



SAMRÅDSFÖRSLAG 2008-03-13
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2008-09-16, rev 2009-03-12
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Toftinge 1:2 mfl Väddö församling Norrtälje kommun

Dnr 06-10218.214
Ks 07-270

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

DETALJPLANENS HUVUDSAKLIGA GENOMFÖRANDE

Planens syfte är att visa förutsättningarna för att bebygga planområdet med ca 25 tomter för enbostadshus. I förslaget redovisas även en ny tillfarter till området. Markägaren i samarbete med Modulenthus kommer att vara huvudansvariga för exploateringen. Avsikten är att bebygga området så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Detaljplanen

Samråd	2:a kv 2008
Utställning	1:a kv 2008
Antagande	2:a kv 2009

Preliminär tidplan för projektet

Fastighetsbildning	3:kv 2009
Byggstart gata/park, va	4.e kv 2009
Byggstart tomtmark	2:a kv 2010



Genomförandetid

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

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Kjell Storgård, som även förvärvat marken i norr intill väg 283.

Huvudmannaskap

Gemensamhetsanläggning kommer att bildas för gator, gc-vägar, grönytor, bullervall och fördröjningsdamm. Kommunen avses bli huvudman för va-anläggningen.

Ansvarsfördelning

Bebyggelsen kommer att genomföras med exploatören som ansvarig för byggandet av planområdet. Den allmänna platsmarken omfattar ny infart från väg 283. Lokalgator och gc-vägar inom exploateringsområde blir gemensamhetsanläggning. I denna ingår även grönytor inklusive fördröjningsdammen och bullervallen inom exploateringsområdet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Exploatören skall sörja för avstyckningen av tomter inom exploateringsområdet för styckebyggda småhus, samt försäljningen av dessa.

En gemensamhetsanläggning skall bildas avseende vägar, gc-vägar, grönmark, bullervall och fördröjningsdamm samt en samfällighetsförening avseende förvaltningen av anläggningarna.

Alternativt kan gator och gc-vägar anslutas till befintlig samfällighet i Älmsta Servitut till intilliggande fastigheter bibehålls med de justeringar som planen innebär.

Fastigheterna 1:13 och 1:14 i söder får tillfarter via de nya lokalgatorna. 1:19 behåller sin tillfart. 1:3 och 1:9 får en mindre förändring av sin tillfart via den nya anslutningen till väg 283

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska anläggningar/åtgärder

Exploatören ansvarar för projekteringen, upphandlingen av entreprenader och genomförande av gator, gemensamma grönområden, va-ledningar mm enligt ett



exploateringsavtal med kommunen. Exploatören samråder även med Vattenfall avseende el-ledningarnas markförläggande inom området. Dagvattnet leds till befintligt dike i söder via en fördröjningsdamm

Norrtälje Tekniska kontor övertar ansvaret för va- anläggningarna inom området efter slutbesiktning av dessa enligt exploateringsavtalet.

Samfällighetsföreningen övertar ansvaret för alla gemensamhetsanläggningar inom området. Alternativt övertager områdets gemensamhetsanläggning ansvaret för grönområdena medan gator samt gc-vägar överlåtes till den befintliga ga:6 i Älmsta.

Exploatören kommer att samarbeta med **Vattenfall** avseende markförläggning av befintliga luftledningar och område för ny transformator finns reserverat i planen.

Norrtälje Energi AB ansvarar för allmänna anläggningar avseende, eventuell fjärrvärme samt bredband.

Telia AB ansvarar för allmänna teleledningar. Befintliga teleledningar i området kommer att anpassa till det nya gatunätet.

Enbostadshusen avses förses med frånluftvärmepumpar enligt Modulenthuss standard.

Bullerskärm mot väg 283 kommer att uppföras genom exploatörens försorg.

Tekniska utredningar

Arkeologi. Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet. Utanför planområdet i norr finns en milstolpe i gränsen mot Älmsta 2:55.

Geoteknisk undersökning Exploatören kommer att utföra en kompletterande geoteknisk undersökning avseende såväl blivande gatu-och va-anläggningar inom allmänna platser som för blivande bostäder inom kvartersmark. Kompletterande undersökning av markradonhalten kommer även att ske En geologisk undersökning har 2006 12 21 gjorts av Tuve Jeppsson som även omfattar mätning av markradon. Markradonmätning kunde endast göras i en punkt, men visade låga värden 2 kBq/m³. Marken består till stora delar av lerig sandig morän och i de låga delarna vid diket av lera.

Bullerutredning enligt trivectormetoden har utförts och bilagts planen.

AVTALSFRÅGOR

I ett exploateringsavtal med kommunen kommer såväl anslutning till väg 283, övriga vägfrågor samt va-anslutningar att regleras.



Avtal kommer även att upprättas med Vattenfall och Telia avseende befintliga ledningar deras omläggning och anslutning av området kommer att regleras. Ledningssamordningsmöte kommer att anordnas med Vattenfall, Telia Sonera och Norrtälje Energi(avseende bredband)
Om intilliggande fastigheter får ändrade tillfarter kommer detta att regleras i en förrättning på exploitörens initiativ

EKONOMISKA FRÅGOR

Dessa kommer även att regleras i ett exploateringsavtal med kommunen.

MEDVERKANDE VID UPPRÄTTANDE AV GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Genomförandebeskrivningen har upprättast av mark- och exploateringschef Lars Härlin i samarbete med ark Tore Kvist

UNDERSKRIFT

Tore Kvist
Arkitekt