



## ANTAGANDEHANDLING

upprättad 2007-12-04, reviderad 2008-06-25

Detaljplan för HALLSTA PAPPERSBRUK (Hallsta 17:1 m fl) i Häverö församling, utökning av fabriksområdet

Dnr 07-10005.214

KS 06-720

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidplan för planprogrammet och detaljplanen

Beslut av KF att anta planprogram	18 juni 2007
Samråd planförslag	juni – juli 2007
Utställning av planförslaget	februari - mars 2008
Godkännande av KS	första kvartalet 2008
KF antar detaljplanen	2:a kvartalet 2008

#### Preliminär tidplan för projektet

Ombyggnad/flytt av Tulkavägen	2009/2010
Utvidgning av vedplansområde	2008/2010
Etableringsbar industrimark	2010

#### Genomförandetid

Kommunen, Staten via Länsstyrelsen/Vägverket samt Holmens Bruk AB har under år 2007 tecknat en avsiktsförklaring avseende Tulkavägen, innebärande att objektet föreslås samfinansieras mellan kommunen och staten och att vid upprättandet av ny länsplan för perioden 2010-2019 skall möjligheten att få statlig finansiering för Tulkavägens utbyggnad prövas. Beslut om investeringsplanen fattas under våren 2010. Innan detta beslut har fattats, kan avtal mellan parterna rörande Tulkavägens finansiering och genomförande inte undertecknas. Detaljplanens genomförande är avhängigt av Tulkavägens ombyggnad och planens genomförandetid har därför angivits till femton år, med början 2010-07-01. Detaljplanen ger förutsättningar för att idrottsanläggningar inom exploateringsområdet kan ligga kvar fram till 10 år efter detaljplanen vunnit laga kraft, med möjlighet till förlängning enligt PBL.

### Markägoförhållanden

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

### Huvudmannaskap

Planområdet består av ett större sammanhängande exploateringsområde med ändamålet industri. Inom detta område finns ett mindre område avsett för samlingslokal (kyrka).

Ny dragning av Tulkavägen i söder och öster, inklusive parallellgående gc-bana, skall omfattas av allmän platsmark. Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet. Förhandlingar pågår mellan staten och kommunen angående gräns för väghållningsansvar.

### Ansvarsfördelning

*Norrtälje kommun utövar ägaransvarar för*

- allmänna platser med anläggningar
- gc-väg inom x-markerat område i södra planområdet samt den planskilda korsning som anläggs mellan industrispår och nämnda gc-väg (x-område), om behov av planskildhet uppstår.
- allmänna VAD-ledningar/anläggningar

*Exploatören ansvarar för*

- genomförande av exploatering inom kvartersmark
- åtgärder för bevarande av kulturhistoriskt värdefull miljö samt kompensande åtgärder i samband med detta

*Ansvar skall regleras i mark- och exploateringsavtal mellan Norrtälje kommun och exploatören avseende*

- utbyggnad av Tulkavägen med väganslutningar samt övriga anläggningsåtgärder som är att hänföra till flytt av Tulkavägen (övergripande frågor)
- ansökan om, för Tulkavägens flytt, erforderliga fastighetsbildnings- och anläggningsåtgärder enligt fastighetsbildningslagen och anläggningslagen
- omdragning av gc-väg utmed järnvägen, inom x-markerat område i södra planområdet, samt anläggande av därtill hörande planskild korsning mellan industrispår och gc-väg
- avveckling av idrottsplats och planering/anläggandet av ny idrottsplats samt flytt och fortsatt ansvar för elljusspår
- förändringar av VAD-systemet samt eventuella övriga åtgärder på allmänna anläggningar som är att hänföra till industriområdets utveckling

*Särskilt avtal skall tecknas mellan Norrtälje kommun och exploatören avseende finansiering och genomförande av flyttning av Tulkavägen*

*Hallstaviks Elverk ansvarar för*

- allmänna anläggningar avseende el

Norrtälje Energi AB för  
- fjärrvärmeledningar

Telia AB ansvarar för  
- allmänna teleledningar

Vägverket ansvarar för  
- den del av Tulkavägen, som efter förändringsbeslut eller enligt fastställelse av arbetsplan, skall ingå i vägverkets väghållningsansvar.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning

Hallsta S:2 och S:3 samt Tulka S:2 bör, i de delar som är belägna inom detaljplaneområdet, inlösas och regleras till lämplig gränsande fastighet, se nedan vägsamfällighet.

Områden i privat ägo, som enligt detaljplanen skall utgöra allmän platsmark, skall regleras till lämplig kommunalägd fastighet.

### Gemensamhetsanläggningar

Befintlig gemensamhetsanläggning Hallsta ga:1 (Björnmyravägen) skall, p g a avskärning av nya Tulkavägen samt utökning av industriområdet, omprövas avseende omfattning.

