



NORRTÄLJE  
KOMMUN

**SAMRÅDSFÖRSLAG 2007-06-29**

**UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2008-12-17, rev. 2009-04-16**

## **ANTAGANDEHANDLING**

### **Detaljplan för del av Östhamra 1:15 m fl i Frötuna församling, Björnö etapp 1**

---

Dnr 07-10129.214

Ks 07-960

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **DETALJPLANENS HUVUDSAKLIGA GENOMFÖRANDE**

Planens syfte är att möjliggöra en första etapputbyggnad av Björnö med småhus, ca 260 tomter för friliggande småhus och ca 85 småhus i gruppbebyggelse. Planen innehåller även del av planerad golfbana/odlingsområde för hela Björnö samt allmän naturmark med promenadstig utefter Kvisthamraviken.

Detaljplanen har föregåtts av ett program för detaljplanering av Björnö, antagen av kommunfullmäktige 2005-11-09. Vidare har framtagits ett förslag till strukturplan för hela Björnö, daterad mars 2007.

## **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

### **Preliminär tidplan**

Utställning av detaljplan	1:a kvartalet 2009
Antagande av detaljplan	2:a kvartalet 2009
Möjlig byggstart	2009

**POSTADRESS**

Box 800, 761 28 Norrtälje

**ORGANISATIONSNUMMER**

212000-0217

**BESÖKSADRESS**

Estunavägen 14

**TELEFON**

0176-710 00

**TELEFAX**

0176-710 50

**E-POST**

kommunstyrelsen@norrtalje.se

**WEBB**

www.norrtalje.se

**PLUSGIRO**

3 20 65-5

**BANKGIRO**

451-7694



### **Genomförandetid**

Genomförandetiden för planen är 15 år från den tidpunkt då antagandet av detaljplanen vinner laga kraft.

### **Markägoförhållanden**

Huvuddelen av marken inom planområdet ägs av KB Björnö Mark (Östhamra 1:15). Norrtälje kommun äger ett markområde i den nordvästra delen omfattande del av grupphusområdet (Tälje 4:60) samt ett markområde i den sydvästra delen omfattande en mindre del av området med friliggande småhus (Görla 9:2). Utöver detta finns ett tiotal privata fastighetsägare inom planområdet.

### **Huvudmannaskap**

Kommunen kommer att vara huvudman för allmän platsmark. Den allmänna platsmarken kommer att omfatta Björnövägen samt naturmark mot Kvisthamraviken norr om Björnövägen samt ett naturområde söder om Björnövägen. Övriga vägar och grönområden kommer att vara kvartersmark och skötas av de boende genom samfällighetsföreningar. Undantaget är planerad golfbana som kommer att få särskild huvudman.

Björnövägen är för närvarande allmän väg med statligt huvudmannaskap, men kommunen har för avsikt att ta över huvudmannaskapet för berörda sträckor av Björnövägen från staten.

Vatten- och spillvatten samt dagvattenanläggningar kommer att vara kommunala. Däremot kommer ansvaret för genomförandet av anläggningarna att fördelas mellan kommunen och KB Björnö Mark såsom framgår av nedanstående avsnitt. Vad gäller dagvattenanläggningarna kommer kommunen att ansvara för funktionen, medan skötseln av angränsande mark och eventuella stängsel kommer att åvila de samfällighetsföreningar som kommer att bildas.

### **Ansvarsfördelning**

*KB Björnö Mark ansvarar för*

dels anläggande av gator, vägar, gång- och cykelvägar, stigar/gångvägar, parkmark, golfbana och övrig grönmark

dels att anläggningar enligt ovan som kommer att ligga på kvartersmark får en förvaltning genom inrättande av gemensamhetsanläggningar och bildande av samfällighetsföreningar eller vad gäller golfbanan genom utarrendering eller liknande

dels förvaltningen av anläggningar enligt ovan med blivande kommunalt huvudmannaskap fram till tidpunkten för överlämnande av anläggningarna till kommunen



dels anläggande av vatten och spillvattenavlopp inklusive erforderliga pumpstationer och brandposter inom exploateringsområdet, samt förvaltning av anläggningarna fram till tidpunkten för överlämnande av anläggningarna till kommunen

dels anläggande av anordningar för lokalt omhändertagande av dagvatten samt för förvaltningen av anläggningarna fram till överlämnande av anläggningarna till kommunen vad gäller funktionen och i övrigt till bildade samfällighetsföreningar

dels bostadsexploateringen i övrigt vad gäller produktion av tomter och grupphusbebyggelse, försörjning med el, tele, värme och bredband, avfallshantering, nedgrävning/flytt av kraftledning m m

