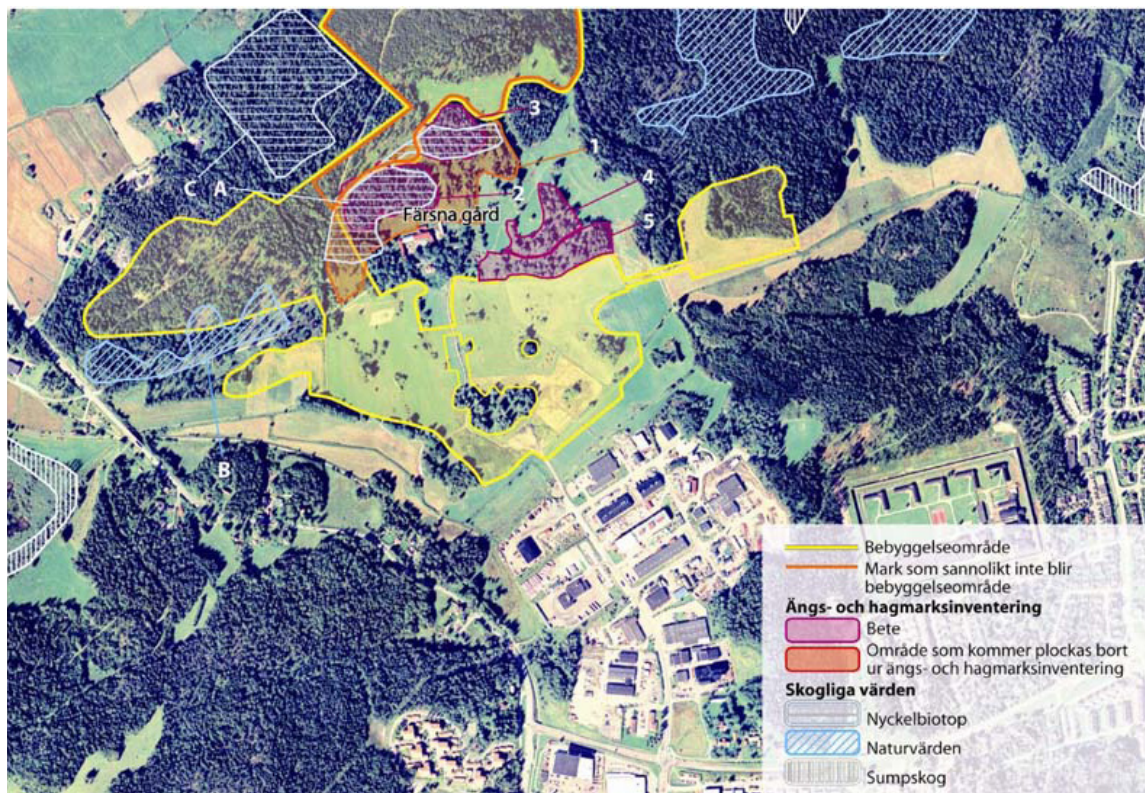
GESTALTNINGSINRIKTNING FÖR FÄRSNA

Generell inriktning i Färsna

Planen bygger på att den nya stadsdelen Färsna ska kännas som en del av Norrtälje och bilda en fortsättning på staden. Huvudentrén som ligger i Baldersgatans förlängning leder direkt in till det centrala Färsna omkring "Baldersbrå". För att upplevelsemässigt minska avståndet mellan Färsna och stadskärnan föreslås att Baldersgatan upprustas och görs om från industrigata till en stadsgata med förtätning utmed gatan. En högre

bebyggelse kring "Brån" är motiverad som motvikt till den starkt dominerande bebyggelsen i industriområdet intill. Det visuella skyddet mot industrin förstärks med en trädplantering. Färsna bör präglas av småskalighet och stadsmässig intimitet och att låg och tät bebyggelse ska eftersträvas. Det återknyter till det traditionella byggnadssättet för Norrtälje stad som präglar stadens kärna och finns i många svenska trästäder. Kännetecknen för den här typen av stadsmiljö är bland annat smala gaturum och kringbyggda tomter.

