



SAMRÅDSFÖRSLAG 2008-09-09
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2009-01-28, rev 2009-07-06
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för verksamhetsområdet Storsten- Vingelebacke, fastigheterna Tälje 2:45-48 m fl i Norrtälje-Malsta församling

Dnr 06-10048.214
KS 07-546

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra etablering av verksamheter i området Storsten-Vingelebacke. Kommunen äger merparten av marken, men privatägda fastigheter berörs även. Kommunen kommer att bygga ut gator och ledningar samt samordna utbyggnad av övriga tekniska allmänna anläggningar. Planområdet påverkas dessutom av detaljplanen för Västra vägen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan för detaljplanen

Antagande	3:e-4:e kvartalet 2009
Laga kraft	4:e kvartalet 2009

Preliminär tidplan för genomförande

Byggstart av gator och ledningar	våren 2010
Färdigställd industrimark	hösten 2010



Ovanstående tidplan för genomförandet förutsätter att en tillfällig utfart kan ordnas från exploateringsområdet mot Estunavägen med Vägverkets godkännande innan planerad cirkulationsplats är anlagd. I annat fall försenas byggstarten av gator och ledningar till hösten 2010 och tidpunkten för färdigställd industrimark till våren 2011.

Genomförandetid

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

Markägoförhållanden

Kommunen äger merparten av marken inom planområdet. Denna omfattar hela eller delar av fastigheterna Tälje 2:4, 2:46, 2:47, 2:48, 2:50, 2:153, 2:154, 2:185, 2:192, 2:193 och 2:197.

Kommunen äger dessutom andelar i samfälligheterna Tälje s:4 och s:46 och samtliga andelar i samfälligheten Tälje s:10. Grovt räknat fördelar sig innehavet på ca 50.000 m² blivande industrimark, ca 10.000 m² blivande småhusmark med mindre icke störande verksamheter samt ca 2.000 m² blivande småhustomt.

Fastigheten Tälje 2:45 utgör en privatägd lantbruksenhet bebyggd med ett småhus som berörs av detaljplaneförslaget med föreslagen bostadsmark söder om blivande Västra vägen och småindustri och handel norr om blivande Västra vägen. Fastigheten berörs även av vägområdet för blivande Västra vägen enligt detaljplaneförslaget för Västra vägen, vilket innebär att befintlig bostadsbyggnad på grund av buller inte går att fortsätta använda. Detaljplaneförslaget för Storsten-Vinglebacke möjliggör dock för fastighetsägaren att uppföra ett nytt bostadshus på föreslagen bostadsmark. Delar av fastigheten ligger utanför planområdet, varav en del kommer att beröras av en ny infart till det nya bostadsområdet Färsna. Förslag till avtal har tecknats mellan kommunen och ägaren till fastigheten Tälje 2:45. Enligt avtalet förvärvar kommunen fastighetens norra skifte, området för föreslagen ny lokalgata samt befintligt bostadshus som berörs av Västra vägen.

Fastigheterna Tälje 2:39, 2:40, 2:146, 2:147, 2:148, 2:149, 2:152, 2:206 och Färsna 1:8 utgör privatägda småhusfastigheter som får oförändrad användning enligt detaljplaneförslaget. Dock berörs fastigheterna Tälje 2:40 och 2:152 av ett markintrång enligt detaljplaneförslaget för Västra vägen.



Fastigheten Färsna 1:8 berörs av ett markintrång avseende utlagd naturmark, fast å andra sidan får fastigheten ett tillskott av tomtmark för en ny påbörjad utfart mot Estunavägen.

Fastigheten Tälje 2:169 utgör en privatägd småhusfastighet som får en föreslagen användning för bostäder samt mindre icke störande verksamheter enligt detaljplaneförslaget.

Fastigheten Tälje 2:181 utgör en privatägd bebyggd industrifastighet med verksamhetslokaler och bostadsbyggnad som enligt detaljplaneförslaget får en föreslagen användning för bostäder samt mindre icke störande verksamheter eller småindustri som inte är störande för omgivande bostäder. Ett mindre område av fastigheten ingår i lokalgata enligt detaljplanen för Västra vägen.