*Kommunens ledningskontor ansvarar för*

dels upprättande av erforderliga avtal mellan kommunen och Björnö Mark samt med Vägverket

dels restaurering av vissa värdefulla naturområden på blivande allmän naturmark

*Kommunens tekniska kontor ansvarar för*

dels upphandling av entreprenad och genomförande av vatten- och spillvattenavlopp fram till exploateringsområdet

dels förvaltningen av allmänna vatten- och spillvattenavlopp samt dagvatten

dels förvaltningen av allmänna platser med anläggningar

dels anläggande av gång- och cykelbana fram till planområdet från väster

*Vägverket ansvarar för*

förvaltningen av Björnövägen fram till dess att förvaltningen enligt särskilt avtal överlämnas till kommunen

*Norrtälje Energi AB ansvarar för*

dels allmänna anläggningar avseende el samt eventuell fjärrvärme

dels befintliga av Norrtälje Energi ägda kraftledningar

*Vattenfall AB ansvarar för*

befintliga av Vattenfall ägda kraftledningar

*Stockholms Lokaltrafik (SL) ansvarar för*

lokaltrafikförsörjningen av området



*Telia AB ansvarar för*  
allmänna teleledning

## **FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR**

Fastighetsbildning, anläggningsförrättning och ledningsrättsförrättning kommer att ske enligt följande:

- Reglering av mark mellan Norrtälje kommun och KB Björnö Mark enligt ramavtal och blivande mark-och exploateringsavtal, innebärande att kommunens delar av blivande kvartersmark av fastigheterna Tälje 4:60 och Görla 9:2 genom fastighetsreglering överförs till KB Björnö Marks fastighet Östhamra 1:15 samt att blivande allmän naturmark, gatemark i Björnövägen inklusive gång- och cykelväg och allmän parkering samt öppet vattenområde i Kvisthamraviken överförs från Östhamra 1:15 till av kommunen ägd lämplig fastighet. Bolaget överläter vidare eventuellt innehavd fiskerätt på vattenområdet (F5) till kommunen.
- Fastighetsreglering avseende mark från Östhamra 1:15 till den privatägda fastigheten Östhamra 1:25.
- Fastighetsreglering avseende mark från den privatägda fastigheten Östhamra 1:26 som berörs av Björnövägen och anslutning av kvartersväg.
- Fastighetsreglering avseende mark från den privatägda fastigheten Östhamra 1:13 som berörs av kvartersväg.
- Avstyckning av tomter för blivande bostäder från fastigheten Östhamra 1:15.
- Anläggningsförrättning för bildande av gemensamhetsanläggningar avseende kvartersvägar och grönområden på kvartersmark samt bildande av samfällighetsföreningar avseende förvaltningen.
- Ledningsrättsförrättning eller bildande av servitut avseende rätt för kommunen att anlägga, förnya och underhålla allmänna va-ledningar med tillhörande anordningar såsom pumpstationer på kvartersmark samt dagvattenanläggningar.
- Ledningsrättsförrättning eller bildande av servitut avseende rätt för Norrtälje Energi AB att anlägga, förnya och underhålla elledningar med tillhörande anordningar såsom transformatorstationer samt eventuell optokabel.
- Ledningsrättsförrättning eller bildande av servitut avseende rätt för Vattenfall AB att anlägga, förnya och underhålla elkraftledning som avses förläggas i mark.



- Ledningsrättsförrättning eller bildande av servitut avseende rätt för Telia AB att anlägga, förnya och underhålla telekablar med tillhörande anordningar såsom eventuell telestation.

## TEKNISKA FRÅGOR

### **Gata, gång- och cykelvägar, kvartersvägar, naturmark samt grönområden på kvartersmark**

KB Björnö Mark kommer att utföra och bekosta samtliga anläggningar avseende ombyggnad av Björnövägen till huvudgata med gång- och cykelväg, kvartersvägar med anslutningar till Björnövägen, strandpromenad utefter Kvisthamravikens södra sida, gångväg utmed exploateringsområdets norra gräns såsom ersättning för stig som berörs av exploateringen, övriga gångstigar på allmän naturmark, iordningställande av grönområden på kvartersmark m m

### **Vatten- och spillvattenavlopp**

De blivande bostäderna kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Kommunen har låtit Sweco Viak utföra en utredning avseende försörjning av hela Björnö med kommunalt vatten och avlopp. Utredningen föreslår att vatten- och avloppsförsörjningen till Björnö byggs i två etapper, varav den första etappen kommer att försörja det nu aktuella planområdet. Lösningen för etapp 1 innebär att kommunen drar fram ledningar för vatten och spillvatten till en anslutningspunkt vid Björnövägen i planområdets västra del. Bolaget anlägger vatten och spillvattenavlopp inklusive erforderliga pumpstationer med tillhörande tryckledningar samt brandposter fram till anslutningspunkten. Bolaget upprättar förbindelsepunkter för vatten och spillvattenavlopp vid varje blivande bostadsfastighet. Bolaget överlämnar vatten- och spillvattenanläggningen utan ersättning till kommunen. Efter särskild överenskommelse med kommunens tekniska kontor kan anläggningen överlämnas etappvis i takt med att blivande bostadsfastigheter ansluts.