Bebyggelsen är två till tre våningar hög. En grundläggande tanke för utbyggnaden av Färsna är att miljön ska vara händelse och upplevelserik. Bebyggelsen ska variera i höjd, utformning och upplåtelseformer. Den ska harmonisera med gatumiljön samt anpassas till landskapet. Stor hänsyn bör tas till bebyggelsens placering i syfte att tillvarata naturliga mötesplatser. Det kan t ex vara entréers förhållande till uteplatser. Gestaltningen bör vara övergripande och knyta an till befintlig och ny arkitektur. Färgsättning i stadsdelen ska godkännas av byggnadsnämnden i samband med bygglovet. Den lägre bebyggelsen ska förses med träfasader. Taken ska beläggas med taktegel och stödja det övergripande sammanhållna uttrycket som taklandskapet ska ge när det upplevs från höjden kring Färsna gård.



Redovisade naturvärden

Tillgänglighet

Alla bostäder måste kunna nås med bil, med körytor i en bredd och hållfasthet som är godtagbar för flyttbilar, utryckningsfordon etc. Kraven på tillgänglighet för funktionshindrade enligt gällande lagstiftning ska uppfyllas vid alla bostäder.

Service

Området är beläget i anslutning till tätorten, Norra industriområdet ligger mitt emellan. Avståndet är 2,5 km till Lommarskolan och 2 km till centrum och busstationen. Närmaste livsmedelsbutiker, Coop Forum, Willys och Lidl finns vid Knutby Torg, ca 700 m söder om planområdet.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Planområdet med omgivningarna blir ett bostadsområde där det finns god tillgång till utrymmen för lek och rekreation. Inom kvarteren är det viktigt att gröna kilar bevaras för att skapa naturliga förbindelser till närliggande naturområden. Inom kvartersmark ska det vara möjligt att planera lek och samvaroplatser.

Kring åkerholmen Balders Hage kommer det att finnas offentliga ytor som bland annat består av gatumark, gräsytor, sittplatser och parkeringsplatser.

Dagvattenpark och idrottsanläggningar kommer eventuellt att byggas öster om planområdet.

Naturmiljö

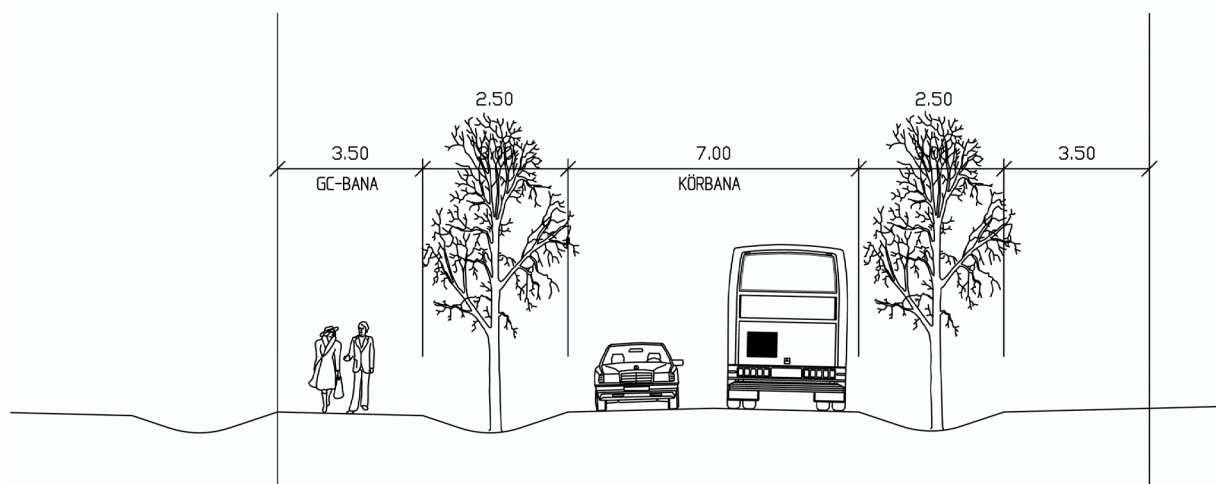
Befintliga åkerholmar är skyddade som biotoper och får inte bebyggas. De bevaras inom planen som natur eller inom kvartersmark där de undantas från byggbar mark. Det är viktigt att den gamla körvägen skyddas under byggtiden.

