





## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Bakgrund och syfte

Inom fastigheten Lönnen 4 finns idag en byggnad från 1930-talet om två till tre våningar vars användning är mestadels kontor och andra verksamheter men även bostäder. Från början var byggnaden avsedd för industriverksamhet. Byggnaden är idag omgiven på alla sidor av flerbostadshus som delvis brukar fastigheten för parkering. Fastigheten är dåligt utnyttjad med hänsyn till dess centrala läge och omgivande bostadsbebyggelse och därtill i dåligt skick. Fastighetsägarens intentioner är att ersätta bebyggelsen med ny flerbostadshusbebyggelse som formas kring en gemensam gård och som flankerar Vegagatan.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Området är beläget söder i centrala Norrtälje endast ca 300 meter från stadens centrum och invid Norrtälje hamnområdet som är under omvandling till bostäder.

### Areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar ca 2000 kvm. Fastigheten Lönnen 4 samägs av Credentia AB och Centrumfastigheter AB, som också är byggherrar för aktuellt omvandlingsprojekt. Fastigheten Lönnen 3 ägs av bostadsrättsföreningen Lönnen till vilken del av planområdet ingår som omger Lönnen 4.



*Fastigheten, vy från nordost över aktuellt planområde med befintlig byggnad.*



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I Utvecklingsplan för Norrtälje stad, antagen 2004, anges det område som aktuellt planområde ingår i som ett innerstadsområde som också ligger i direkt anslutning till hamnområdet vilket pekats ut som ett viktigt utvecklingsområde för bostadsändamål.

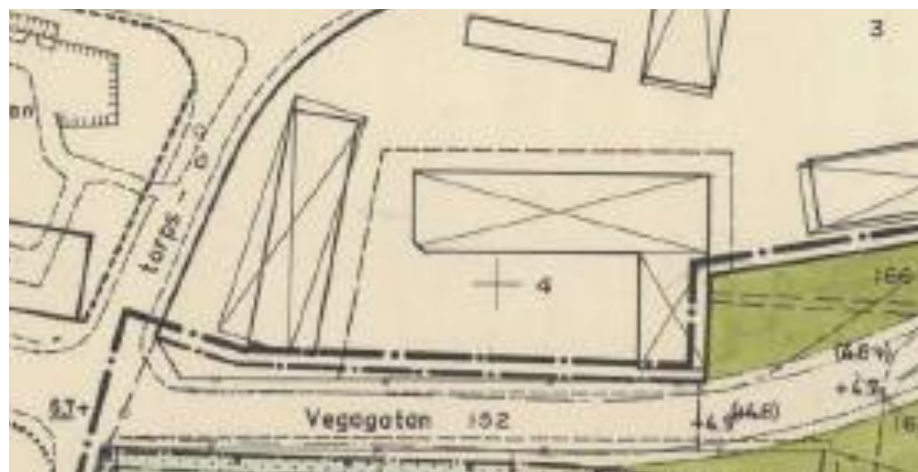
### Detaljplan

Planen berörs av två detaljplaner. I planerna berörs aktuellt planområde av park eller gatuplantering, dvs allmän platsmark i det sydöstra hörnet mot Vegagatan.

Gällande planbestämmelser är ej byggbar kvartersmark samt byggrätt för bostads- och småindustriändamål.



*Detaljplan för Kv Fjärden mfl, 1958*



*Detaljplan för del av Hamnområdet 1970*



### **Kommunala beslut**

Kommunstyrelsekontoret har tillstyrkt ansökan den 2011-03-23 att sökanden får på egen bekostnad och i samarbete med kommunstyrelsekontoret får upprätta en ändring av gällande detaljplan.

Detaljplanen upprättas enligt reglerna för enkelt planförfarande då planändringen inte är av stor vikt för ur ett allmänintresse, inte heller kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Aktuell planutformning följer till stor del gällande detaljplans utbredning och bestämmelser, men användningen ändras till bostadsändamål. Då planen följer omgivningens bebyggelse- och användningsstruktur och är begränsad i storlek, är bedömningen att den inte utgör intresse för allmänheten. Antalet planerade bostäder – ca 50 – är också relativt få sett i ur ett närområdesperspektiv.

I det pågående utredningsarbetet för utveckling av hamnområdet ingår flera av grannkvarteren längs med och söder om Vegagatan. Utbyggnadsprojekten gäller nya bostäder.

### **BEHOVSBEDÖMNING**

Nya regler om miljöbedömningar av planer och program trädde i kraft den 21 juli 2004 och har införts i miljöbalken och i plan- och bygglagen. En bedömning av risken för betydande miljöpåverkan ska utföras för alla detaljplaner. Bedömningen ska utgå från MKB- förordningens kriterier och beakta dels planens eller programmets karaktäristiska egenskaper, så som t.ex. flexibiliteten i planen, (en väldigt detaljstyrd plan anses ha större tyngd i behovsbedömningen i denna aspekt) och dels typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat.

För detaljplaner som anses medföra betydande miljöpåverkan ska miljöbedömning utföras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

#### ***Behovsbedömning***

En separat behovsbedömning har upprättats. Den samlade bedömningen är att ny bostadsbebyggelse innebär en förtätning av stadsstrukturen i centrala Norrtälje. Den nya bebyggelsen påverkar till viss del utsiktsförhållanden och trafikintensitet på en lokal nivå invid planområdet. För utsläpp till mark och vatten innebär planen en positiv utveckling. Under detaljplanarbetet bör frågor kring hantering av eventuella markföroreningar, minimerande av



andelen hårdgjorda ytor och begränsning av trafikbullerstörningar fortsätta att utredas.

