



---

## LEDNINGSKONTORET

### Mark- och exploatering

## SAMRÅDSFÖRSLAG 2006-02-13

### UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2006-08-07 Rev 2007-05-10

## Detaljplan för Färsna 1:2 m fl i Norrtälje stad

---

### GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

#### DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra en första etapputbyggnad av Färsna med småhus, både styckebyggda villatomter och tätare gruppbebyggelse, typ villor, kedjehus, radhus. Detaljplanen är flexibel vad gäller fördelning av hustyper inom den tätare gruppbebyggelsen, dock med en sammanhållen bebyggelse utefter huvudgatan. Ca 90 bostäder kan rymmas inom planområdet.

#### ORGANISATORISKA FRÅGOR

##### Tidplan för detaljplanen

KS plan- o samrådsAu	13 juni 2007
Beslut i KS	18 juni 2007
KF antar detaljplanen	18 juni 2007
Detaljplanen vinner laga kraft	juli/augusti 2007

##### Preliminär tidplan för projektet

Byggstart gata/park och VA	juni 2007
Byggstart tomtmark	våren 2008

##### Genomförandetid

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

##### Markägoförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Norrtälje kommun.

##### Huvudmannaskap

Bebyggelsen kommer att genomföras i två exploateringsområden, dels ett område i Dalby avseende styckebyggda småhus dels ett område i Norra Brå/Österbrå avseende gruppbyggda småhus. I Dalby finns även ett mindre område för gruppbyggda småhus på mark med dåliga grundförhållanden som för närvarande inte kommer att aktualiseras för genomförande.

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet. Den allmänna platsmarken omfattar huvudgator från Baldersgatan fram till respektive exploateringsområde, gc-väg söder om Färsna Gård, gator inom exploateringsområdet avseende styckebyggda småhus (Dalby) samt parkmark. I parkmarken ingår grönytor inom exploateringsområdet avseende styckebyggda småhus (Dalby) samt grönytor utanför exploateringsområdena. Vägar och grönytor inom exploateringsområdet avseende gruppbyggda småhus (Norra Brå/Österbrå) kommer att förvaltas av de boende genom en samfällighetsförening.

### **Ansvarsfördelning**

*Kommunens ledningskontor ansvarar för*

dels försäljning av tomter inom exploateringsområdet avseende styckebyggda småhus (Dalby),

dels markanvisning av exploateringsområdet avseende gruppbyggda småhus (Norra Brå/Österbrå),

dels ansökan om avstyckning av en exploateringsfastighet avseende exploateringsområdet med gruppbyggda småhus (Norra Brå/Österbrå),

dels ansökan om avstyckning av tomter inom exploateringsområdet med styckebyggda småhus (Dalby).

*Kommunens tekniska kontor ansvarar för*

dels upphandling av entreprenad och genomförande av gator, parkmark, va-ledningar, avloppspumpstation, dagvattenpark samt plantering av skogsskärm inom de allmänna platserna,

dels förvaltningen av allmänna platser med anläggningar,

*Blivande exploatör avseende gruppbebyggelse i Norra Brå/Österbrå ansvarar för*

dels genomförande av exploateringen, inklusive utbyggnad av vägar, grönmark och va-ledningar inom området

dels ansökan om eventuell ytterligare avstyckning av fastigheter, bildande av gemensamhetsanläggning avseende vägar, grönmark och va-ledningar samt inrättande av en samfällighetsförening avseende förvaltningen av anläggningarna.

*Norrtälje Energi AB ansvarar för*

allmänna anläggningar avseende el, fjärrvärme samt eventuellt bredband.

*Telia AB ansvarar för*

allmänna teleledningar.

*Kultur- och fritidsförvaltningen ansvarar för*

Befintligt elljusspår.

### **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

Avstyckning skall ske av tomter inom exploateringsområdet med styckebyggda småhus (Dalby). .