I Dalgången som sträcker sig från Segertorp i öster mot Estunavägen i Väster rinner ett litet vattendrag som har sitt tillflöde ifrån Harsjön i öster och utlopp i sjön Ludden i väster bortom Estunavägen. Tanken är att nyttja och förbättra detta vattendrag, skapa ett öppet vattendrag och tillföra högre kvalitéer till boendemiljön.

En naturvärdesbedömning av området kring Färsna gård har gjorts. Den beskriver områden av kommunalt intresse för naturvärden. De främsta naturvärdena återfinns utanför det aktuella planområdet.

SEKTION

LOKALGATA



GATOR OCH TRAFIK

Gatustruktur

Planområdet kommer att trafikförsörjas genom kopplingen till Baldersgatan samt en ny anslutning ut mot Estunavägen. Anslutningen mot Estunavägen ska betraktas som huvudinfart till området. Kommunen ska vara huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet. Den allmänna platsmarken omfattar huvudgator från Baldersgatan fram till respektive exploateringsområde, samt grönytor utanför exploateringsområdena.

De viktigaste målpunkterna utanför stadsdelen är stadens centrum och närliggande skolor. Till dessa områden är tanken att man ska kunna ta sig via de separata gång- och cykelvägar som ska byggas ut inom och i anslutning till området. Gång- och cykelvägarna förläggs utmed huvudgator som planerats med trädplanteringar, diken och kantstensparkering.

Det skall finnas möjlighet till genvägar. Vid korsning med gatutrafik bör prioritering av gång- och cykelväg ske. Det skall finnas olika standardnivåer på gång- och cykelvägar. Vissa vägar bör vara smala och ej nödvändiga att snöröja.

Kollektivtrafik

Kommunen har arbetat fram ett förslag till

trafikstrategi. Det finns där idéer om hur Färsna kan integreras med övriga Norrtälje vilket kan ske först när det finns ett kundunderlag i området. Busshållplatser bör placeras vid tydligt utformade torg och platser. Vid dessa bör trevliga, klimatskyddade väntplatser utformas. Idag finns närmaste busshållplats ca 800 m söder om planområdet i angränsande område på Baldersgatan. Arbeta med att finna goda lösningar för kollektivtrafiken till och i området kommer att ske i samråd med SL.

Parkering

Parkering anordnas inom varje kvarter som parkeringsgårdar, markparkering och som däckad parkering. Inom området ska även till viss del kantstensparkering förekomma. Parkeringarna ska ligga nära bostaden, det längsta avståndet är 75 m. De bör dimensioneras enligt parkeringsnormen 1,2 platser/lgh.

Parkering och angöring till allmänna lokaler vid Brån kan ske direkt från gatan genom kantstensparkering och allmänna parkeringar på Brån respektive angöringsfickor.

Det är viktigt att parkeringsplatserna blir en integrerad del av bebyggelsen för att undvika ödsliga asfalterade fält vid inträde till bebyggelsen.

STÖRNINGAR

Planområdet belastas inte av några kända störningar. Den industriella verksamhet som bedrivs i norra industriområdet bedöms inte ge upphov till några störningar inom planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Ett ledningsnät för vatten och avlopp kommer att anläggas för den nya bebyggelsen och anslutas till det kommunala ledningsnätet vid Vätövägen. Befintligt nät har enligt uppgift från Tekniska kontoret tillräcklig kapacitet för föreslagna bebyggelse. Detsamma gäller pumpstation. Ledningar inom området byggs ut i samband med vägutbyggnaden.

Dagvatten

Teknik för lokalt omhändertagande av dagvatten skall tillämpas inom hela området. Området kring Balders Hage skall utgöra försöksområde för tillämpning av att dagvatten samlas i ett öppet vattendrag och samtidigt tillför miljön högre kvalitéer. Effekterna av denna hantering skall kopplas till hela vattenområdet från Harsjön till och med sjön Ludden.

Värme

Hela planområdet ska fjärrvärmeförsörjas. Fjärrvärmeledningar finns idag framdragna i Baldersgatan fram till bussgaraget. Norrtälje Energi AB kommer att bedöma eventuell utbyggnad av fjärrvärme och bredband.