Miljö kvalitetsnormer utgör lagbundna normer enligt miljöbalkens femte kapitel. En miljö kvalitetsnorm anger ett kvalitetskrav som ofta används som ett mått på högsta tillåtna halt av ett förorenande ämne eller högsta tillåtna nivå av en störning och finns för närvarande för olika föroreningar i utomhusluften, olika parametrar i vattenförekomster, omgivningsbuller och miljöpåverkande ämnen i fiskevatten. Miljö kvalitetsnormer för vatten uttrycks i ekologisk status (god eller hög). Enligt vattenmyndigheten för Norra Östersjön till vilket aktuellt område tillhör är målet att uppnå god ekologisk status för Norrtäljeviken senast år 2021 och god kemisk status senast år 2015. Samtidigt får inte statusen försämrats i någon vattenförekomst. Bedömningen är att ny bebyggelse inte kommer att bidra på ett negativt sätt till att någon miljö kvalitetsnorm överskrids i närområdets vatten då dagvatten från planområdet kommer att omhändertas på ett mer ordat sätt än idag.

Nödvändiga undersökningar kring markföroreningar, dagvatten, buller visar preliminärt inte på någon yttre eller inre miljöpåverkan av betydande omfattning. Ej heller är exploateringen av den omfattningen att den kan anses motverka de regionala miljömålen. Planen anses stödja intentionerna om God byggd miljö då den samlar ny bostadsbebyggelse i service- och kollektivtrafiknära läge.

### ***Ställningstagande gällande frågan om betydande miljöpåverkan***

Kommunstyrelsekontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap 34§ eller miljöbalken 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. De miljöfrågor som är att ta hänsyn till under den fortsatta planprocessen redovisas i planbeskrivning.

Planförslaget bedöms inte komma att strida mot gällande översiktsplan eller riksintressen. Planförslaget bedöms inte heller strida mot andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Nuvarande markanvändning**

Stora delar av fastigheten och området närmast runt denna består idag av hårdgjorda asfaltytor. Befintlig byggnad är en putsad betongbyggnad byggd i suterräng.



### Ny bebyggelse

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en omvandling av befintlig fastighet som fram till idag främst har använts för småindustriändamål till bostadsanvändning. Den idag L-formade byggnad ersätts med ett U-format bostadskvarter kring en gemensam gård. Vid rivning av befintligt hus åligger det fastighetsägaren att ta hänsyn till gällande regler för miljöhänsyn. Totalt möjliggörs ca 50 lägenheter i det 4-5 våningar höga flerbostadshuset, beläget i suterräng. Genom planändringen klargörs också infarts- och parkeringsförhållandena i relation till omgivande flerbostadshus som utgörs av en bostadsrättsförening. Boendeparkeringsbehovet kommer att i huvudsak lösas genom anläggande av källargarage under en planterbar gårdsyta. Några p-platser i markplan tillkommer för framför allt handikapp- och besöksplatser.



*Nytt bostadshus Kv Lönnen. Sweco Arkitekter AB*

### Utsiktsförhållanden och solförhållanden

Den nya bebyggelsen orienterar sig höjdmässigt i förhållande till omgivande bostadsbebyggelse tillhörande brf Lönnen så att minimal påverkan sker i förhållande till dagens bebyggelse i termer av utsiktsstörningar och solförhållanden. Den högsta delen av bebyggelsen – fem våningar – sker i den nordvästra delen av planområdet, där ingen angränsande bebyggelse finns norr om planområdet.

Under planprocessen har utsikts- och solförhållanden studerats genom modeller för att klargöra förhållandena efter planens genomförande. I resonemanget har ingått hänsyn även till kommande planerade utbyggnadsprojekt i närområdet. Bland annat utgör hamnområdet ett pågående omvandlingsområde för nya stadskvarter av bostadsbebyggelse om fyra våningar som i sig kommer att hindra den sjöglimt som vissa bostadslägenheter inom och utom planområdet fram till dess genomförande kommer att ha från våningsplan 4 och uppåt. I en digital 3D-modell har utsikts- och solförhållandena för samtliga



bostadslägenheter inom Brf Lönne 3, närmast omgivande planområdet, och för tillkommande nya lägenheter studerats. Efter denna studie har slutsatser dragits och anpassningar gjorts som resulterat i den höjdmässiga indelningen av den nya bebyggelsen inom planområdet.

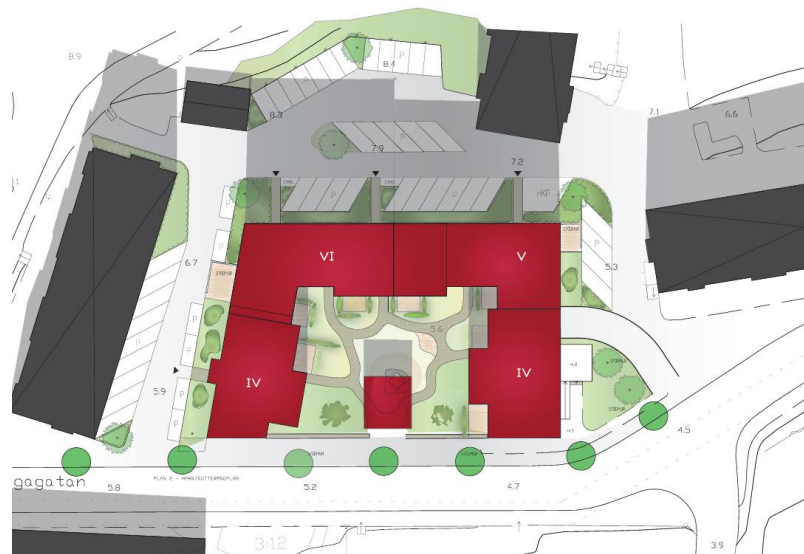


*Översikt över den digitala 3d-modell som använts för att studera planens utformning och dess påverkan på omgivande bebyggelse*



