



NORRTÄLJE
KOMMUN

SAMRÅDSFÖRSLAG 2010-03-10
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2011-03-21, rev. 2012-09-21
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för fastigheten Tälje 3:51 m fl i Norrtälje stad – enligt ÄPBL

Dnr 08-10259.214
Ks 08-1654

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Karta 0 - Detaljplaneområdet och omgivningar.

DETALJPLANENS HUVUDSAKLIGA GENOMFÖRANDE

Detaljplanens syfte är att utreda och redovisa förutsättningarna och lämpligheten för en utbyggnad av bostäder inom det yttre hamnområdet, delar av Kv Björken och Slipen. Avsikten är att skapa attraktiva bostäder i söderläge med utblickar

POSTADRESS
Box 800, 761 28 Norrtälje
ORGANISATIONSNUMMER
212000-0217

BESÖKSADRESS
Estunavägen 14

TELEFON
0176-710 00
TELEFAX
0176-710 25

E-POST
kommunstyrelsen@norrtalje.se
WEBB
norrtalje.se

PLUSGIRO
3 20 65-5
BANKGIRO
451-7694



mot vattnet och samtidigt öka den allmänna tillgängligheten till vattnet, genom att anlägga en gång- och cykelväg utmed stranden. Tidigare varvsverksamhet enligt gällande detaljplan har upphört och ersätts med naturmark och bryggområde för fritidsbåtar. Övriga befintliga bryggområden behålls.

Markanvändningen i nuvarande detaljplan ändras från *Småindustriändamål, mark för Hamnändamål, Bostadsändamål, Park och Plantering* till i huvudsak *Bostäder, Natur och Bryggområden*. Området föreslås förändras till ett mer renodlad bostadsområde där strandområdena närmast vattnet lämnas obebyggda för rekreation och bryggområden. Åtta till nio bostadsfastigheter i form av enbostadshus/parhus föreslås. Mellan bebyggelsen och vattnet föreslås en gång- och cykelväg.

Förändringen av området har initierats av Norrtälje kommun. Norrtälje kommun äger den största delen av marken inom detaljplaneområdet samt innehar drygt 60 % av andelarna i samfällda marken Tälje s:30. Norrtälje kommun och Bältartorps samfällighetsförening (förvaltare av Tälje s:30) ansvarar för huvuddelen av genomförandet av planen.

Norrtälje kommun kommer att styckevis sälja föreslagna nya bostadstomter till privatpersoner och/eller markanvisa området eller del av området till exploatör.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Samråd	4:e kv 2009 – 1:a kv 2010
Utställning	2:a kvartalet 2011
Godkännande och antagande	4:e kvartalet 2012

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 10 år från den dag beslut om antagande av detaljplanen vinner laga kraft.

Markägoförhållanden

Detaljplaneområdet omfattar hela eller delar av de kommunala fastigheterna Tälje 3:51, Tälje 3:75 – 3:79, Tälje 3:250, Tälje 3:255, Tälje 3:256 och de privata fastigheterna Björken 6 och Björken 7 samt Tälje S:30.

Tälje S:30 utgör utfyllt strandområde och vattenområde. Samfälligheten omfattar ett antal privata fastigheter i närområdet: Björken 5, Björken 6, Björken 7, Boken 7, Boken 8, Bältartorp 1, Bältartorp 2, Bältartorp 4, Eken 8, Eken 14, Eken 15,



Eken 16, Eken 17, Enen 4, Enen 6, Linden 2, Linden 3, Linden 5, Linden 6, Linden 7, Linden 9, Lönnen 1, Lönnen 3, Parken 3, Tårpilen 1, Tälje 3:66 och Tälje 3:67. De kommunala fastigheterna som ingår i samfälligheten är: Enen 1, Tälje 3:75, Tälje 3:76, Tälje 3:77, Tälje 3:79, Tälje 3:250, Tälje 3:252, Tälje 3:254, Tälje 3:255, Tälje 3:256.

De kommunägda tidigare strandfastigheterna Tälje 3:75, 3:76, 3:77, 3:79 och 3:256 samt den privatägda fastigheten Björken 7 som numera är skilda från stranden genom uppgrundning och utfyllnad äger enligt ägostyckning 1910 rätt till uppgrundningar (tilländningar) samt rätt att utföra utfyllnad i det samfälliga vattenområdet. Rättighetens karaktär är för närvarande under rättslig prövning (initierad av ägaren till Björken 7).