El

Norrtälje Energi AB kommer att delta i planeringen vad gäller utbyggnad av gator, vägar och Va-ledningar m.m. för samordning av erforderliga elkablar och vägbelysning.

Tele och bredband

Förberedelser för framtida infrastruktur avseende telekommunikation ska utföras inom planområdet i samband med utbyggnad av gator och vägar.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Norrtälje kommuns lokala renhållning. Ett utrymme för källsortering ska finnas inom varje bebyggelsegrupp. Sopstationer ska placeras inom planområdet med ett nära avstånd till bostaden.

BARNKONSEKVENSER

Planområdet har goda förutsättningar för att utgöra en bra miljö för barn. Den föreslagna bebyggelsen innebär bostadsmiljöer med utrymme för utevistelse nära bostaden. Bostadsområdet som helhet får goda förutsättningar för lek och utevistelse. Lokalgatorna utformas med hastighetsreducerande åtgärder och gång- och cykelbanor som är separerade från körfälten. Trafikmiljön blir förhållandevis säker för barn. I området planeras en skola, när denna är uppförd kan barnen ta sig till och från skolan på gång och cykelbanor.

BROTTSFÖREBYGGANDE ÅTGÄRDER

Inom planområdet kommer en blandning av boendeformer, verksamheter och Förskola/skola göra området befolkat under större delen av dygnet.

PRELIMINÄRA KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Syftet är att identifiera och beskriva den påverkan som detta förslag till detaljplan kan medföra för människor, djur, växter, mark, vatten, klimat, landskap och kulturmiljö, för hushållningen med mark och vatten samt för annan hushållning av material, råvaror och energi. Vidare är syftet att möjliggöra samlad bedömning av dessa effekter på människors hälsa och miljö.

Riksintressen

Utbyggnaden berör inga riksintressen



Karta från inventering av stadsdelen Färsna, den vita markeringen visar planområdets läge

Naturmiljö

Området kring Färsna gård består av gammal jordbruksmark. Marken kring gården har stort skönhetsvärde genom sin lågt kuperade terräng, dungar av träd och öppna åker- och hagmarker. Hagmarken har bedömts som värdefull i länets ängs och hagmarksinventering. De kringliggande betesmarkerna bör bibehållas öppna.

Söder om huvudbyggnaden Färsna gård finns åkermark som i öster avgränsas av några åkerholmar och i väster av gamla körvägen som leder till och genom en stor åkerholme.

I anslutning till planområdet finns stora naturområden som ska skyddas som naturreservat. Det gäller framför allt skogsmarken norr och öster om Färsna gård. Dessa områden kommer inte påverkas i utbyggnaden av etapp två. En skötselplan bör tas fram för att natur- och kulturvärdena inom området ska bevaras och utvecklas för kommande generationer.

Generellt biotopskydd gäller för åkerholmarna med en areal av högst 0,5 hektar som omges av åkermark eller kultiverad betesmark. En utförlig inventering av kärlväxter och träd har genomförts vilket föreslogs i den översiktliga miljöbedömningen.

Karta från inventering av stadsdelen Färsna

Gul linje	Avgränsning av exploateringsområde
Röd linje	Åkerholmar med växter eller träd av betydelse

Punkt 1 - 14. Åkerholmar

De åkerholmar som, inom det gulmarkerade området, inte är markerade med röd linje och nummer har även de inventerats. De har inte markerats eller tagits med i rapporten på grund av att inga växter eller träd av betydelse hittades på dessa.

Alla åkerholmar har ett generellt skydd som biotopskyddsområde enligt Miljöbalkens förordning (1998:1252). En ansökan om dispens måste göras hos Länsstyrelsen i Stockholms län, vid exploatering.

NNF (Norrtälje Naturvårdsfond) föreslår att åkerholmarna i planområdet bevaras och sköts så att de hålls öppna. Skyddsvärda träd i området (punkt 1, 2, 3, 4, 5 och 14) bör också bevaras. Slätter kan med fördel genomföras i kantzoner av åkerholmarna.