*Exempel på utsiktsstudie för omgivande bebyggelse: utsiktsförhållande för boende i Brf Lönne 3B på bottenvåning i vy mot Vegagatan.*

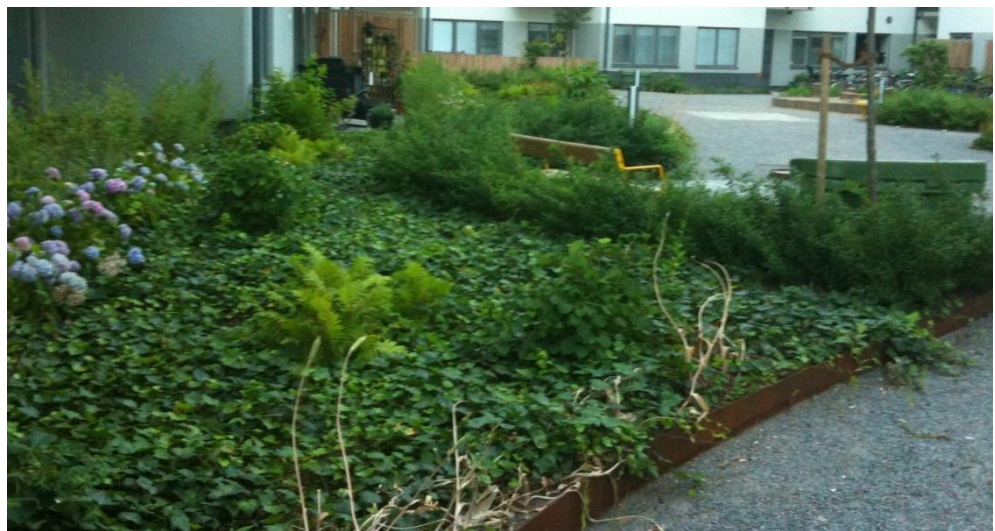
Genom den öppna södervända gården och avståndet mellan tillkommande och befintlig bebyggelse så bedöms solförhållandena till följd av planens genomförande att bli goda.



*Situationsplan med skuggstudie över förhållanden för vårdagjämning kl. 12*

### **Bostadsgården**

Bebyggelsen förläggs som en U-form kring den södervända innergården. På innergården skapas en lugnare miljö med plats för lek och vistelse. Träd och buskar planteras i upphöjda växtbäddar och krukor, markmaterialet utgörs till största delen av stenmjöl vilket är permeabelt. Gården utförs som ett planterbart bjälklag över garage.



*Referensbild bostadsgård, corténstålskanter och stenmjöl.*

### **Kulturmiljö**

Aktuellt planområde ligger utanför riksintresset för kulturmiljövården Norrtälje stad och är inte heller berört av några andra gällande restriktioner. Inga kända fornlämningsförekomster finns i eller i anslutning till planområdet.





## **FRIYTOR**

### **Lek och rekreation**

På gården anordnas lekmöjlighet för yngre barn. I närområdet finns en mindre stadspark där lekplatsen är tillgänglig för personer med funktionshinder.

### **Geotekniska förhållanden och markbeskaffenhet**

Planområdet står geotekniskt på kanten av ett område med nära till bergrund och djup lera – upp till ca 11 meters djup. I norr gränsar planområdet till ett område med berg i dagen, medan den södra delen troligen är en del av gamla sjöbotten kring hamnområdet.

### **Radon**

Ingen radonundersökning har skett med anledning av denna plans upprättande. Byggherren ansvarar för att ny bebyggelse utförs på ett radonsäkert sätt.

