



NORRTÄLJE
KOMMUN

SAMRÅDSFÖRSLAG 2007-05-10
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2007-12-04
ANTAGANDEHANDLINGAR 2008-06-25

Detaljplan för Hallsta 4:123 m fl i Häverö församling.

Dnr 07-10061.214

Ks 07-610

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan för planprogrammet och detaljplanen

Beslut av KF att anta planprogram	18 juni 2007
Samråd planförslag	2:a-3:e kvartalet 2007
Utställning av planförslaget	2:a kvartalet 2008
Godkännande av KS	3:e kvartalet 2008
KF antar detaljplanen	3:e kvartalet 2007/2008

Preliminär tidplan för projektet

Utbyggnad av gator, ledningsnät	2008
Uppförande av bostadshus, kultur- och miljöåtgärder	2008 - 2010

Genomförandetid

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

Markägförhållande

Större delen av marken inom planområdet ägs av Holmens Bruk AB (exploatören). Några mindre områden är privatägd-/samfällad mark eller kommunalt ägd mark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet.

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
www.norrtalje.se

PLUSGIRO
3 20 65-5
BANKGIRO
451-7694



Ansvarsfördelning

Norrtälje kommun utövar ägaransvar för

- allmän platsmark med anläggningar
- allmänna VAD-ledningar/anläggningar

samt ansvarar för

- genomförande av exploatering inom kommunalt ägd kvartersmark
- inlösen av privat mark som skall utgöra allmän platsmark

Exploatören ansvarar för

- genomförande av exploatering inom av exploatören ägd kvartersmark
- åtgärder för bevarande av kulturhistorisk värdefull miljö samt kompensationsåtgärder i samband med detta

Ansvar skall regleras i exploateringsavtal mellan Norrtälje kommun och exploatören avseende

- ombyggnation av befintligt gatusystem samt anläggande av gc-väg i Kokarevägens förlängning
- om- och utbyggnad av VAD-anläggning för ny bebyggelse
- ansökan om erforderliga fastighetsbildningsåtgärder för detaljplanens genomförande
- flytt av befintlig parkeringsyta, som i dag nyttjas av besökande och anställda vid Häverögymnasiet

Hallstaviks Elverk ansvarar för

- allmänna anläggningar avseende el

Telia AB ansvarar för

- allmänna teleledningar

Norrtälje Energi AB för

- fjärrvärmeledningar



FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Mark som ägs av exploatören (Hallsta 4:1) och som skall utgöra allmän platsmark (Kokaregatans förlängning), skall regleras till lämplig kommunalt ägd fastighet.

Den del av Hallsta S:3 som är beläget inom detaljplaneområdet bör inlösas och regleras till lämplig kommunal fastighet i sydöstra delen och till av exploatören ägd fastighet i nordöstra delen.

Av kommunen ägd mark, gränsande till exploatörens fastighet Hallsta 18:15 och som skall utgöra kvartersmark, bör regleras till Hallsta 18:15.

Fastighetsbildning-/reglering bör ske mellan av kommunen ägda fastigheter för att särskilja allmän platsmark och kvartersmark.

Inom kvarteret som omsluts av Kangelvägen, Östgötavägen och Kokarevägen (Hallsta 2:46 -48, del av Hallsta 18:1 m fl) samt i anslutning till rödvillevarteret finns möjlighet att skapa byggbara tomter på mark ägd av kommunen och exploatören. För att åstadkomma detta krävs erforderlig fastighetsbildning.

Servitut, ledningsrätter, övriga rättigheter

Servitut för gc-väg bör bildas till förmån för kommunal gatufastighet och belasta Hallsta 4:1.

Rätt bör skapas för exploatören att ha VA-servisledningar i Kokarevägen för försörjning av rödvillevarteret.

TEKNISKA FRÅGOR

Gata, park, VA-ledningar inom allmän plats

Kokarevägen förlängs norrut samt flyttas något i det läge där Östgötavägen ansluter. Kangelvägen och Östgötavägen stängs av mot Tulkavägen. Inga ytterligare förändringar av befintligt gatusystem får ske. De nyanlagda gatudelarna skall ges den utformning och standard som Tyska vägen, Holländarevägen samt Wänns väg i dag har.