Konsekvenser

Den fördjupade översiktsplanen för Färsna (1991-12-16) ligger till grund för planförslaget. Tanken med den var att bevara det mesta av den värdefulla naturen som omgärdar Färsna Gård. Betesmarker och åkerholmar kommer till större delen att bevaras som ströv- och rekreationsområden. Den nya bebyggelsen förläggs till den öppna åkermarken. Bebyggelsen förändrar landskapsbilden och områdets rekreationsvärden.



Färsna gård

Kulturmiljö

Färsna gård har anor från 1700-talet och är omgärdad av lämningar från brons- och järnåldern. Länsstyrelsen beslutade 1990-12-18, med stöd av 2 kap 11 § kulturminneslagen, att en särskild arkeologisk utredning skulle utföras inom området som berörs av planerad bostadsbebyggelse i Färsna. I utredningen framkom ett antal tidigare okända lämningar. Inga fornlämningar berörs dock av utbyggnaden av etapp två.

En gammal körväg går genom Färsna. Den sträcker sig från söder in över gården och fortsätter sedan österut. Körvägen, en grusväg, stärker områdets karaktär och småskalighet där den slingrar sig fram i landskapet med gräsbevuxna dikeskanter och mittremsa.

Konsekvenser

Ny bebyggelse med gator, belysning m.m. i det öppna landskapet kommer att förändra karaktären, men upplevelsen av kulturmiljö- och kulturlandskapet kan bibehållas. Det är av stor vikt att gestaltningen sker i enlighet med den befintliga karaktären, småskaligt och i material som går att återkommer i området (bla trä och tegel). Planförslaget innebär att en ny stadsdel tar form där bebyggelsen samspelar med höga natur- och kulturvärden.

Den grusade körvägen kommer endast att användas som gång- och cykelbana. Tomtmarken placeras ca 4m från körbanan.

Hälsa och säkerhet

Den föreslagna bebyggelsen medför inga störande effekter på hälsa och miljö. Bostadsbebyggelsen är förlagd ca 100 meter från gränsen mot industriområdet i söder.

I området kommer det finnas tillgång till buss-hållplatser och gång- och cykelvägar vilket ska tillgodose behovet från olika typer av hushåll. Områden för rekreation finns i direkt anslutning till planområdet.

Landskap

Det äldre landskapet är till stor del bevarat och består till bland annat av öppet landskap i svag sydslutning. I södra delen av området sträcker sig Dalgången från Segertorp i öster mot Estuna i väster. I dalen rinner ett litet vattendrag som har sitt flöde från Harsjön i öster och sitt utlopp i sjön Ludden i väster bortanför Estunavägen.

Konsekvenser

Bebyggelsens påverkan på landskapsbilden och kulturmiljön blir påtaglig, men balanseras av planens utformning och bestämmelser för bebyggelse.

I planen finns friheten att skapa en varierad miljö med naturliga och historiska inslag i form av åkerholmar. Den nya bebyggelsen kan utformas på ett sådant sätt att man upprepar tidstypiska material och färger från befintliga byggnader på platsen.

Hushållning med mark, vatten och andra resurser

Den föreslagna bebyggelsen tar i anspråk mark som idag bara brukas till en mindre del. Omkringliggande betesmarker och rekreationsområden bibehålls tillsvidare.

Sammanfattning

En utbyggnad enligt den fördjupade översiktsplanen för Färsna bedöms överensstämma med intentioner i kommunens översiktsplan.

Ett stort antal bostäder kan skapas i ett attraktivt läge, nära service och med en god tillgång till rekreation. Inga riksintressen påverkas och värdefull naturmiljö kan bevaras. Kulturlandskapet kommer att påverkas av planen, men anpassning har skett för att minska intrånget. I förslaget integreras befintliga natur- och kulturvärden i utformningen av ett nytt bostadsområde.

Kommunens avsikt är att värdefull natur ska bevaras och att området även i framtiden ska vara attraktivt och tillgängligt som rekreationsområde. Sammantaget bedöms området ha förutsättningar att kunna bli en god bebyggd miljö

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Den allmänna platsmarken omfattar en huvudgata till väster om Balders Hage och Baldersbrå. Utöver detta omfattar den allmänna platsmarken även två naturområden och ett parkområde.

Planen föreslås få en genomförandetid på femton år från den dag antagandebeslutet vinner laga kraft. Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Separat genomförande beskrivning har upprättats.

LEDNINGSKONTORET