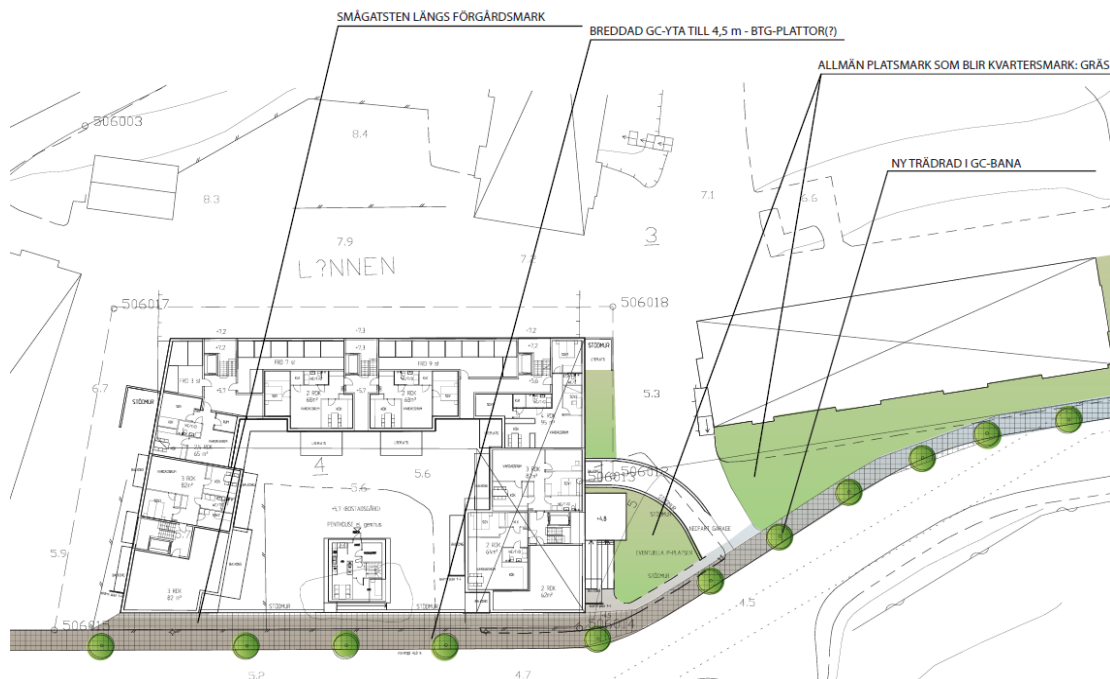
## **GATOR OCH TRAFIK**

### **Gatustruktur**

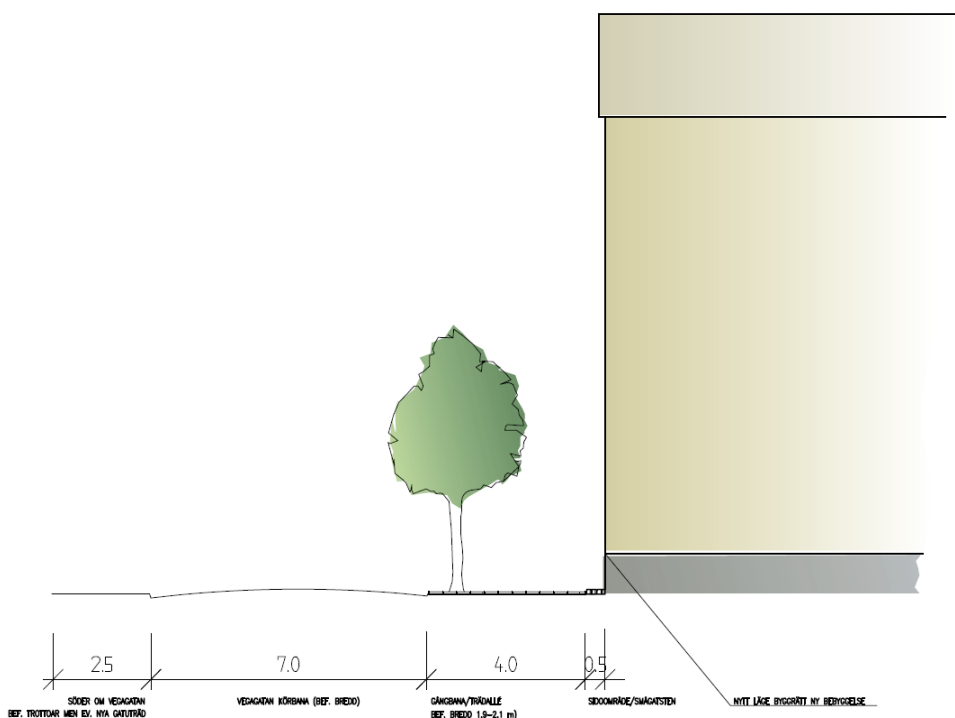
I detaljplanen ingår en breddning av Vegagatan till 13,9 meters totalbredd förbi kv Lönner 4. Detta innebär att en remsa av kvartersmark överförs till gatemark. Genom breddningen möjliggörs för en bredare trottoar med trädplantering längs med den norra sidan av Vegagatan. Ändringen av gatusektionen ingår i en långsiktig ambition att bredda gatusektionen längs med hela Vegagatans sträckning för att tillskapa ett mer stadsmässigt och grönskande gaturum.

### **Gång- och cykeltrafik, infart**

Ny och befintlig bebyggelse får en in- respektive utfart för biltrafik då avsikten är att i huvudsak leda trafiken i en riktning genom kvarteret i förbindelse med gårdsparkeringar och trapphusentréer. För gångtrafik ansluts innergård och in- och utfart till befintlig trottoar längs med Vegagatan.



Plan som illustrerar Vegagatans breddning förbi aktuellt planområde.



Principsektion för möjlig ny gatuutformning i höjd med kv Lönnen 4.

### Kollektivtrafik

Busshållplats för lokalbuss finns på Vegagatan, vid Brännässkolan och ca 300 meter från fastigheten på Roslagsgatan.



### **Parkering**

Anordnas i p-garage för boende. Befintliga parkeringar som nyttjas av intilliggande bostadsrättsförening kvarstår.

## **STÖRNINGAR**

### **Markföroreningar**

En miljöteknisk markundersökning är framtagen av Sweco Environment AB, 2012-03-27.

Undersökningens syfte har varit att översiktligt undersöka föroreningsituationen inom fastigheten i jorden och grundvattnet.

Under 2005 genomförde Norrtälje kommun MIFO1 undersökning varvid Lönnen 4 bedömdes vara ett riskklass-3-område.

Delar av fyllnadsmassorna i den övre metern är förorenade av PAH H och bly i halter mellan KM och MKM. Det kan inte uteslutas att det kan medföra skada på människors hälsa eller miljö. Detta innebär att ansvarig miljömyndighet ska kontaktas (miljökontoret Norrtälje kommun).

