



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av fastigheten Solö 1:54, Solö s:2 med flera, etapp 1, i Länna församling – enligt ÄPBL

och

Detaljplan för del av fastigheten Solö 1:54, Solö s:2 med flera, etapp 2, i Länna församling – enligt ÄPBL

Dnr 10-10026.214

Ks 10-246

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

DETALJPLANERNAS HUVUDSAKLIGA GENOMFÖRANDE

Syftet med detaljplanerna är att skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av sammanlagt 14 nya bostadshus med tillhörande uthus på fristående fastigheter inom två områden norr och söder om väg 278 (etapp 1 respektive 2). Dessutom skapas förutsättningar för att förlänga en befintlig brygga samt för uppförande av en pumpstation för vatten och avlopp.

Ansvarig för planens genomförande är fastighetsägaren till Solö 1:54 som avser stycka av och bebygga de nya tomterna för försäljning.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Utställning av planförslaget 1:a kvartalet 2013

Godkännande och antagande 2:a kvartalet 2014

Möjlig byggstart 2:a – 3:e kvartalet 2014



Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 15 år från den dag planerna vinner laga kraft.

Markägförhållanden

Fastigheten Solö 1:54 ägs av LMR Byggnads AB. Solö 1:111 är i privat ägo. Planområdet berör också samfälligheterna, Solö s:2, s:7 och s:8. Delägende fastigheter i Solö s:2 är Solö 1:10, 1:38, 1:54, 1:98, 1:109 och 1:110. Delägende fastigheter i Solö s:7 är Räknö 1:7, Solö 1:10, 1:19, 1:54, 1:98 och 1:109. Delägende fastigheter i Solö s:8 är Solö 1:10, 1:54, 1:98, 1:109 och 1:110.

Strandskydd

På Solö gäller 100 m strandskydd från strandkanten. Den bebyggda fastigheten Solö 1:111 ligger i stort utanför strandskyddat område. De nya föreslagna tomterna inom det södra delområdet är anpassade till strandskyddet, topografin och till fastigheten Solö 1:111. För föreslaget område för förlängd brygga och bad, W₁-område, område för bro till Arnholmen, kvartersmark för bostäder som inte får bebyggas, samt teknisk anläggning föreslås strandskyddet upphävas.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Den allmänna platsmarken omfattar föreslagna nya lokalgator och naturmark.

En samfällighetsförening kommer att bildas för att förvalta den allmänna platsmarken förutom den samfälliga vägmarken och en befintlig parkering. För den samfälliga vägmarken, den befintliga parkeringen och bro till Arnholmen inrättas en eller flera separata samfällighetsföreningar.

Norrtälje kommun kommer med servitut/ledningsrätt ges rätt att dra kommunala vatten- och avloppsledningar till det föreslagna nya pumphuset och vidare därifrån till föreslagna tomter och övriga delar av Solö.

Norrtälje kommun avser att inrätta ett kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp som omfattar delar av Solö, inklusive dessa planområden. Det innebär att kommunen bygger ut vatten- och avloppsledningar fram till anslutningspunkter vid varje tomt.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägare till Solö 1:54 är ansvarig för detaljplanernas genomförande. Norrtälje kommun är ansvarig för utbyggnad av ledningar för vatten- och avlopp.



FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning kommer att ske genom avstyckning från fastigheten Solö 1:54. I anslutning till detta ska en anläggningsförrättning genomföras, vilken ska reglera fastigheternas delaktighet i de gemensamma anläggningar som omfattar lokalgator och naturmark. För förvaltning av de gemensamma anläggningarna ska en eller flera samfällighetsföreningar bildas.

En gemensamhetsanläggning, Solö ga:6, har inrättats för den väg som huvudsakligen följer den samfälliga vägmärken Solö s:7. Deltagande i denna gemensamhetsanläggning är de fastigheter som har behov av att utnyttja vägen. Gemensamhetsanläggning avses också inrättas för befintlig bro till Arnholmen och befintlig parkeringsplats i anslutning till bron. I denna deltar fastigheterna på Arnholmen. Förrättningar för gemensamhetsanläggningar för den befintliga vägen, parkeringen och bron är påbörjade och beräknas avslutas innan planen antas. Områdena för dessa gemensamhetsanläggningar avses inte ingå i förvaltningen av naturmark m.m. i övrigt inom planområdena.