Huvudmannaskap

Norrtälje kommun är huvudman för allmän platsmark som omfattar LOKALGATA, NATUR, GC-VÄG.

Norrtälje kommun är huvudman för vatten- och avloppsledningar.

Norrtälje Energi AB är huvudman för allmänna elledningar. Norrtälje Energi AB är även huvudman för eventuella framtida fjärrvärme inom detaljplaneområdet.

AB Stokab är huvudman för optofiberkabel/sjökabel. Telia Sonera AB är huvudman för allmänna telefonledningar.

Samfälligt strand- och vattenområde (inom s:30) ägs och förvaltas av Bältartorps samfällighetsförening.

Ansvarsfördelning

Norrtälje kommun ansvarar för:

- Försäljning av tomter och/eller genomförande av markanvisning för bostäder.
- Ansökan om avstyckning av fastigheter på kommunal mark.
- Inlösen av mark för allmän gång- och cykelväg, lokalgata och allmän natur.
- Projektering och anläggning och komplettering av lokalgator, gång- och cykelvägar och allmän parkering.
- Rivning av varvsbyggnad (alternativt utförs av exploatör).
- Framdragning av vatten och avlopp till fastighetsgräns på nya bostadsfastigheter.
- Markförstärkningsåtgärder i anslutning till tryckavloppsledningen.
- Skötsel av allmän platsmark.



Blivande byggherre/exploatör ansvarar för:

- Byggnation av bostäder inom respektive bostadsfastighet.
- Geoteknisk utredning för utredning av bästa grundläggningssätt.
- Undersökning av markradonförekomst.
- Sanering ned till platsspecifika riktvärden för bostadsområdet enligt PM Miljöteknisk utredning – Fördjupad riskbedömning, Ramböll 2011-11-23.
- Upprättande och ingivande av saneringsplan till Bygg- och miljönämnden senast sex veckor innan sanering påbörjas.

Norrtälje Energi AB ansvarar för:

- Framdragande av elledningar och eventuella fjärrvärmeledningar till fastighetsgräns på nya bostadsfastigheter.

Bältartorps samfällighetsförening ansvarar för:

- Anläggande av bryggor och skötsel av kvartersmark med N-beteckning inom omreglerat samfällt område.
- Sanering ned till platsspecifika riktvärden för naturområde enligt PM Miljöteknisk utredning – Fördjupad riskbedömning, Ramböll 2011-11-23.
- Upprättande och ingivande av saneringsplan till Bygg- och miljönämnden senast sex veckor innan sanering påbörjas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Avstyckning av nya fastigheter och reglering av fastighetsgränser görs i samband med genomförande av detaljplanen.

Vägområdet för Varvsgatan föreslås breddas och fastighetsreglering krävs för fastigheterna Tälje 3:75 och 3:76.

Fastighetsägaren till Björken 6 kan förvärva del av Tälje 3:79 och 3:255 från Norrtälje kommun för ökad bostadsmark.

Område av Björken 7 som berörs av GC-väg mm fastighetsregleras enligt pågående lantmäteriförrättning och gällande detaljplan.

För tryckavloppsledning finns avtalsservitut som berör Björken 7.

Servitut bildas inom blivande tomt av Tälje 3:77 och Tälje 3:78 på u-område avseende VA-ledningar.

Fastighetsreglering sker mellan Tälje S:30 och mark som ska utgöra allmän natur.



TEKNISKA FRÅGOR

Bryggområden

Föreslagna bryggområden är anpassade till befintliga bryggor. Inom bryggområdet vid det tidigare varvet har befintliga bryggor blåst sönder och kommer att återställas i en mindre omfattning än tidigare anpassat till användningen fritidsbåtar.

Geoteknik

Norrtälje kommun har successivt gjort fördjupade undersökningar inom detaljplaneområdet för att undersöka markens lämplighet för byggnation och anläggning med anledning av risken för skred. Beräkningarna visar på liten risk för stabilitetsproblem med tillfredställande säkerhetsmarginal för planerad bebyggelse och parkering söder om gång- och cykelvägen. I samband med projektering/bygglov av bostäder bör geoteknisk utredning göras för att bestämma bästa grundläggningssätt för bostäder.