Föroreningarna bedöms vara knutna till fyllnadsmassorna i de ytliga jordlagren. Vid provtagning mättes halter av kobolt, bly och vanadin över referensvärdena, detta tyder på en viss påverkan av föroreningar i grundvattnet. I samband med rivning av befintlig byggnad bör föroreningsituationen under denna undersökas. Då den nya exploateringen genomförs kommer ett markförlagt garage byggas och de befintliga jordmassorna kommer troligen att schaktas ur. De förorenade jordmassorna kommer då att bli ett hanteringsproblem. Provtagning bör därför ske av schaktmassorna för att säkerställa att de omhändertas på ett korrekt sätt. Det åligger fastighetsägaren att göra eftersanering av markområde kring denna byggnad i enlighet med gällande riktlinjer och bestämmelser.

Detaljplanen innehåller bestämmelse som villkorar bygglov med att tillfredställande saneringsåtgärder skall vara utförda för den nya markanvändningen för bostadsändamål. Detta skall styrkas med provtagningsprotokoll eller liknande.

### **Geoteknik**

Enligt SGUs jordartskarta består de naturliga jordarterna främst av lera och silt. På fastigheten finns det fyllnadsmassor av grusig och sandig karaktär med en mäktighet om ca 2 meter. Under fyllnadsmassorna påträffades vid provtagning torrskorplera och moränlera. I samband med provtagning genomfördes geoteknisk undersökning då man i två punkter påträffade förmodat berg.

### **Buller**

Enligt bullerkartan för Norrtälje tätort framtagen av Tyréns berörs planområdet idag av ekvivalenta bullernivåer mellan 65 och 70 dB(A) på gavelbyggnaden.

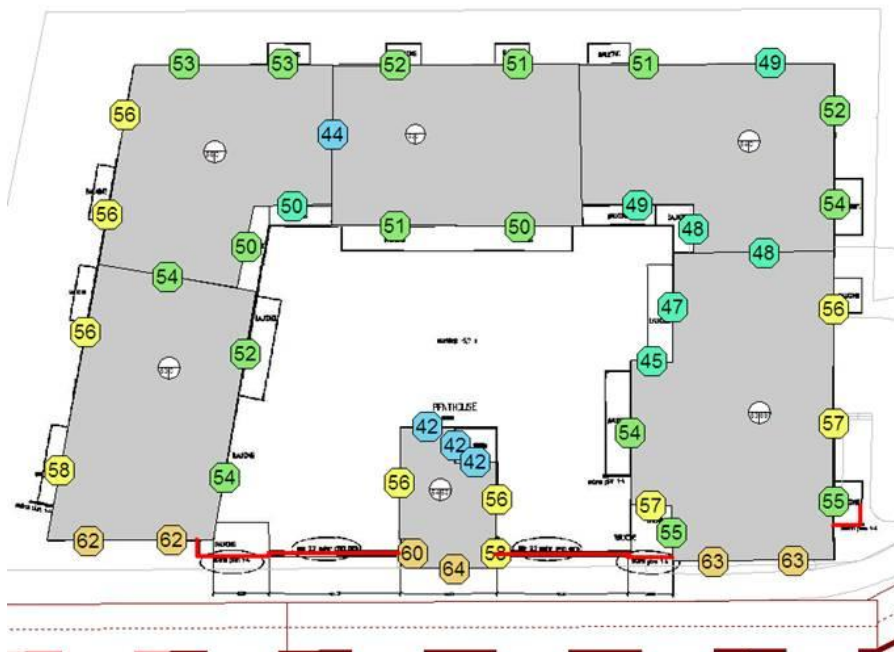


Nivåerna sjunker sedan in mot gården till 55-60 dB(A). På fastighetens norra sida har bullernivåerna reducerats av byggnadskroppen till 45-50dB(A). Hänsyn ska tas till trafikbuller från Vegagatan och även tillkommande trafik som den nya utbyggnaden i hamnen innebär ska beaktas.

