



Detaljplan för del av fastigheten Gåsvik 1:5 i Väddö och Björkö-Arholma församling – enligt ÄPBL

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING
2019-02-20

Ks 09-1664.214

DETALJPLANENS HUVUDSAKLIGA GENOMFÖRANDE

En detaljplan ska upprättas för att pröva möjligheten att uppföra 17 bostadstomter om minst 1 700 – 2 000 kvm på del av fastigheten Gåsvik 1:5. Syftet är att skapa ett boende för familjer som önskar bosätta sig i landsbygdsmiljö med aktivt jordbruk. Förebilden är en bystruktur med stora tomter där man ger en flexibel byggnadsarea på 300 m². I området lämnas den sydöstra delen som naturmark liksom de brantaste norrsluttningarna samt den odlingsbara marken i nordöst. Området angörs via ny väg från Stora Bagghusvägen i den västra gränsen av fastigheten. En bro förutsätts över Kvarnån.

Genomförandet kommer att ske successivt efter försäljning av tomter.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanen drivs som normalt planförordande enligt ÄPBL. Efter det att planen vunnit laga kraft, vilket tidigast kan ske tre veckor efter att beslutet att anta planen har tillkännagetts på kommunens anslagstavla, kan bygglov och fastighetsbildningar sökas.

PRELIMINÄR TIDPLAN

Samråd	1 kvartalet 2015
Utställning	3 kvartalet 2017
Antagande	1 kvartalet 2019

GENOMFÖRANDETID

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

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten är privatägd.

Området gränsar i norr till Kvarnån som är del av Gåsvik-Broby markavattningsföretag från början av 1900-talet.

POSTADRESS

Box 800, 761 28 Norrtälje
Kommunstyrelsekontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
plan@norrtaelje.se
www.norrtaelje.se



HUVUDMANNASKAP

Området utgörs i sin helhet av kvartersmark och all mark inkluderande gemensam väg i området innefattas således av enskilt huvudmannaskap. Vattenfall är huvudman för elnätet i området och ansvarar sålunda för anslutningar till nya hushåll vid exploateringsgenomförande. Då området inte ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp, så ansvarar exploatören själv för denna tekniska infrastruktur. För bredbandsinstallation ansvarar likaså varje nytt hushåll självt eller samfällt, genom områdesgemensam installation.

ANSVARSFÖRDELNING

Exploatören ansvarar för exploateringen i området med tillhörande områdesgemensam teknisk infrastruktur och väg.

I ansvaret ingår:

- Samordning av ledningar för el, tele, vägbelysning m.m.
- Samordning med Vattenfall angående förstärkning med transformatorstation
- Anläggande av genomfartsväg, bro över Kvarnån samt infartsväg och dagvattenledningar
- I gemensamhetsanläggning ingår drift och underhåll av denna inom hela området
- Anläggande av dagvattendamm för fördröjning/rening av dagvatten som leds via nya diken längs väg.
- Anläggande av gemensam avloppsanläggning på kvartersmark från tomtgränsens till gemensamhetsanläggning.

Respektive fastighetsägare ansvarar för:

- Den egna avloppsanläggningen fram till tomtgräns.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, och anläggningsåtgärder kommer att ske enligt följande:

- Avstyckning från fastigheten Gåsvik 1:5 av nya fastigheter för bostadsändamål samt avstyckning av respektive E-område för deras respektive ändamål.
- Område E₁ överläts till eldistributören som tilldelas lämpligt andelstal i gemensamhetsanläggningen g₁.
- Inrättande av gemensamhetsanläggningar avseende gemensamma anläggningar såsom; kvartersväg med tillhörande diken, VA-anläggningarna och ledningsnät fram till tomtgräns, vattendistribution och avloppsanläggning, diken inom kvartersmark, naturmark med tillhörande diken inom planområdet samt för områdesgemensam dagvattendamm, för nybildade fastigheter och stamfastigheten med lämpliga andelstal i respektive gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggningarna ska förvaltas av en samfällighetsförening.
- Fastigheterna Gåsvik 1:66 och 1:67 har officialservitut för utfart. Fastigheterna bör ingå i blivande gemensamhetsanläggning för vägar.

TEKNISKA FRÅGOR

- Byggherrar för enskilda fastigheter ansvarar för dagvattenhanteringen inom den egna fastigheten, vilken ska i möjligaste mån ske genom lokal infiltration till mark, så kallat LOD system: Vatten från stuprör ska i möjligaste mån infiltrera till stenkistor inom fastigheten eller ledas till vägdiken eller stendiken, vilket ligger



inom gemensamhetsanläggningen och därmed samfällighetsansvar. Dagvattnet leds ned till en uppsamlande dagvattendamm i Kvarnåns dalgång där vattnet kan infiltreras och renas i sandlager.

- För nödvändiga utredningar inför bygglov/bygganmälan såsom exempelvis geoteknisk utredning, VA-utredning, hydrologisk utredning och vattenkemiska analyser, ansvarar och bekostas av byggherren.
- Fastigheterna ska förses med egna slamavskiljare varifrån avloppsvattnet avleds eller pumpas till gemensam reningsanläggning för området. En ansökan om tillstånd till Bygg- och miljönämnden ska göras av exploatören eller en framtida samfällighetsförening.
- Byggherren/grundarna av gemensamhetsanläggningen ansvarar för projektering och anläggande av ny gemensam väg genom området; att denna har bärighet för tung trafik, såsom exempelvis sophämtningsfordon.
- Möjlighet till anslutning till el- och teleanslutningar finns. Områdets elförsörjning kommer att förstärkas genom anläggande av ny transformatorstation för tillkommande bostäder i området. Utbyggnad av elförsörjningen i området liksom tele-/nätverksanslutning bekostas av exploatör.

AVTALSFRÅGOR

Fastighetsägaren ansvarar för samtliga uppkomna kostnader i samband med planens upprättande och genomförande. Ett särskilt plankostnadsavtal reglerar kommunens kostnader för framtagande av denna detaljplan. Kostnader för byggandet av ny transformatorstation regleras i särskilt avtal mellan fastighetsägaren och Vattenfall.

Dagvattendamm ska anmälas till Bygg- och miljönämnden innan anläggningsarbetena påbörjas detta då den är en reningsanläggning som omfattas av anmälningsplikt enligt Miljöbalken.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören ansvarar för samtliga kostnader i samband med planens genomförande inkluderande förrättningskostnader. I förrättningskostnaderna ingår inrättande av samfällighetsförening. Exploatören ansvarar även för flytt eller förändring av befintliga el- och teleanläggningar.

MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Medverkande vid upprättandet av genomförandebeskrivningen har varit Kristina Nitsch, Landskapsarkitekt LAR/MSA. Sweco Architects AB och Göran Reierstam, arkitekt SAR/MSA, Reierstam Arkitektur & Projektutveckling AB

Matilda Johansson
Exploateringsingenjör