



NORRTÄLJE
KOMMUN

SAMRÅDSFÖRSLAG 2010-04-27
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2011-04-20, rev. 2011-11-21
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för fastigheten Tälje 4:73 m.fl. (kv Båtsman) i Norrtälje stad – enligt ÄPBL

Dnr 06-10047.214
Ks 06-675

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

DETALJPLANENS HUVUDSAKLIGA GENOMFÖRANDE

Planen innebär en ändring av gällande detaljplan i syfte att pröva lämpligheten av flerbostadsbebyggelse för äldre (55+) i stället för allmänt ändamål och parkering. Den innebär också att Tillfällegatans sträckning och anslutning till Bergsgatan ändras.

I planen föreslås fyra lika stora bostadsbyggnader varav tre norr om Tillfällegatan och en söder om Tillfällegatan samt en mindre bostadsbyggnad mot Bergsgatan. Tillsammans beräknas dessa rymma 36 lägenheter. Bostadsparkering ordnas på kvartersmark. En mindre allmän parkering med ca 12 platser anläggs i planområdets södra del. Totalt inrymmer området idag ca 60 allmänna parkeringsplatser.

Genomförandet regleras i ett mark- och exploateringsavtal mellan kommunen och Seniorgården AB. I korthet innebär avtalet att kommunen anvisar mark avseende bostadsprojektet till Seniorgården AB som ansvarar för bebyggelsen av kvartersmarken medan kommunen ansvarar för genomförandet på allmän platsmark.

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



ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Utställning	2:a kvartalet 2011
Godkännande och antagande	4:e kvartalet 2011

Byggstart kan ske efter det att erforderlig omläggning av gator har skett. Kommunen och Seniorgården kommer att göra en samordnad tidplan för genomförandet.

Genomförandetid

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

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet ägs av kommunen utom Norrtälje-Båtsman 8 och 9.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Den allmänna platsmarken omfattar parken vid ån och mot Bergsgatan, del av Tillfällegatan som skall läggas om, Östra Tillfällegatan, Källgränd samt allmän parkering vid södra ändan av Östra Tillfällegatan.

Följande är huvudmän för ledningar inom planområdet:

Vatten och avlopp	Norrtälje kommun
El	Norrtälje Energi AB
Fjärrvärme	Norrtälje Energi AB
Tele	TeliaSonera Skanova Access AB
Lokaltrafikförsörjning	SL

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för

- Ombyggnad/uträtning av Tillfällegatan med ny anslutning till Bergsgatan
- Delvis ombyggnad och upprustning av Källgränd, Strömgatan och Östra Tillfällegatan
- Omläggning av Va-ledningar som förorsakas av ombyggnad av gator
- Samordning av övriga erforderliga ledningsomläggningar som förorsakas av ombyggnad av gator
- Anläggande av allmän parkering.



Seniorgården AB ansvarar för

- Exploatering inom kvartersmarken, innefattande erforderliga utredningar gällande grundläggning och stabilitet, buller, arkeologi m m
- Omläggning av ledningar som berörs av exploateringen i kontakt med huvudmannen för respektive ledning
- Återplantering av två träd i samråd med kommunen på blivande parkmark, idag gatumark

Beträffande markföroreningar gäller följande:

Kommunen bekostar erforderlig fördjupad miljötekniska markundersökning som ska redovisa platsspecifika krav gällande blivande kvartersmark respektive blivande allmän platsmark enligt detaljplanen. Parterna ska samråda om lämplig tidpunkt för utförande av markundersökningen. Bolaget utför erforderlig marksanering inom blivande kvartersmark och bekostar därvid urgrävning och borttransport av förorenade massor enligt krav från tillsynsmyndighet samt erforderlig miljökontroll. Kommunen utför och bekostar urgrävning och borttransport av förorenade massor på blivande allmän platsmark i samband med omläggning av gator samt bekostar tipp- och deponiavgifter avseende förorenade massor från såväl blivande kvartersmark som allmän platsmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Två fastigheter för bostäder skall bildas, en på vardera sidan om den omlagda Tillfälligatan. De avses upplåtas till en för båda fastigheterna gemensam bostadsrättsförening.

Mark på Tälje 4:62, norr om Norrtälje-Båtsman 9, som i planförslaget redovisas som kvartersmark föreslås regleras över till Norrtälje-Båtsman 9.

All ledningsdragnings avses ske i allmän platsmark eller i u-område.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska anläggningar/åtgärder

Gator och vägar

Tillfälligatan skall läggas om och få ny anslutning till Bergsgatan. Gatan skall utformas så att hastigheten dämpas.

Utfarten från Norrtälje-Båtsman 9 måste flyttas så att den sker mot gatumark.



Vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar

Vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar finns i Tillfällegatan och måste flyttas när denna byggs om.

Vatten- och dagvattenledningar från Källgränd över fastigheten Norrtälje-Båtsman 9 med anslutning till nuvarande Tillfällegatan måste läggas om innan det norra kvarteret kan tas i anspråk.