Vid anläggning av bryggor och eventuell muddring får släntlutning inom bryggområden (WB) inte överstiga 1:5 från strandlinjen. För att säkerställa att lutningen bibehålls vid muddring kan slänter kring strandlinjen behöva förstärkas genom exempelvis strandskoning. Eftersom utbyggnaden, utformning och storlek på bryggor i dagsläget inte är bestämt, behövs det vid en eventuell framtida utökning av bryggområdena en förnyad geoteknisk utredning för att säkerställa den lokala stabiliteten utifrån det specifika förslaget som då önskas.

Där Varvgatan korsar tryckavloppsledningen krävs någon form av förstärkningsåtgärd för att inte påverka den underliggande ledningen. Även för att förbättra Pilgatans standard och anlägga vändplan och parkering kan krävas förstärkningsåtgärd. Åtgärden kan bestå av förstärkning av själva ledningen och/eller förstärkning i vägen.

Markföroreningar

På kommunens uppdrag har Ramböll utfört en miljöteknisk utredning, daterad 2011-01-17. Avgränsningen av området har skett enligt anvisning från bygg- och miljökontoret. Markundersökningen visar på föroreningar inom området, både inom planerad kvartersmark för bostäder och naturmark. Bygg- och miljökontoret konstaterar att sanering krävs vid ändrad markanvändning enligt detaljplanen och att detta ska uppfylla riktvärden för känslig markanvändning (KM) inom kvartermarken för bostäder och riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) inom naturmarken. Tagna prover i bottensediment utanför strandkanten visar på föroreningar som enligt bygg- och miljökontoret innebär krav på



sanering om stranden ska utvecklas. Vid eventuell muddring får massor enligt Bygg- och miljökontoret inte läggas på den angränsande marken, utan ska gå till destruktion eller alternativt läggas inom ett mindre känsligt område.

Fördjupad riskbedömning har utförts enligt PM Miljöteknisk utredning – Fordjupad riskbedömning, Ramböll 2011-11-23, varvid platsspecifika riktvärden har angivits för bostadsområdet respektive naturmarken. Bygg- och miljökontoret har granskat och godkänt PM:et samt har angivit att sanering ska ske innan mark- och bygglov lämnas och att saneringsplan ska inlämnas till Bygg- och miljökontoret senast sex veckor innan sanering påbörjas.

Dagvatten

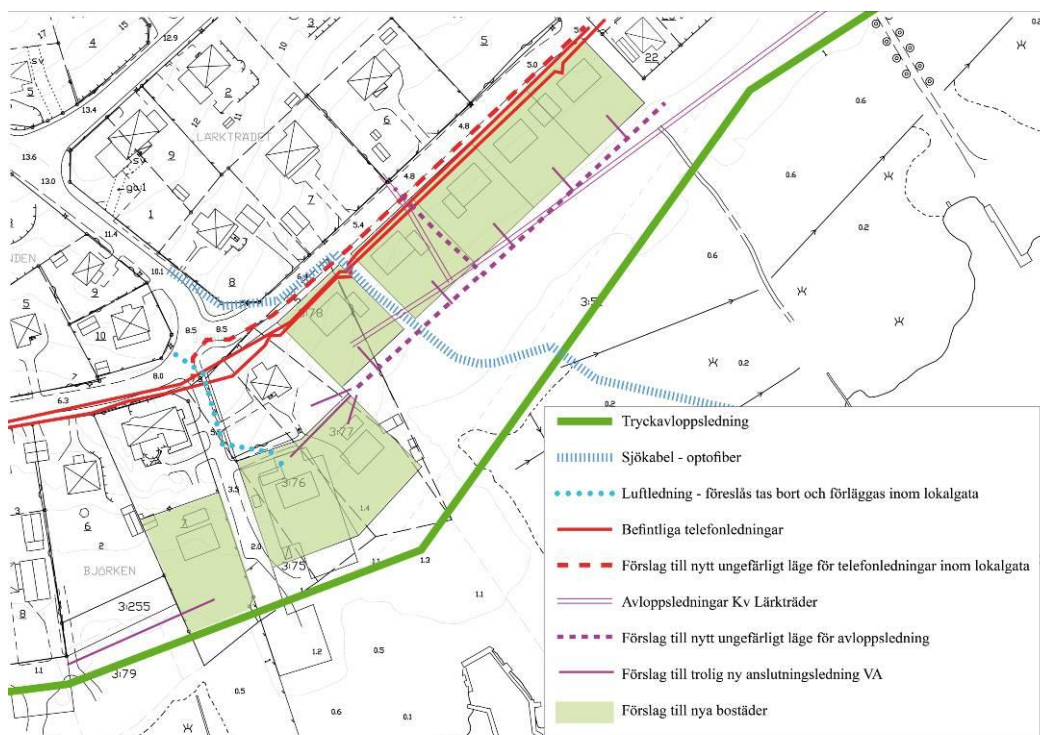
Dagvattenhantering ska ske genom lokalt omhändertagande och infiltration på enskilda bostadsfastigheter och inom allmän naturmark.