### Vägsamfälligheter

De delar av samfälligheterna Hallsta S:2 och Tulka S:2 som är belägna inom detaljplaneområdet bör inlösas och regleras till gränsande fastighet.

Samfälligheten Hallsta S:3 skall i den del som omfattas av ny sträckning av Tulkavägen och utgör allmän platsmark inlösas och regleras till lämplig kommunalägd fastighet.

### Fiskesamfälligheter

Fiskesamfälligheterna Hallsta fs:12, Skärsta fs:12 och Hallsta fs:7 skall inlösas i de delar, inom detaljplaneområdet, de berörs av utfyllnad för industrins behov.

### Servitut, ledningsrätter, övriga rättigheter

Servitut för väg och parkeringsplatser skall bildas till förmån för Hallsta 2:147 (samlingslokalen) och belasta Hallsta 17:1 (efter inlösen av samfälligheter, se ovan).

Erforderliga försörjningsledningar till privata fastigheter inom exploateringsområdet skall säkerställas genom servitut.

Befintliga ledningar inom planområdet och eventuella nytillkommande bör prövas avseende rätt till belägenhet och vid behov säkerställas med ledningsrätt eller servitut. Vid de omdragningar av ledningar som blir aktuella i samband med exploateringen skall även servitut/ledningsrätter anpassas. Rättigheter som ej längre nyttjas skall om möjligt dödas.

Kommunens dagvattenanläggningar, inom u-markerade områden i södra delen av planområdet, bör säkerställas genom ledningsrätt alternativt servitut.

Officialservitut för väg belastande Hallsta 4:1 (vid idrottsområdet) skall omprövas och enbart omfatta belastning på Hallsta 4:1 öster om nya Tulkavägen.

Officialservitut för väg (Kornstavägen) belastande Hallsta 18:1 skall omprövas och begränsas till öster om nya Tulkavägen.

Tillgänglighet för nyttjare av idrottsanläggningarna inom exploateringsområdet skall säkerställas av exploatören inom ramen för befintliga, alternativt nya, nyttjanderättsavtal.

Gällande nyttjanderätt för befintligt elljusspår, beläget på Hallsta 4:1, skall regleras inför omläggning av spåret. Anslutning till spåret finns vid spårcentral beläget vid allmän gata utanför planområde.

## TEKNISKA FRÅGOR

### **Gata/väg, park, va-ledningar mm inom allmän plats samt vägrättsområde**

Tulkavägen skall byggas om med ny sträckning. Detta innebär också ombyggnation av väg-/gatuanslutningar för gamla Tulkavägen i norr, för Kornstavägen och Björnmyravägen, stora infarten till industriområdet (minirondell) samt tillfart samlingslokal/industrientré. Nya busshållplatser skall anläggas utmed Tulkavägen vid väkanslutningar. Väster om stora infarten till industriområdet skall signalreglerad passage för gående över Tulkavägen anläggas. Övergångsställe skall anläggas för passage över Tulkavägen för fotgängare som transporterar sig mellan idrottsområde och elljusspår. Vid planeringen av vägbyggnationen skall ledningsägare delta.

Upprättande av nya och stängning av gamla förbindelsepunkter för VA-ledningar kommer att krävas i anslutning till exploateringsområdet.

Dagvattenledningar skall planeras i samband med projektering av ny sträckning av Tulkavägen.

### **Vägar, grönområde, va-ledningar, elledningar, industrispår inom exploateringsområdet**

Ny gemensam infartsväg till samlingslokal (kyrkan) och industriområdets entré skall anläggas, liksom parkeringsytor.

I samband med anläggande av ny utfart för papperstransporter från industriområdet kan befintlig gc-väg i södra planområdet ges ny sträckning med planskild korsning med spåren.

Tillfart till idrottsområdet skall ske söderifrån via omlagd väg. Anslutningsväg för fotgängare mellan idrottsområdet och omlagt elljusspår är den befintliga vägen. För passage över nya Tulkavägen anläggs övergångsställe. Ny skyddsvall anläggs till skjutbana.

Privata fastigheter och privatägda byggnader på ofri grund inom exploateringsområdet skall ges möjlighet till enskilda va- och elanslutningar.

Det kan bli aktuellt för exploatören att överta allmänna VA- och elledningar inom exploateringsområdet.

Övrig utbyggnad och förändring av vägar, ledningar, reningsanläggningar mm inom exploateringsområdet sker utifrån industriverksamhetens behov efter erforderliga tillståndsprövningar.

### Vattenområden

Södra hamnområdet planeras att utökas genom utfyllnader i viken. I norra delen ges möjlighet för en ny hamn. För samtliga dessa åtgärder krävs miljödom.