Fastigheterna Tälje 2:153, 2:183 och 2:184 utgör privatägda småhusfastigheter som i samrådsförslaget föreslogs ingå i ett kvarter för småindustri och handel. Vägverket har dock invänt mot att detta kvarter omfattar del av den nuvarande allmänna vägen 76 och att en sådan detaljplan inte bör antas innan byggandet av Västra vägen har påbörjats. Av denna anledning har kvarteret utgått ur planförslaget. I detaljplanen för Västra vägen berörs fastigheterna Tälje 2:153 och 2:184 av markintrång.

Fastigheten Tälje 2:49 utgör en privatägd specialenhet för vårdändamål med för närvarande förskola och delvis hantverkslokaler som får en föreslagen användning för småindustri och handel enligt detaljplaneförslaget. Dessutom berörs fastigheten av ett mindre markintrång (hörnavskärning) vid den nya lokalgatan till industriområdet.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Den allmänna platsmarken omfattar lokalgata (nuvarande väg 76) med en föreslagen cirkulationsplats vid anslutningen till det nya verksamhetsområdet samt framtida anslutning till Norra industriområdet, nya lokalgator inom verksamhetsområdet, gång- och cykelväg samt ett mindre naturmarksområde. I avvaktan på att Västra vägen byggs kommer Vägverket att oförändrat vara huvudman för berörd del av väg 76.



Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för

- Avtal angående markintrång och eventuella kompletteringsköp av mark för genomförande av utbyggnad av verksamhetsområdet
- Försäljning av färdigproducerad industrimark, mark för bostäder och mindre icke störande verksamheter samt bostadstomt
- Ansökan om erforderlig fastighetsbildning
- Upplåtelse av utrymme för informationsskylt vid infarten till verksamhetsområdet
- Upplåtelse av ett utrymme för källsortering för de blivande verksamheternas behov
- Genomförande av lokalgator, gång- och cykelväg samt iordningställande av naturmark. Ombyggnad av väg 76 avseende föreslagen cirkulationsplats med infart till det nya verksamhetsområdet ska ske enligt avtal med Vägverket.
- Ansökan till Vägverket om tillfällig utfart mot Estunavägen från exploateringsområdet i avvaktan på att cirkulationsplatsen är anlagd och klar
- Genomförande av allmänna vatten- och spillvattenanläggningar samt dagvatten
- Samordning av utbyggnad av övriga tekniska anordningar inom planområdet
- Genomförande av ett utrymme för källsortering för de blivande verksamheternas behov.
- Förvaltning samt drift och underhåll av allmänna platser omfattande lokalgator, gång- och cykelväg samt naturmark. Undantaget är lokalgatan omfattande nuvarande väg 76 som utgör en statlig väg med Vägverket som väghållare. Detta förutsätts fortsätta tills Västra vägen är utbyggd.



Vägverket ansvarar för

- Förvaltning av lokalgatan omfattande väg 76 tills Västra vägen är utbyggd.
- Framtagande av arbetsplan och bygghandling avseende genomförande av cirkulationsplats vid väg 76 enligt avtal med kommunen

Blivande byggherre ansvarar för

- Genomförande av exploatering inom kvartersmarken.

Norrtälje Energi AB ansvarar för

- Allmänna anläggningar avseende el, fjärrvärme och eventuellt bredband.

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för

- Allmänna teleledningar.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsreglering kommer att ske för genomförande av erforderliga markregleringar.

Avstyckning kommer att ske av blivande tomter för verksamheter och/eller bostäder.

Rättigheter kommer att bildas avseende underjordiska ledningar som berör kvartersmark.

Gemensamhetsanläggning kommer att bildas avseende område för skyltning av verksamhetsområdet.

TEKNISKA FRÅGOR

Allmän platsmark

Utbyggnad av lokalgator, cirkulationsplats vid väg 76, gång- och cykelväg och iordningställande av naturmark kommer att samordnas med övriga tekniska anordningar för området såsom el, tele, va, fjärrvärme samt utrymme för källsortering av avfall.



Vatten- och spillvattenavlopp, dagvattenavlopp

Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Enligt upprättad va-plan föreslås vattnet anslutas till befintlig huvudvattenledning öster om planområdet.

Spillvattenavloppet föreslås ledas till en pumpstation på den kommunala fastigheten Tälje 2:152 strax norr om planområdet och banvallen via självfallsledningar. Från pumpstationen måste en tryckledning byggas antingen fram till etapp 2 av Färsna, vilket förutsätter att ledningar byggs ut samtidigt i etapp 2 av Färsna eller till befintliga anslutningsledningar vid Estunavägen – Vätövägen.