Teknisk försörjning

Genomförandet av detaljplanen medför att vissa befintliga markledningar måste flyttas. Teleledningar söder om Vegagatan föreslås flyttas norr ut, för att förläggas inom Vegagatans vägområde och inte inom bostadsfastigheterna. Avloppsledningar för bostäder inom KV Lärkträdet som sträcker sig över Tälje 3:51 föreslås flyttas, se karta 2.

I samband med anläggning/ombyggnad av vägar ska flyttade ledningar (avlopps- och teleledningar) och nya ledningar (fjärrvärme och optofiber) läggas i vägområde.

Befintlig luftledning till det före detta varvet, ersätts med markledning i Varvsgatan när fastigheten bebyggs med bostäder.



Karta 2 - Sammanfattande karta över befintliga ledningar och föreslagna förändringar.

AVTALSFRÅGOR

Avtal upprättas mellan Bältartorps samfällighetsförening och Norrtälje kommun gällande reglering av mark mellan Tälje s:30 och mark som ska utgöra allmän naturmark, lokalgata, parkering och GC-väg samt anläggande och nyttjande av bryggområden.

Tomtförsäljning till privatpersoner sker genom tecknande av köpekontrakt.

Markanvisning till exploatör sker genom tecknande av mark- och exploateringsavtal.

Inlösen

Inlösen pågår av mark från fastigheten Björken 7 som enligt gällande detaljplan utgör allmän platsmark. Kommunen har erhållit förtida tillträde.

TILLSTÅND

Anläggning eller väsentlig förändring av brygga kräver bygglov. Beroende av bryggans storlek kan det även bli aktuellt med antingen anmälan om



vattenverksamhet till Norrtälje kommun (bygg- och miljökontoret) eller ansökan om vattentillstånd till Länsstyrelsen.

Marklov krävs för alla förekommande schakt- och fyllnads- eller muddringsarbeten. Vid behov av muddring ska anmälan göras till kommunens bygg- och miljökontor. Vid omfattande muddring krävs anmälan eller tillståndsansökan hos Länsstyrelsen då arbetet betraktas som vattenverksamhet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Norrtälje kommun står för kostnaden för anläggning av vägar, gc-vägar och annan allmän platsmark samt fastighetsbildning av kommunal mark, i den mån detta inte åläggs exploatör enligt tecknat mark- och exploateringsavtal.

Norrtälje kommun står för kostnaden för flytt av berörda ledningar samt för utbyggnad av teknisk försörjning, i den mån detta inte åläggs exploatör enligt tecknat mark- och exploateringsavtal.

Kostnad för marksanering tillkommer och fördelas på delområden avseende berörda delar av föreslagen bostadsexploatering och allmän naturmark samt enskild naturmark inklusive vattenområde. I den mån markanvisning sker till exploatör regleras marksaneringen i tecknat mark- och exploateringsavtal.

Kalkyl för genomförande av projektet kommer att redovisas i samband med investeringsärendet gällande exploateringen.

MEDVERKANDE VID UPPRÄTTANDE AV GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Denna genomförandebeskrivning har upprättats av kommunstyrelsekontoret, mark och exploatering i samråd med Frida Sjöblom och Marita Lorentzon, Ramböll Sverige AB.

UNDERSKRIFT

Lars Härlin
Mark- och exploateringschef