### El-ledningar, vägbelysning inom allmän plats

Ny vägbelysning för omlagd Tulkaväg anläggs i samband med byggnationen av vägen. En gångpassage över Tulkavägen skall signalregleras. Förändrade anslutningar till exploateringsområdet kan komma att krävas.

### El-ledningar, vägbelysning inom och till exploateringsområdet

Elförsörjning till exploateringsområdet sker dels norrifrån och dels från väster via kraftledning över Edeboviken. Inom detaljplanen väster om viken reserveras område för mottagningsstation. Från mottagningsstationen och österut planeras brukets elförsörjning ske via markförlagd kabel under Edeboviken. I områdets norra del planeras också ny mottagningsstation för huvudsaklig vidare leverans av el till de nya pappersmaskinerna. Befintlig 70 kV-kabel genom industriområdet kan slopas. 20 kV luftledning (Vattenfall) skall flyttas och föreslås markförläggas i nya Tulkavägen. Inom exploateringsområdet är elnätet internt (ägt av bruket), med undantag av bl a elledningar till bostadshus, privatägda fastigheterna och vägbelysning vars leverans kommer från Hallstaviks Elverk.

### Fjärrvärme

Exploateringsområdet förses med egenproducerad fjärrvärme. Fjärrvärme levereras även från exploateringsområdet till område söder om detaljplaneområdet. Ledningarna kommer att beröras av ombyggnationer inom industriområdet. Arbetena samordnas med Norrtälje Energi AB.

### Tele

Telia AB deltar vid planering och ombyggnad av gator, vägar samt övrig ledningsdragning för samordning av erforderliga teleanläggningar.

### Övriga ledningar

I samband med inventering av fastigheter och rättigheter har framkommit att det finns ett antal belastande servitut för ledningar inom exploateringsområdet. Ledningar som, p g a flytt av Tulkavägen och övrig exploatering, behöver läggas om skall ges denna möjlighet. Kända ledningsägare skall delta i planering av förändringar.

### Elljusspår

Befintligt elljusspår skall delvis läggas om i ny sträckning.

### Kulturmiljöåtgärder

I takt med att byggnationen inom exploateringsområdet så kräver skall åtgärder för bevarande av kulturhistorisk värdefull miljö vidtas samt kompenserande åtgärder i samband med detta ske. Underlag för detta arbete skall skriften *Riksintresse Hallsta; program för kompenserande åtgärder* (ArkeoDok 2007) utgöra.

### Geotekniska undersökningar

En översiktlig geoteknisk undersökning är genomförd. Kompletterande undersökningar samt eventuella grundförstärkningar skall genomföras i samband med byggnation och anläggningsarbeten.

## Arkeologi

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

## AVTALSFRÅGOR

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

Särskilt avtal skall tecknas mellan Norrtälje kommun och exploatören avseende finansiering och genomförande av flyttning av Tulkavägen.

Avtal för flytt av ledningar skall regleras mellan Holmens Bruk AB och resp ledningshavare.

Gräns för väghållningsansvar mellan staten (vägverket) och kommunen avgörs vid förändringsbeslut eller i samband med fastställelse av arbetsplan.

## EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanen bekostas av exploatören.

Finansiering av vägbyggnation och därtill hörande anläggnings- och fastighetsbildningsåtgärder samt finansiering av övriga kostnader för åtgärder inom område för allmän platsmark eller som berör allmänna anläggningar och uppkommer p g a detaljplanens genomförande, skall regleras mellan kommunen och exploatören i mark- och exploateringsavtal samt i särskilt avtal avseende genomförande av flyttning av Tulkavägen.

Flyttning och förändring av övriga elanläggningar, som är nödvändiga med anledning av planens genomförande, bekostas av exploatören.

Förhandlingar pågår mellan staten och kommunen angående statens medverkan i flytt av Tulkavägen. Finansiering av resterande kostnader för Björnmyravägens förändring skall regleras genom avtal mellan exploatören och Björnmyrens vägsamfällighet alternativt vid lantmäteriförrättning.

Inom exploateringsområdet ansvarar exploatören för sina egna kostnader.

Eventuella fastighetsbildningskostnader och övriga kostnader för att säkerställa/förändra rättigheter inom exploateringsområdet fördelas vid lantmäteriförrättningen efter nytta, alternativt via avtal.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Genomförandebeskrivningen har utarbetats av Structor i samråd med Norrtälje kommun.

Medverkande tjänstemän från kommunen har varit Gunnel Löfqvist, Olivera Boljanovic och Tommie Eriksson.

**LEDNINGSKONTORET**

Gunnel Löfqvist  
Planeringschef

Anne-Marie Fredriksson  
civilingenjör/lantmätare  
Structor