Avstyckning skall ske av en exploateringsfastighet avseende exploateringsområdet med gruppbyggda småhus (Norra Brå/Österbrå) samt av eventuella ytterligare fastigheter från exploateringsfastigheten. En gemensamhetsanläggning skall bildas avseende vägar, grönmark och va-ledningar samt en samfällighetsförening inrättas avseende förvaltningen av anläggningarna.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### **Gata, park, va-ledningar m m inom allmänna platser inklusive exploateringsområdet Dalby**

Kommunen genomför utbyggnad av gator, parkmark, va-ledningar, avloppspumpstation, dagvattenpark samt skogsskärm inom allmänna platser.

### **Vägar, grönmark, va-ledningar inom exploateringsområdet Norra Brå/Österbrå**

Blivande exploatör genomför utbyggnad av vägar, grönmark och va-ledningar inom exploateringsområdet med gruppbyggda småhus (Norra Brå/Österbrå) enligt blivande mark- och exploateringsavtal.

### **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, bredband**

Norrtälje Energi AB kommer att bedöma utbyggnad av fjärrvärme och bredband. Sådan utbyggnad samordnas med utbyggnad av gator, vägar och va-ledningar m m.

### **Tele**

Telia AB deltar i planeringen vad gäller utbyggnad av gator, vägar och va-ledningar för samordning av erforderliga teleanläggningar.

### **Geoteknisk undersökning**

Kommunen har låtit utföra en geoteknisk undersökning avseende såväl blivande gatu- och va-anläggningar inom allmänna platser som för blivande bostäder inom kvartersmark. Omfattande markförstärkning krävs för delar av gatu- och va-anläggningarna. Grupphusområdet i Dalby har dåliga grundförhållanden och kommer att behöva markförstärkas, förslagsvis genom kalkstabilisering och förbelastning.

### **Markradon**

Kommunen har utfört en översiktlig markradonundersökning för områden som avses bebyggas med bostäder. Denna undersökning visar att Dalby är normalradonmark, vilket innebär att byggnadernas konstruktioner bör utföras radonskyddande med tätning av fogar och genomföringar i husens bottenplattor. Norra Brå/Österbrå är högradonmark, vilket innebär att speciella krav kommer att ställas vid konstruktionen av husens bottenplattor.

### **Arkeologi**

Kommunen har genomfört en särskild arkeologisk förundersökning avseende fornlämningen inom exploateringsområdet Dalby enligt beslut av länsstyrelsen. För närvarande pågår slutundersökning av berörda delar av fornlämningen.

### **Elljusspåret**

Viss anpassning kommer att vidtas där elljusspåret korsar blivande huvudgata till exploateringsområdet Dalby.

## **AVTALSFRÅGOR**

Kommunen har genomfört en markanvisningstävling avseende exploateringsområdet med gruppbyggda småhus (Norra Brå/Österbrå).

Markanvisningstävlingen kommer att resultera i ett mark- och exploateringsavtal mellan kommunen och blivande exploatör som reglerar genomförandet av bostadsexploateringen inom Norra Brå/Österbrå.

Kommunen kommer att sälja tomterna inom exploateringsområdet med styckebyggda småhus (Dalby) enligt av kommunfullmäktige antagna riktlinjer vid försäljning av tomter som produceras av kommunen. Försäljningen kommer att ske genom mäklare. Försäljningen startar när detaljplanen har vunnit laga kraft och tidpunkten för driftklara allmänna anläggningar har klarlagts.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

Exploateringskalkyl (förkalkyl) och förslag till finansiering för genomförande av projektet har godkänts av kommunfullmäktige 2006-03-27. Kalkylen är utförd före upphandlingen av allmänna anläggningar och genomförandet av markanvisningstävlingen. Reviderad kalkyl kommer att redovisas för kommunfullmäktige 2007-06-18.

Norrtälje kommun  
Ledningskontoret  
Mark- och exploatering

.....  
Lars Härlin  
Mark- och exploateringschef