Gc-väg byggs i Kokarevägens förlängning.

Befintlig parkeringsyta, som nyttjas av besökande och anställda vid Häverögymnasiet, flyttas till läge inom skolfastigheten.

VA-nätet byggs ut norrut för att serva det nya kvarteret. Spillvattenhanteringen kommer i denna del av planområdet kräva pumpning.



Anläggningar inom kvartersmark

Inom kvartersmark ägd av kommunen respektive exploatören ges möjlighet för kompletterande bostadsbebyggelse, enligt detaljplanen.

Det nya kvarteret i nordöst, ägt av exploatören, skall uppföras med bostadshus och tillhörande uthus som flyttas från Hallsta pappersbruks fabriksområde. Den ursprungliga miljön, med byggnader, häckar, träd o.s.v. skall återskapas så långt det går. I planbestämmelserna ges tydligare anvisningar hur detta bör ske. I samband med detta skall yta som idag är hårdgjord, men enligt detaljplanen är avsedd för naturområde, ges en grönare struktur. Dagvatten skall inom kvartersmark omhändertas lokalt. Öppet dike samt kulvert skall anläggas för inströmmande dagvatten från de branta sluttningarna i öster.

Inom det nya kvarteret finns en vattenledning (kommunens) och en VA-ledning (exploatörens). Vattenledningen kan nyttjas för idrottsplatsens behov och bör därför vara kvar så länge behovet kvarstår. VA-ledningen kan däremot tas bort i samband med uppförandet av bostadshusen.

För att göra det möjligt att tillskapa de nya villatomterna inom kvarteret som omsluts av Kangelvägen, Östgötavägen och Kokarevägen samt tillkommande bebyggelse utmed Kokarevägen i anslutningen till rödvillevakteret måste befintliga VAD-ledningar genom kvarteret och genom nuvarande parkeringsyta läggas om. Detta kan lämpligen ske i samband med gatuutbyggnaden.

El-ledningar, vägbelysning inom allmän plats

Elledningar och vägbelysning skall kompletteras i nordöstra delen av planområdet (Kokarevägen samt nytt bostadskvarter). Hallstaviks Elverk deltar vid planering och ombyggnad av gator samt övrig ledningsdragning för samordning av erforderliga elanläggningar.

Tele och fjärrvärme

Telia AB och Norrtälje Energi AB deltar vid planering och ombyggnad av gator samt övrig ledningsdragning för samordning av erforderliga teleanläggningar respektive fjärrvärmeledningar.

Övriga ledningar

Vattenfalls 20kV luftledning måste ersättas med markförlagd elkabel, för att möjliggöra bebyggelse i det nya kvarteret med rödvillor.

Geotekniska undersökningar

En översiktlig geoteknisk utredning är gjord. Enligt utredningen är grundförhållandena goda.



Arkeologi

En arkeologisk utredning är genomförd. Utredningen föranleder inget krav på ytterligare undersökningar.

AVTALSFRÅGOR

Exploateringsavtal, för att reglera detaljplanens genomförande, skall tecknas mellan Norrtälje kommun och Holmens Bruk AB innan detaljplanens antagande.

Avtal skall tecknas mellan Holmens Bruk AB och Vattenfall avseende omläggning av luftledning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanen bekostas av exploatören. Åtgärder inom kvartersmark bekostar respektive fastighetsägare. Finansiering av ombyggnation av gatunätet samt av övriga kostnader för åtgärder inom område för allmän platsmark eller som berör allmänna anläggningar och uppkommer p g a detaljplanens genomförande, skall regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har utarbetats av Structor i samråd med Norrtälje kommun.

Medverkande tjänstemän från kommunen har varit Gunnel Löfqvist, Lars Härllin, Tommie Eriksson.

LEDNINGSKONTORET

Gunnel Löfqvist
Planeringschef

Anne-Marie Fredriksson
Civilingenjör/lantmätare
Structor