



SAMRÅDSFÖRSLAG 2012-12-04
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2013-10-24
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för fastigheterna Tälje 3:186, 3:326, s:34-35 med flera, Solbacka trädgård, i Norrtälje stad - enligt ÄPBL

Dnr 11-1448.214

Ks 11-1136

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

DETALJPLANENS HUVUDSAKLIGA GENOMFÖRANDE

Planen upprättas i syfte att möjliggöra ett nytt bostadsområde med mindre flerbostadshus i två plan samt friliggande villor och/eller radhus.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Utställning	4:e kvartalet 2013
Godkännande och antagande	2:a kvartalet 2014
Möjlig byggstart etapp 1	3:e kvartalet 2014

Genomförandet kommer att ske i två etapper både vad gäller byggnationer och anläggande av allmänna ytor.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Markägförhållanden

Marken ägs av Solbacka trädgård Exploatering AB, Norrtälje kommun samt av andra privata fastighetsägare. Ett samfällt f.d. dike, Tälje s:34, samt den samfällda vägen Tälje s:35 berörs.



Ansvarsfördelning

Solbacka trädgård Exploatering AB ansvarar för exploateringen i området.

I ansvaret ingår:

- Samordning av ledningar för el, tele, fjärrvärme, optokabel, vägbelysning m.m. i samråd med berörd part
- Upprätta avtal med befintliga fastighetsägare inom planområdet angående anslutning till kommunalt VA
- Upprätta avtal med Norrtälje Energi AB angående flytt av befintliga ledningar
- Upprätta avtal med ägaren av fastigheten Tälje 3:188 gällande köp av mark
- Anläggande av gemensam kvartersväg med vändplats, vatten, gemensamma spillvatten- och dagvattenledningar, grönytor, lektya, gemensamma sophus med källsortering, gemensamma parkeringsplatser m.m. i planens nordvästra hörn
- Kompletterande geoteknisk utredning inför bygglovskedet i södra delen av planområdet
- Utförande av erforderliga radonsäkrande åtgärder i bebyggelsen
- Tillse att alla fastigheter inom planområdet ansluts till kommunens VA-nät

Kommunen ansvarar för:

- Upprättande av mark- och exploateringsavtal med exploatören
- Upprättande av avtal med ägarna till fastigheterna Tälje 3:188 samt Tälje 3:190 angående inlösen av erforderlig mark till allmän platsmark
- Anläggande av lokalgata/genomfartsgata med gång- och cykelbana inklusive bussgata och bussficka inom exploateringsområdet
- Anläggande av övrig allmän platsmark i form av lokalgator, g/c väg, vändplaner och naturmark
- Anläggande av bullervall och dagvattendamm för utjämning och fördröjning av dagvatten inom allmän platsmark längs Vätövägen
- Utförandet av åtgärder för att skydda och bevara trädgårdsdammen
- Anläggande av allmänna vatten, spillvatten- och dagvattenledningar
- Ansökan om fastighetsreglering mellan exploatörens och kommunens mark samt reglering av samfälligheten Tälje s:34 (dike)

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, vilket i denna plan innefattar lokalgata/genomfartsgata med gång- och cykelbana inklusive bussgata och bussficka, g/c-väg, naturområden inklusive dammen med mindre vattensalamander, bullervall och samtliga lokalgator.

Norrtälje Energi AB är huvudman för el, fjärrvärme och bredband.



Avtal

Exploatören ska teckna avtal med:

- befintliga fastighetsägare inom planområdet angående anslutning till kommunalt VA
- Norrtälje Energi AB angående flytt av befintliga ledningar
- ägaren av fastigheten Tälje 3:188 gällande köp av mark

Innan antagandet av detaljplanen ska ett mark- och exploateringsavtal tecknas mellan exploatören och kommunen, vilket innebär en definitiv markanvisning till bolaget och en slutlig reglering av ansvaret för exploateringsåtgärder.