Dagvattnet föreslås släppas i diket och våtmarken/ängsmarken öster om planområdet som leder vidare till sjön Ludden. Till diket planeras även dagvattnet från Färsna släppas via en dagvattenpark. En särskild dagvattenutredning ska göras som klarlägger eventuell påverkan på befintligt markavvattningsföretag.

El, fjärrvärme, tele, bredband m m

Tekniska anordningar för el, fjärrvärme, tele, bredband m m samordnas av kommunen vid utbyggnad av anläggningar inom den allmänna platsmarken hos respektive ledningsägare.

Befintlig transformatorstation kommer att behöva kompletteras med anläggningar inom planområdet.

Befintlig teleledning utefter väg 76 ligger delvis inne på blivande kvartersmark. Ledningsområdet kräver 2 meters bredd enligt uppgifter från TeliaSonera Skanova Access AB. Berörd kvartersmark markeras som u-område på plankartan delvis sammanfallande med ett u-område för va-ledningar. Rättighet för teleledningen kommer att bildas.

Geoteknik

Genomförande av en översiktlig geoteknisk undersökning kommer att övervägas inom områden där speciella krav på grundläggningen kan förutses.

Markradon

Eventuellt erforderlig markradonundersökning åvilar respektive byggherre som klarlägger grundläggningsförutsättningarna.



Arkeologi

Arkeologisk utredning har utförts, varvid inga fornlämningar påträffades.

Riskreducerande åtgärder

Tillfälliga skyddsåtgärder ska vidtas vid bebyggande av kvartersmarken enligt utförd riskbedömning, så länge väg 76 utgör transportled för farligt gods. Åtgärderna åvilar respektive byggherre och bevakas vid bygglovgivning.

Föreslagen utbyggnad

Utbyggnad av verksamhetsområdet föreslås ske av områdets sydöstra del fram till planerad lokalgata för försörjning av fastigheterna Tälje 2:39, 2:40, 2:152 och 2:206. Lokalgatan ingår i projektet Västra vägen och genomförs i samband med vägprojektet. Inom det föreslagna utbyggnadsområdet äger kommunen all mark, utom fastigheten Tälje 2:49 med befintlig förskola och delvis hantverkslokaler.

AVTALSFRÅGOR

Köpekontrakt tecknas med varje köpare av tomt för verksamheter och/eller bostad.

Avtal tecknas mellan kommunen och Vägverket innan antagande av detaljplanen gällande framtagande av arbetsplan och bygghandling för föreslagen cirkulationsplats vid väg 76.

Avtal tecknas mellan kommunen och TeliaSonera Skanova Access AB gällande de delar av befintlig teleledning som berör kvartersmark.

EKONOMISKA FRÅGOR

Tekniska kontoret har lämnat preliminära kostnadskalkyler dels för utbyggnad av lokalgator, inklusive cirkulationsplats vid väg 76 samt gång- och cykelväg dels för utbyggnad av vatten- och avlopp enligt följande:

Gatukostnader	ca 18 mkr
Va-kostnader	ca 22 mkr



Övrig ombyggnad av väg 76 utöver cirkulationsplatsen ingår inte. Lokalgatan till fastigheterna Tälje 2:39, 2:40, 2:152 och 2:206 ingår inte i detta projekt utan finansieras inom ramen för projektet Västra vägen. Va-kostnaderna innefattar inte ledningsdragning inom etapp 2 av Färsna.

Gatukostnaderna föreslås finansieras genom försäljning av tomter för verksamheter och bostäder. Med ett kalkylerat markpris om ca 400 kr/m² erhålles en total inkomst vid markförsäljning av ca 25 mkr. Nettot skulle med dessa förutsättningar bli ca 7 mkr. I kalkylen ingår endast mark som kommunen äger. Kostnader för eventuellt inköp av privatägd mark ingår inte.

Planlagt område av fastigheten Tälje 2:45 kan färdigställas för industrianvändning tidigast när framtida väg till Färsna är utbyggd med anslutning till väg 76 eller när Västra vägen inom berört avsnitt är utbyggd.

I ovanstående kalkyl ingår inte kostnader för framtagande av arbetsplan och bygghandling avseende cirkulationsplats vid väg 76, eventuell övrig ombyggnad av väg 76 utöver föreslagen cirkulationsplats eller räntekostnader.

Förslag på finansiering av va-kostnader presenteras i blivande investeringsärende.

LEDNINGSKONTORET

Lars Härlin
Mark- och exploateringschef