



NORRTÄLJE
KOMMUN

SAMRÅDSFÖRSLAG 2008- 02-14
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 1 2009-01-23
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2 2011-01-21, rev 2011-06-29
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Görla 1:15, 1:11, 7:1 m.fl. i Frötuna församling

Dnr 07-10032.214

Ks 07-585

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

DETALJPLANENS HUVUDSAKLIGA GENOMFÖRANDE

Inom berört område finns idag bilhandel/bilservice: Görla Bil AB

Enligt förslaget till detaljplan ska bilhandeln/bilservicen bibehållas inom fastigheten Görla 1:11 och 1:19 samt tillföras mark från fastigheterna Görla 1:15 samt ett område av Görla s:1. Inom ett område av fastigheten Görla 7:1 föreslås nya byggnader för verksamheter. Inom ett område av fastigheten Görla 1:15 föreslås tre nya villor och inom ett område av fastigheterna Görla 7:1 och 8:1 föreslås fyra nya villor.

Genomförandet regleras i ett avtal mellan kommunen och exploatören, N.A.R C Höglunds Fastighetsförvaltning HB.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Utställning 2	1:a kvartalet 2011
Godkännande och antagande	3:e kvartalet 2011
Byggstart	1:a kvartalet 2012

Box 800, 761 28 Norrtälje
ORGANISATIONSNUMMER
212000 POSTADRESS
-0217

Estunavägen 14
BESÖKSADRESS

0176-710 00
TELEFAX
TELEFON
0176-710 25

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

3 20 65-5
BANKGIRO
PLUSGIRO
451-7694



Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 15 år från den dag beslutet om antagande av detaljplanen vinner laga kraft.

Markägförhållanden

Fastigheterna Görla 1:15 och 7:1 ägs av N.A.R C Höglunds Fastighetsförvaltning HB.

Fastigheterna Görla 1:11 och Görla 1:19 ägs av Görla Bil AB.

Fastigheten Görla 8:1 ägs av kommunen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Den allmänna platsmarken omfattar gatumark samt naturmark.

Kommunen är huvudman för vatten och avlopp.

Norrtälje Energi AB är huvudman för elanläggningar och fjärrvärme. Beträffande bredband kan annan leverantör väljas.

TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för:

- Upprättande av anslutningsvägar till de nya bostadsfastigheterna mot befintlig lokalgata, Görlaslingan.
- Uppförande av bullerskydd på södra sidan om de fyra västra nya bostadsfastigheterna om dessa bebyggs innan en sluten verksamhetsbebyggelse kommer till stånd.
- Utförandet av den nya kvartersgatan samt ansvarar för att en gemensamhetsanläggning bildas för densamma. I gemensamhetsanläggningen ska, förutom de nya industritomterna, även fastigheterna Görla 1:11 och Görla 1:19 ingå.
- Uppförande av avåkningsskydd utefter E18 samt bländskydd i enlighet med det avtal som kommunen tecknar med Trafikverket.



- Att alla fastigheter inom planområdet ansluts till kommunalt vatten och avlopp i samband med exploateringen.
- Dagvattenhanteringen för industritomten, vilken i möjligast mån ska ske genom lokalt omhändertagande.
- Att sophämtning kan ske vid respektive ny tomt i enlighet med kommunens anvisningar.

Kommunen ansvarar för:

- Upprättande av förbindelsepunkter för vatten och avlopp för den nya industritomten samt för de nya bostadstomterna i Görflaslingan, efter att exploatören inlämnat servisanmälan.
- Att upprätta avtal med exploatören.
- Att upprätta avtal med Trafikverket angående avåkningsskydd, bländskydd och bullerskydd.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Lämpliga fastigheter för genomförandet av planförslaget bildas/regleras efter ansökan om fastighetsbildning enligt följande:

- En eller flera fastigheter för nya verksamheter (J-området) genom fastighetsreglering berörande fastigheterna Görla 7:1 och 8:1.
- En fastighet för befintliga verksamheter/bilhandel genom fastighetsreglering berörande fastigheterna Görla 1:11, 1:15, 1:19 och samfälligheten s:1.
- Fyra fastigheter för bostadsändamål genom fastighetsreglering och avstyckning berörande fastigheterna Görla 7:1 och 8:1.
- Tre fastigheter för bostadsändamål genom avstyckning berörande fastigheten Görla 1:15.
- Reglering av gränsen mellan Görflaslingan (Görla 8:1) och Görla 1:11 resp Görla 1:15. En remsa av Görla 8:1 kommer då att tillfalla Görla 1:11 och Görla 1:15.