Norrtälje kommun kommer att ges ledningsrätt/servitut för att dra fram kommunala vatten- och avloppsledningar på Solö 1:54.

En gemensamhetsanläggning bildas för att gemensamt bygga, använda och sköta bryggområdet för fastigheterna i etapp 2. Dessa fastigheter ges servitut att utnyttja nyanlagd gångväg från lokalgatan ner till bryggområdet.

Samfällig mark

Solö s:2 med ändamålet diken berörs genom att ett dike följer den nya föreslagna lokalgatan i etapp 1. Det innebär att diket även efter detaljplanens genomförande kommer att ligga på allmän platsmark. Det åligger markägaren till Solö 1:54 att säkerställa diket funktion i samband med utbyggnad av lokalgatan. Den samfälliga vägmärken Solö s:7 har sin ursprungliga sträckning, för delen närmast väg 278, öster om nuvarande väg i naturmarken. Denna ursprungliga delsträcka finns inte kvar utan den praktiskt utnyttjade sträckningen har övergått till den nuvarande vägsträckningen. Solö s:8 består av vägmark som ursprungligt hade en sträckning inom planområdet från s:7 och österut. Vägmarken i s:8 finns fysiskt inte kvar.

Servitut

Fastigheterna Solö 1:76, 1:84, 1:85, 1:86 och 1:111 har alla gällande servitut som berör planförslagets naturområde. Servituten omfattar infart till fastighet samt rätt att utnyttja mark ner till vattnet och att ha brygga (1:76), infart på naturmarksområdet (1:84, 1:85 och 1:86), infart, infiltration för avloppsvatten och rätt att utnyttja markområde mellan fastighet och strandkanten (1:111).



TEKNISKA FRÅGOR

Gator

Markägaren till Solö 1:54 ansvarar för utbyggnad av gator inom planområdena.

VA-ledningar

Norrtälje kommun ansvarar för utbyggnad av huvudledningar för vatten och avlopp. Solö ska i framtiden ingå i det kommunala verksamhetsområdet för VA.

Övriga ledningar

Markägaren till Solö 1:54 ansvarar för eventuell omdragning av befintliga elledningar inom planområdena.

Tekniska utredningar

En trafikbullerutredning har utförts avseende trafikbuller från väg 278. Föreslagna bostadsfastigheter klarar kravet på maximalt 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad.

AVTALSFRÅGOR

Ett temporärt avtal har tecknats mellan kommunen och markägaren till Solö 1:54 om anslutning av planområdena till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet. Detta avtal upphör dock att gälla, i enlighet med dess 13 §, i och med att de blivande ca 20 fastigheterna inte kommer att ingå i en blivande samfällighet för vatten- och avlopp.

EKONOMISKA FRÅGOR

Norrtälje kommun står för kostnaden att bygga ut kommunala VA-ledningar på Solö. VA-anslutningsavgifter betalas av varje enskild fastighetsägare enligt kommunens VA-taxa.

Samtliga övriga kostnader som är förknippade med plangenomförandena ska bekostas av markägaren till Solö 1:54 och medför inga oförutsedda kostnader för kommunen.

Inlösen, ersättning

Inga fastigheter eller delar av fastigheter behöver lösas in.



**MEDVERKANDE VID UPPRÄTTANDE AV
GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN**

Medverkat vid upprättande av genomförandebeskrivningen har Gunnel Löfqvist samt planarkitekter Anders Franzén och Assienah Mooki Morosini från Norrtälje kommun gjort.

KOMMUNSTYRELSKONTORET

Torkel Andersson
Planeringschef

Tommy Jägenstedt
Arkitekt MSA