### **Dagvattenavlopp**

Dagvattnet skall omhändertas lokalt via diken och dagvattendammar. Utredning och projektering av anläggningarna skall utföras av KB Björnö Mark i samråd med kommunen. Efter det att kommunen har godkänt upprättade arbetshandlingar skall KB Björnö Mark utföra och bekosta anläggningarna.

Kommunen kommer att överta ledningsnät, dagvattendammar och andra tillhörande tekniska anläggningar samt svara för anläggningarnas funktion, medan KB Björnö Mark eller bildade samfällighetsföreningar kommer att



ansvara för angränsande mark såsom gräsytor, planteringar och eventuella stängsel.

### **El-frågor, vägbelysning**

Norrtälje Energi AB deltar i planeringen vad gäller utbyggnad av gator, vägar och va-ledningar m m för samordning av erforderliga elkablar och vägbelysning.

### **Fjärrvärme**

KB Björnö Mark kommer i samråd med Norrtälje Energi AB att utreda eventuell utbyggnad av fjärrvärme. Sådan utbyggnad samordnas med utbyggnad av gator, vägar och va-ledningar m m.

### **Mediaanslutning**

Utbyggnad av ledningar för media ska samplaneras med utbyggnad av gator, vägar och va-ledningar.

### **Skidbacke**

Nuvarande skidbacke väster om planområdet som förvaltas av Friluftsförbundet kommer att få fortsätta byggas ut med en höjning av nivån från idag ca + 40 m ö h till + 48 m ö h. Denna utbyggnad har av KB Björnö Mark prövats såsom acceptabel i förhållande till planerad angränsande bostadsbebyggelse. Ett respektavstånd från backen mot planerade bostäder med särskilda bestämmelser har införts i detaljplaneförslaget. I övrigt kommer skidbacken att kunna byggas ut med stöd av gällande detaljplan som anger område för fritidsändamål och marklov.

### **Geoteknisk undersökning**

En geoteknisk undersökning skall utföras av KB Björnö Mark under det fortsatta planarbetet.

### **Markradon**

En stickprovsundersökning av förekomsten av markradon skall utföras av KB Björnö Mark under det fortsatta planarbetet. Vid planens genomförande skall grundligare radonundersökningar utföras av KB Björnö Mark.

### **Arkeologi**

En arkeologisk utredning är utförd av Societas Archaeologica Upsaliensis under hösten 2006.



### **Trafikbuller**

En trafikbullerutredning avseende buller från E18 är utförd av Ingemansson Technology AB, daterad 2004-02-11. Planerade nya bostäder mot Björnövägen beräknas enligt trafikbullerutredningen klara riksdagens riktlinjer för trafikbuller utifrån beräknade trafikmängder 2015. Utöver detta planerar bolaget en bullervall mot E 18, men är inget krav enligt bullerutredningen.

Planerade nya bostäder mot Björnövägen beräknas enligt detaljplanehandlingarna klara riksdagens riktlinjer för trafikbuller.

Bolaget ansvarar för att respektive bostadsområde detaljprojekteras på sådant sätt att ovanstående riktlinjer för trafikbuller upprätthålls.

### **AVTALSFRÅGOR**

Kommunen och KB Björnö Mark har tidigare tecknat ett ramavtal, grundat på upprättad strukturplan för exploateringen av hela Björnö. Ramavtalet reglerar den huvudsakliga ansvarsfördelningen mellan kommunen och KB Björnö Mark vid genomförandet av exploateringen av hela Björnöområdet.

Ett mark- och exploateringsavtal kommer att tecknas mellan kommunen och KB Björnö Mark. Mark- och exploateringsavtalet kommer att reglera marköverlåtelse och den detaljerade ansvarsfördelningen mellan kommunen och KB Björnömark avseende etapp 1 av Björnös utbyggnad.

KB Björnö Mark kommer att teckna ett avtal med Vattenfall AB angående nedläggning av berörda luftkablar i mark.

Kommunen kommer att teckna ett avtal med Vägverket om att överta väghållarskapet för Björnövägen inom planområdet.

Avtalen med Vattenfall AB respektive Vägverket skall tecknas innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

### **EKONOMISKA FRÅGOR**

De ekonomiska konsekvenserna för kommunen behandlas i mark- och exploateringsavtalet. För kommunens del avser detta framdragning av ledningar för vatten och spillvatten till en anslutningspunkt i planområdets västra del, reglering av anläggningsavgift för anslutning av området till



kommunens allmänna va-anläggning samt anläggande av gång- och cykelbana fram till planområdet från väster.

### **MEDVERKANDE VID UPPRÄTTANDE AV GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN**

Denna genomförandebeskrivning har upprättats av kommunens ledningskontor i samråd med KB Björnö Mark, White arkitekter AB samt tjänstemän vid tekniska kontoret.

### **LEDNINGSKONTORET**

.....

Lars Härlin

Mark- och exploateringschef