Kommunen ska också teckna avtal med:

- ägarna till fastigheterna Tälje 3:188 samt Tälje 3:190 angående inlösen av erforderlig mark till allmän platsmark

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, anläggningsförrättning och ledningsförrättning kommer att ske enligt följande:

- Reglering av mark mellan kommunen och Solbacka Trädgård Exploatering AB innebärande att delar av kommunens mark på Tälje 3:186 överförs till exploatörens mark samt att delar av exploatörens fastighet Tälje 3:326, vilka kommer att utgöra lokalgata och allmän platsmark, överförs till kommunens fastighet.
- Reglering av mark från de privatägda fastigheterna Tälje 3:188 samt Tälje 3:190 till kommunens fastighet Tälje 3:186 för att utgöra allmän platsmark.
- Genomförande av förrättning för ledningsrätt för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar. Till grund för upplåtelsen ska bl.a. ett ledningsrättsavtal, vilket tecknades 2007-02-14 mellan kommunen och den dåvarande ägaren av Tälje 3:326, ligga.
- Avstyckning av bostadsfastigheter från exploatörens fastigheter.
- Anläggningsförrättning för bildande av gemensamhetsanläggningar i detaljplanens nordvästra hörn avseende kvartersväg med vändplan, vatten, spillvatten- och dagvattenledningar, grönytor, p-platser och gemensamma soprum m.m. Samt bildande av samfällighetsförening för förvaltningen av dessa.
- Reglering av samfälligheten Tälje s:34 (samfällt dike)
- Reglering av samfälligheten Tälje s:35 (väg)



TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska anläggningar/åtgärder

Tekniska undersökningar

En geoteknisk utredning genomfördes 2007-05-25 av Markdata AB. Kompletterande geoteknisk utredning ska utföras inför bygglovskedet för den södra delen av området mot Vätövägen.

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas och renas innan det leds ut i Norrtäljeviken eller infiltreras. Ett område för utjämning och fördröjning av dagvatten ska iordningställas inom naturmarken i planens södra del. Dagvatten från trafikytor, parkeringsytor och körytor ska renas före anslutning till allmänna dagvattenledare.

Trafikbuller

En bullerutredning är framtagen av ÅF-Ingemansson AB 2007-05-31 inför framtagandet av den tidigare planerade bebyggelsen. Ytterligare en utredning har tagits fram av ÅF Infrastructure AB 2013-05-28 där man har gjort beräkningar utifrån hastigheterna 50 km/h och 70 km/h.

Ny exploatering anpassas efter de förutsättningar som har redovisats i utredningarna så att de innehåller Boverkets riktlinjer om trafikbullernivåer.

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning är framtagen av Bjerking 2008-07-10.

Innan exploatering av mark som eventuellt har konstaterats vara förorenad, ska behov av åtgärder fastställas i samråd med kommunens Bygg- och miljökontor.

Arkeologi

En arkeologisk undersökning är utförd. Inga fornlämningar hittades.

Markradon

Marken har klassats som högradonmark. Detta innebär att byggnader ska utföras med radonsäker konstruktion eller motsvarande åtgärder så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Vatten, spillvatten- och dagvattenavlopp

Vatten och avloppsledningar i området är förlagda i lokalgatan och i g/c-vägen. Området ansluts till kommunalt vatten och avlopp. En förprojektering av VA är under framtagande och dialog förs med kommunen.



Lokalgator och naturmark

Kommunen upphandlar och genomför lokalgator inkl. bussgata och hållplats, g/c-väg, naturmark och bullervall.

TILLSTÅND

Markförening ska anmälas till kommunens Bygg- och miljökontor.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader

Den totala kostnaden för anläggandet av allmänna platser inom planområdet uppgår till cirka 10 milj. I denna summa ingår anläggande av lokalgator, gc-vägar och bullervall. En kostnad för anordningar kring dammen i norra planområdet tillkommer dock.

Av dessa kostnader kommer kommunen att stå för merkostnaden för att lokalgatan i öst-västlig riktning ska användas som genomfartsgata för bussar cirka 1,6 milj.

Kommunen kommer även stå för de framtida driftskostnaderna för samtliga allmänna platser i planområdet.

Exploatören står för alla övriga kostnader, vilket regleras i ett mark- och exploateringsavtal.

MEDVERKANDE VID UPPRÄTTANDE AV GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Medverkande vid upprättande av genomförandebeskrivningen har varit Kristina Nitsch, Landskapsarkitekt LAR/MSA, Sweco Architects AB.

UNDERSKRIFT

Kommunstyrelsekontoret

Eva Källander
Mark- och exploateringschef
Norrtälje kommun