Vatten- och spillvattenledningar i Östra Tillfällegatan berörs inte direkt av detaljplanen, men försiktighet måste iaktas vid markarbeten i södra kvarteret med hänsyn till att ledningarna ligger nära kvartersgränsen.

El- och teleledningar

Elledningar finns i Tillfällegatan och måste flyttas när denna byggs om.

Elledningar som korsar det södra kvarteret måste läggas om. I kvarteret finns också ett kopplingskåp som måste flyttas. Även i norra kvarteret finns ett kopplingskåp som inte kan vara kvar.

I anslutning till Östra Tillfällegatan finns en elledning som sannolikt måste flyttas något i samband med byggnationen. Eventuellt behov av plats för transformator bedöms vid projekteringen.

I det södra kvarteret finns teleledningar både genom kvarteret och utefter Bergsgatan och Östra Tillfällegatan. Ledningarna genom kvarteret och delvis utefter Bergsgatan måste läggas om.

Vid markarbeten i det södra kvarteret vid Östra Tillfällegatan måste försiktighet iaktas med hänsyn till att el- och teleledningar ligger nära fastighetsgränsen.

El- och teleledningar som berör området norr om Norrtälje-Båtsman 9 som kommer att utgöra kvartersmark och regleras över till Norrtälje-Båtsman 9 utreds i det vidare planarbetet. Detsamma gäller teleledning under föreslagen parkering i norra kvarteret.

Reklampelare/ljusvitrin

Befintlig reklampelare/ljusvitrin måste flyttas i samband med omläggning av Tillfällegatan.

Uppvärmning, energislag

Fjärrvärmeledningar finns i Tillfällegatan och Östra Tillfällegatan. Den nya bebyggelsen kan anslutas till dessa. Ledningarna berörs i övrigt inte av detaljplanen.



Marksanering

Området har delvis förorenad mark enligt undersökning av SWECO 2010-08-23. Innan mark- och bygglov kan beviljas ska en fördjupad utredning och därav erforderlig marksanering ske.

Markradon

Behov av eventuella åtgärder för skydd mot markradon ska utredas och därvid föreslagna åtgärder redovisas vid bygglovprövningen.

Geoteknik

Geoteknisk undersökning är genomförd av SWECO 2007-11-08, rev. 2011-02-04. Denna påvisar att det inom hela området utom längst i söder finns lös gyttjig lera och därunder lös lermorän. Inom hela området krävs att byggnader grundläggs med pålar.

Höjdsättning av området bör utföras så att uppfyllnad undviks eller görs i så liten omfattning som möjligt. Om uppfyllnad av marken måste ske kan sättningarna reduceras genom användning av lättfyllning eller genom att göra grundförstärkning av marken med t.ex. kalkcementpelare.

Detaljerad stabilitetsutredning och riskanalys ska redovisas vid ansökan om bygglov.

Arkeologi

Området ingår i fornlämningsområde Raä 42. Tillstånd från Länsstyrelsen krävs för ingrepp i mark inom området. En arkeologisk förundersökning med geoscanning och grävning av provgropar är utförd. Laborrietester pågår och en rapport beräknas redovisas preliminärt vid årsskiftet. Länsstyrelsen fattar därefter beslut om eventuell kompletterande undersökning eller andra åtgärder.

Trafikbuller

Trafikbullerutredning har på uppdrag av exploatören utförts av Bernströms akustik HB 2010-04-27, rev. 2011-01-13. Planförslaget är utformat med hänsyn till tidigare framräknad trafikmängd 15 000 fordon per veckomedeldygn år 2025. Förnyade trafikutredningar visar på att denna trafikmängd kan justeras till 10 200 fordon. Konsekvenserna av detta kommer att redovisas i ansökan om bygglov.

Havsvattennivå

Utredningar redovisade i planbeskrivningen har resulterat i en planbestämmelse innebärande en lägsta nivå + 1,8 meter (RH00) på nederkant balk för bottenbjälklag.



AVTALSFRÅGOR

Mark- och exploateringsavtal mellan kommunen och Seniorgården AB godkändes av kommunstyrelsen 2011-09-12.

EKONOMISKA FRÅGOR

De preliminära ekonomiska konsekvenserna för kommunen redovisades i ärendet gällande kommunstyrelsens godkännande av mark- och exploateringsavtalet.

MEDVERKANDE VID UPPRÄTTANDE AV GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Genomförandebeskrivningen har upprättats med mark- och exploateringschef Lars Härlin som ansvarig. Handlingen har på uppdrag av Seniorgården, genom Anna Lindström, tagits fram av arkitekt SAR/MSA Claës Breitholtz tillsammans med Lars Härlin.

Arbetet har skett i samverkan med en projektgrupp som förutom ovanstående har bestått av:

Lars Härlin	Projektledare
Peter Hoogeveen	Teknik och service, gata
Pernilla Logren	Teknik och service, gata
Robert Klingvall	Teknik och service, gata
Henrik Nyberg	Räddningstjänsten
Tore Strömberg	Bygg- och miljö

UNDERSKRIFT

Lars Härlin
Mark- och exploateringschef

Claës Breitholtz
Arkitekt SAR/MSA