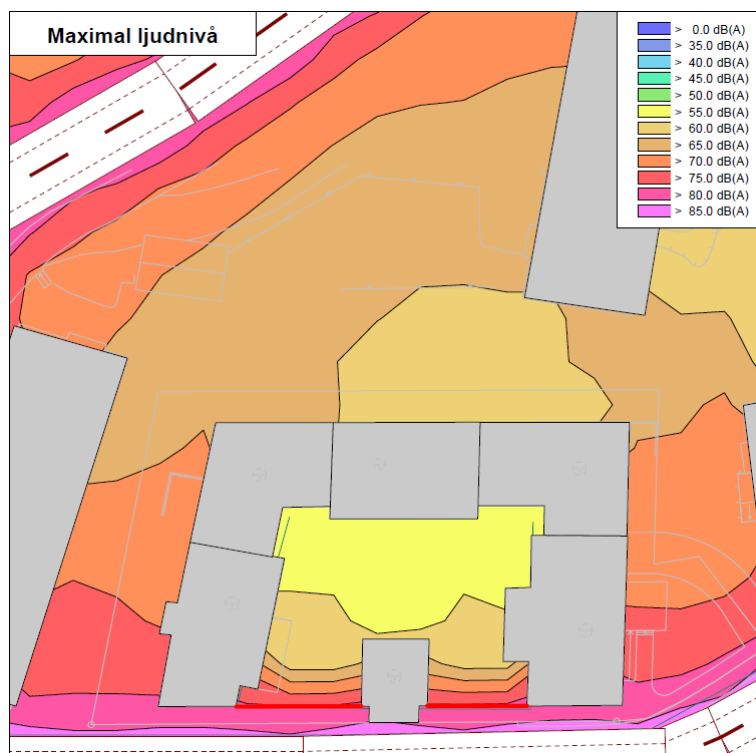


*Bullerkartläggning Norrtälje tätort, Tyréns*

En trafikbullerutredning har tagits fram av Acoustic consulting and design 120327 . Trafikbullerutredningen visar att byggnaderna i Kv Lönnen belastas med ekvivalenta ljudnivåer från trafik som överskrider riktvärdet 55 dB(A). De flesta lägenheterna har med aktuell planlösning en sida där minst hälften av boningsrummen får tillgång till en tyst sida med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. För ett fåtal lägenheter närmast Vegagatan krävs lokala bullerred-sättande åtgärder vid fönster t ex burspråkfönster eller skärmning på balkong/uteplats. Åtgärderna detaljstuderas i samråd mellan akustiker och arkitekt i samband med projektering av den nya bebyggelsen.



Trafikbullerutredning Acoustic consulting and design, ekvivalent ljudnivå på bottenplan. På de övre våningsplanen blir ljudförhållanden något bättre. För att åstadkomma tysta förhållanden enligt riksdagens riktlinjer med avstegsfall krävs balkongskärmar för balkongsidor som vetter mot Vegagatan samt en två meter hög mur som avskärmar bostadsgården från Vegagatan.



Bullerkartläggning för maximal ljudnivå för aktuell bostadsbebyggelse.

Bullerkartläggning för maximal ljudnivå för aktuell bostadsbebyggelse.



Fasader närmast Vegagatan belastas med maximala ljudnivåer upp till 86 dB(A) (till följd av busstrafik). Fasadisolering ska dimensioneras utifrån detta så att ljudkrav inomhus kan innehållas. Då byggnadens utformning och lägenheternas planlösningar är fastslagna bör en mer detaljerad beräkning göras av de maximala ljudnivåerna.

Vid några balkonger och på gårdsytan blir maximal ljudnivå högre än 70 dB(A). Detta avhjälpas med att man delvis skärmar av en gemensam uteplats på gården. Genom balkongskärmar för balkongsidor som vetter mot Vegagatan samt en två meter hög mur så uppfylls krav enligt avstegsfall B för samtliga lägenheter. Murens/skärmens utformning prövas i samband med bygglovsansökan.

Längs med Vegagatan i höjd med aktuellt planområde finns en busshållplats. Bussar som angör och lämnar denna hållplats kan ge upphov till störande ljud från bromsar och motorer i samband med inbromsning och acceleration. Lågfrekvent buller från busstrafiken kan också innebära en störning inomhus för de boende utöver den i bullerutredningen beräknade störningen i högre frekvensband. Detta bör beaktas i projekteringskedet.

Avsteg från de generella riktvärdena enligt avstegsfall B bedöms kunna motiveras med följande motiv:

- det centrumnära läget nära Norrtäljes centrumkärna med gott serviceutbud
- lägenheterna får tillgång till en tyst sida med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.
- En delvis avskärmning av gemensam uteplats bidrar också till ett skapa en god ljudmiljö för ny bostadsbebyggelse.
- Närhet till rekreativa miljöer i närområdet såsom Norra Bergen, hamnområdet och andra miljöer inom 300 meters avstånd.

Det åligger byggherren att i samband med genomförande av detaljplanen uppfylla de krav som ställs i detaljplan på maximala ljudnivåer uttryckt som ekvivalentnivåer och maximala ljudnivåer i anslutning till bostadsfasader och gemensam utegård.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Vatten och avlopp**

Fastigheten ska försörjas med kommunalt vatten och avlopp. Anslutningar till det kommunala ledningsnätet finns i Vegagatan.



### **Dagvatten**

Den nya bebyggelsen skall anslutas till det kommunala dagvattennätet. Idag är i princip hela den del av planområdet som kommer att innefattas av exploateringsprojekt hårdgjord, men i och med planens genomförande kommer de hårdgjorda ytorna minska i omfattning.

En särskild dagvattenutredning har tagits fram av dag- och ytvattengruppen , Sweco AB . Utredningen redovisar dagvattenflöden och föroreningar, före och efter exploatering, samt bedömer om rening och fördröjning av dagvatten behövs innan utsläpp till recipienten. Handlingen innehåller också förslag på principåtgärder för ett hållbart omhändertagande av dagvatten för kvarteret.

Dagvattnet leds idag via en betongledning och kopplas till ledningsnätet österut för att slutligen nå utloppet i Norrtäljeviken. Norrtäljeviken uppnådde en måttlig ekologisk status år 2011 (Vatteninformationssystem Sverige, <http://www.viss.lst.se/>). Kvalitetskravet ”God ekologisk status” ska uppnås år 2021. Det finns en bedömd risk att statusen inte ska uppnås men trenden av den ekologiska statusen visar uppåt.

Efter en exploatering av Kv Lönnen visar flödesberäkningen att de dimensionerade dagvattenflödena från området kommer att bli lägre. Anledningen till detta är att markanvändningen förändras och andel hårdgjord yta minskar. Inga speciella fördröjningsåtgärder krävs om det inte föreligger kapacitetsproblem på dagvattenledningarna. Halterna av föroreningar sjunker efter exploatering för samtliga ämnen förutom kväve och fosfor. Då halterna fortfarande överskrider riktvärdena krävs det rening innan utsläpp av dagvatten kan ske från området. Anledningen till att halten näringsämnen stiger är att det planeras fler gröna ytor inom kvarteret. Överlag minskar belastningen på Norrtäljeviken då den avrunna volymen och även halterna av föroreningar i dagvattnet minskar.

