



SAMRÅDSFÖRSLAG 2009-03-12
SAMRÅDSFÖRSLAG 2009-12-19
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2012-07-05
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2 2015-03-06 , rev. 2015-10-22
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av fastigheten Hensvik 2:61 i Häverö- Edebo-Singö församling - enligt ÄPBL

Dnr 07-10197.214

Ks 07-1312.214

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen behandlar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplaneläggning för rubricerade område medför.

Läge och omfattning

Planområdet omfattar sammanlagt 3,64 ha och är beläget vid sjön Blåkaren, cirka en kilometer sydväst om Herräng.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är, att skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av sammanlagt sju nya bostadsfastigheter inom ett område beläget mellan väg 1106 och sjön Blåkaren.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan för detaljplanen

Utställning av planförslaget
Godkännande och antagande

2:a kvartalet 2015
4:e kvartalet 2015

Genomförandetid

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



Markägförhållanden

Fastigheten Hensvik 2:61 ägs av Vaddötomter AB, medan den del av sjön Blåkaren som ingår i planområdet ägs av strandfastigheten/fastigheterna enligt reglerna i 1 kap. 5§ Jordabalken. Fisket är samfällt och ägs av de fastigheter som har del i fiskesamfällighet Hensvik fs:7.

Förordnande enligt 113 § Byggnadslagen

Marken inom planområdet omfattas av förordnande enligt 113 § Byggnadslagen. Kommunen ansöker hos länsstyrelsen om upphävande av förordnande enligt 113 § BL i berörd del. Länsstyrelsen beslutade 2015-09-07 att bevilja kommunens begäran om upphävande av förordnande enligt 113 § BL. För att beslutet ska bli giltigt måste förslaget upphävande av del av gällande byggnadsplan antas och vinna laga kraft.

Strandskydd

Strandskydd råder inom 100 meter från sjön Blåkaren. För att detaljplanen skall kunna genomföras, måste strandskyddet upphävas inom berörd del av planområdet.

Regeringen beslutade 2013-10-10 att kvartersmark för bostäder (B) och teknisk anläggning, transformatorstation (E) samt allmän plats för lokaltrafik inom område som avses ingå i detaljplan för Hensvik 2:61, enligt den plankarta som bilagts beslutet, inte längre ska omfattas av strandskydd. Beslutet gäller under förutsättning att detaljplanen antas och vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning kommer att ske genom avstyckning från fastigheten Hensvik 2:61. I anslutning till detta skall också en anläggningsförrättning för inrättande av gemensamhetsanläggning genomföras, vilken skall reglera fastigheternas delaktighet i de gemensamma anläggningar som omfattar vatten, avlopp, gator naturmark och badanläggning. För förvaltning av de gemensamma anläggningarna skall en samfällighet bildas.

Marken inom planområdet omfattas av förordnande enligt 113 § Byggnadslagen, innebärande att ägaren av fastigheten Hensvik 2:61 utan ersättning skall upplåta all mark inom samma fastighet som i gällande byggnadsplan (*byggnadsplan för Hensvik 2:12 m fl*) anges som väg eller annan allmän plats. Mark som omfattas av detta förordnande kan inte ombildas till kvartersmark med enskilt ägande.



För att kunna genomföra detaljplanen måste därför förordnandet enligt 113 § BL upphävas i berörda delar. En förutsättning för upphävande är att kompensation sker genom att den mark som skall avstås byts ut mot annan lämplig mark om detta kan ske utan olägenhet för ägaren. Väddötomter AB har därför förvärvat mark i direkt närhet till planområdet (fastigheterna Hensvik 1:52, 1:53 och 1:58) som erbjuds som kompensationsmark. Det är ett något större område än den mark som nu föreslås ombildas till kvartersmark. Förslaget är att denna mark, i samband kommande fastighetsbildning, skall ingå i den samfällighet eller gemensamhetsanläggning som bildas och som berör naturmark inom det nya planområdet inklusive badplatsen.

Kommunen skall hos länsstyrelsen ansöka om upphävande av detta förordnande. Länsstyrelsen beslutade 2015-09-07 att bevilja kommunens begäran om upphävande av förordnande enligt 113 § BL. För att beslutet ska bli giltigt måste förslaget upphävande av del av gällande byggnadsplan antas och vinna laga kraft.

TEKNISKA FRÅGOR

Gator

Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad av gator inom planområdet.

VA-ledningar

Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad av ledningar för vatten och avlopp. Avtal med kommunen skall träffas om anslutning till det kommunala ledningsnätet.

Övriga ledningar

Skanovas ledningar ligger inte inom kvartersmark och flyttning av ledningar erfordras därför inte. Eventuella åtgärder ska bekostas av exploatören.

Vattenfalls luftledningen utmed sjön berörs inte. En kortare 12 kV-luftledning som övergår i jordkabel i den södra delen av det östra bostadskvarteret berörs dock (ca 32 m luftledning och ca 8 m jordkabel inom kvartersmark). Om den skall bevaras, krävs en flytt till ett läge utanför kvartersmarken. Eventuell ledningsflytt bekostas av exploatören.

De nya jordkablarna förläggs till allmän platsmark (gatumark respektive naturområde), u-område reserveras normalt endast inom kvartersmark. Anläggandet av de nya jordkablarna bör regleras i avtal mellan Vattenfall och exploatören och kan – om så anses nödvändigt – kompletteras med bildandet av ledningsrätt. Exploatören ansvarar för och bekostar erforderlig omdragning av befintliga ledningar inom planområdet.



Dagvatten

Det finns bra förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten genom infiltration eftersom tomterna är stora, det finns mycket grönytor och exploateringsgraden är låg. Den rening som uppstår genom sankmarken och det öppna diket kommer att binda partiklar och eventuella föroreningar. Dikesfunktionen bör beaktas så att inte områdets avvattning försämras.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plangenomförandet bekostas av exploatören och medför inga ofinansierade kostnader för Norrtälje kommun.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetats av Structor i samråd med Norrtälje kommun.

Medverkande tjänstemän från kommunen har varit Matilda Johansson.

Planer och underlagsskisser har inom Structor utarbetats av en konsultgrupp under ledning av Per Fladvad.

Ansvarig för planhandlingarna har varit Kent Edström.

Ansvarig för miljöfrågor har varit Elisabeth Mörner.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Matilda Johansson
Exploateringsingenjör

Kent Edström
Planarkitekt/Structor