Följande förslag på lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) kan vara tillämpbara för kvarteret Lönnen:

- Parkeringsplatser och övriga körbara ytor anläggs med permeabel beläggning.



*Exempel på permeabel beläggning. St Eriks Gräsmunk*

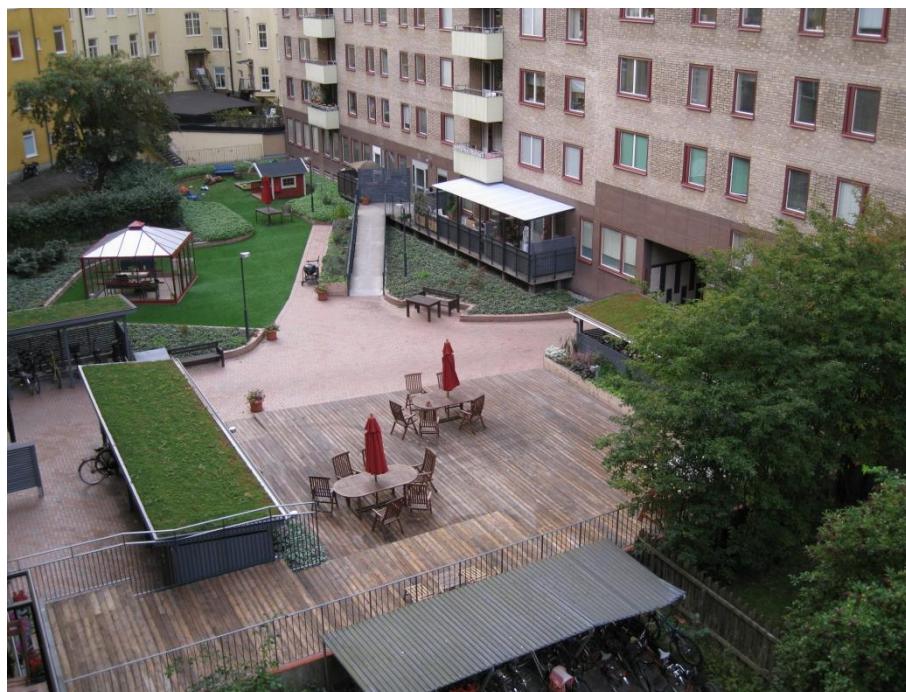
- Det dagvatten som uppkommer på marken och som inte infiltrerar, föreslås samlas upp och avledas genom någon typ av ytlig linjeavvattning, t.ex. rännalsplattor eller AcoDrain-rännor, till närbelägen växtbädd.
- Grönytorna anläggs som växtbäddar för omhändertagande och rening av dagvatten. En upphöjd kupolbrunn, kopplad till en dagvattenledning, föreslås som bräddutlopp från växtbädden.
- Takvattnet från samtliga byggnader leds bort med stuprörsutkastare. Taken bör därför luta utåt från innegården (med garage under). Förslagsvis omhändertas takvattnet i växtbäddarna.





*Växter i planteringsbäddar och i krukor. Foto: Veg Tech AB*

- Om byggnaderna uppförs med gröna tak kommer flödena att reduceras ytterligare. (Varför också dimensionerna på växtbäddarna kan minskas.)



*Bostadsgård med grönt tak på cykelskjul. Foto: Veg Tech AB*

Ytterligare beräkning av varje principåtgärd behöver göras utifrån vilket resultat man vill uppnå innan genomförande.



### **VA-ledningar**

Kommunala vatten- och avloppsledningar ligger i direkt anslutning till planområdet längs med omgivande gator. Anslutning till fjärrvärme finns i Vegatans gatumark.

### **El, fjärrvärme**

Avsikten är att den nya bebyggelsen ska kopplas på det kommunala elnätet och värmas upp med fjärrvärme.

### **Tele och Bredband**

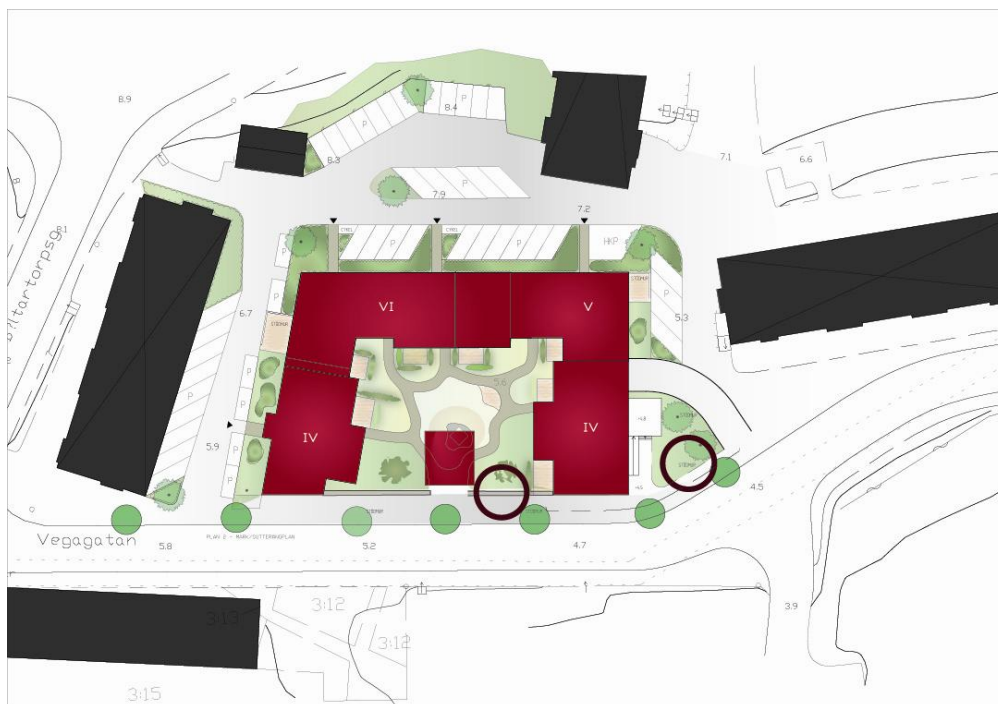
Fiberledning finns väster om fastigheten utefter Bältartorpsgatan.

### **Avfall**

Sophantering kan ske med angöring från Vegagatan för hämtningsfordon som kan ställas upp längs med gatan för att tömma kärl invid kvarteregräns, antingen med i marken/källarplan nedsänkta fraktionskärl (s k molok) eller på markyta öster om tilltänkt nybebyggelse invid infart till kvarteret.



*Exempel på moloklösningar – i mark nedsänkta sopfraktionskärl som kan tömmas med anpassat sophämtningsfordon.*



*Alternativa lägen för gemensam soptöslösning för kvarter (inringade). Hämtningsfordon behöver en 12 meter lång uppställningsyta längs med gata för adekvat tömningsfunktion.*

### **BARNKONSEKVENSER**

I närområdet finns det både privata och kommunala skolor. Då området är centralt beläget finns det möjlighet att ta sig till dessa skolor på trottoarer och gång och cykelvägar. Det finns även trafikljus om barnen skall röra sig över den mer trafikerade Roslagsgatan.

### **GENOMFÖRANDE**

### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

#### **Nyttjanderätter**

Inom planområdet finns idag inga nyttjanderätter dock sker infart till Lönnen 3 delvis över Lönnen 4 och vissa boendeparkeringsplatser för Lönnen 3 ligger delvis inom Lönnen 4. Detaljplanen syftar till att reglera dess förhållanden genom inrättandet av en gemensamhetsanläggning.

#### **Ansvarsfördelning**

Byggherren ansvarar

- för planens genomförande inom kvartersmark.



- framtagande av dagvattenutredning
- framtagande av bullerutredning som vägledning för bullerdämpande lösningar
- framtagande av saneringsplan och dess genomförande inom kvartersmark med anledning av ny markanvändning
- Fastighetsbildning
- För att ansöka om inrättande av gemensamhetsanläggning
- Underbyggnad av garage under lokalgata

Kommunen ansvarar

- För utformning av allmän platsmark inom planområdet, dock ej för underbyggnad av garage under lokalgata.

### **HUVUDMANNASKAP**

Fastighetsägarna ansvarar för hela planområdet i de delar som berörs av kvartersmark. Kommunen ansvarar för allmän platsmark (lokalgata) inom planområdet.

### **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

Del av allmän platsmark skall överföras till kvartersmark i fördelning mellan Lönnen 3 och 4. Denna mark nyttjas de facto redan idag som kvartersmark; som förgårdsmark för bebyggelse inom kvartersmark. Berörda kommunala fastigheter är Tälje 3:1 och 3:14. En ca 2 meter bred remsa av kvartersmark av kv Lönnen 4 längs med Vegagatan skall överföras till allmän platsmark i samband med planens genomförande. En liten del av kv Lönnen 3 kan också innefattas av denna överföring till allmän platsmark då en fasad avsmalning av gatan görs i gränslinjen mellan Lönnen 3 och Lönnen 4. Underbyggnad av garage under allmän platsmark regleras genom nyttjanderättsavtal eller fastighetsbildning under mark.

Byggherren ansöker om erforderlig fastighetsbildning.

### **Genomförandetid**

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

### **EKONOMISKA FRÅGOR**

#### **Kostnader**

För planens genomförande uppstår kostnader som rör ombildning av fastigheter. Dessa skall bäras av byggherren. Byggherren betalar



anslutningsavgifter till kommunal infrastruktur enligt gällande taxa.  
Detaljplanens genomförande medför inte några kostnader för kommunen.

### **Avtal**

Avtal som regleras i detaljplan som rör infartsförhållanden och tillgång till parkeringsplatser kan komma att bli aktuella. En gemensamhetsanläggning ska bildas kring in- och utfarten. Innan detaljplanens antagande skall ett avtal tecknas för överföring av mark från Tälje 3:14 samt Tälje 3:1 (gatumark) till kvartersmark inom Lönnen 4 samt från Lönnen 4 till gatumark och för underbyggnad av garage tillhörande Lönnen 4 under allmän platsmark.

### **Medverkande i upprättandet av detaljplanen**

För upprättandet av denna detaljplan har planarkitekt Helena Purmonen ansvarat och arbetet har utförts tillsammans med Sweco arkitekter genom Göran Reierstam och med biträde av Kristina Nitsch. I arbetet har även bl a Elisabet Lundgren (exploatering) och Robert Klingvall (gata) medverkat.

### **KOMMUNSTYRELSEKONTORET**

Helena Purmonen  
Planarkitekt

Göran Reierstam  
plankonsult,  
Sweco arkitekter

Elisabet Lundgren  
Exploateringsingenjör