- Kommunens fjärrvärmeledning som efter fastighetsreglering hamnar på exploatörens mark ska ges ledningsrätt.
- Då TeliaSonera Skanova Access AB har en ledning med ett oklart läge i gränsområdet för lokalgatan (Görlaslingan), krävs en utsättning av denna ledning i samband med fastighetsregleringen. Om ledningen ligger utanför det som blir kommunal mark, ska ledningsrätt upprättas.
- Befintligt vägservitut som går över Görla 1:11 till förmån för Görla 7:1 ska upphävas.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska anläggningar/åtgärder

Kvartersgata över fastigheterna Görla 7:1, Görla 1:11 och Görla 1:11 anläggs av exploatören direkt och förvaltas sedan i form av gemensamhetsanläggning. Vid denna första utbyggnad dras gatan från planens östra gräns och åtminstone fram till fastighetsgränsen Görla 7:1. När industritomterna sedan säljs dras gatan vidare på lämpligt sätt in på Görla 1:7.

Avåkningsskyddet utefter E18, vilket föreslås i utförd riskanalys, uppföres av Fastighetsägare/exploatör i enlighet med avtal som tecknas dels mellan kommunen och Trafikverket, dels mellan kommunen och fastighetsägare/exploatör. Utförs i samband med exploatering av industritomten/tomterna och ska ingå i gemensamhetsanläggning.

Bländskyddet sätts upp utefter södra plangränsen. Anläggningen uppföres av Fastighetsägare/exploatör i enlighet med avtal som tecknas dels mellan kommunen och Trafikverket, dels mellan kommunen och fastighetsägare/exploatör. Utförs i samband med exploatering av industritomten/tomterna och ska ingå i gemensamhetsanläggning.

Anslutningsvägarna till bostadsfastigheterna mot befintlig lokalgata, Görlaslingan, får byggas först efter det att kommunen godkänt exploatörens förslag.

Va-anläggningar för området anläggs för anslutning till det kommunala va-nätet. Anläggningarna inom kvartersmark utförs av fastighetsägare/exploatör efter överenskommelse med kommunen gällande förbindelsepunkter till den kommunala anläggningen och krav på lokalt omhändertagande av dagvatten. Kommunen utför eventuell komplettering av den kommunala va-anläggningen.



Bullerskydd för de fyra västra nya bostadstomterna ska utformas så att bullernivån för de nya bostadshusen, utanför fasaderna och på uteplats inte kan överstiga 55 dB(A) även om trafiken på E18 ökar till 9000 fordon per årsmedeldygn.

Tekniska utredningar

Bredband

Behovet av bredband aktualiseras av fastighetsägare/exploatör hos bredbandsdistributör.

Arkeologisk utredning

En särskild arkeologisk utredning har utförts av SAU den 13 januari 2009. Inga spår av förhistorisk eller medeltida aktivitet framkom i schakten och utredningen som helhet har inte kunnat påvisa några fornlämningar inom området.

Geoteknisk utredning

Geoteknisk utredning är inte utförd. Behovet av sådan utredning får bedömas av fastighetsägare/exploatör.

Markradonundersökning

Radonmätning har utförts, men värdena är inte helt tillförlitliga eftersom mätningar bör utföras på större djup och i torrare förhållanden. Erfarenhetsmässigt är marken i Norrtälje vanligen normalradonmark och nya hus bör byggas radonskyddat. Nya markradonmätningar rekommenderas vid detaljprojektering, i samband med geoteknisk undersökning.

Trafik- och bullerutredning

Omgivningspåverkan avseende ökad trafik finns redovisad i planbeskrivningen.

Särskild bullerutredning finns redovisad i planbeskrivningen. Ytterligare utredning erfordras angående utförande av fysiska skydd för bostäder mot trafikbuller.

Miljöutredningar

Särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) erfordras inte enligt motivering i planbeskrivningen. Inget känt behov av markundersökning med avseende på eventuella markföroreningar föreligger.

Avfallshantering

Förutsättningarna för avfallshantering redovisas i planbeskrivningen.



Värmeförsörjning

I planbeskrivningen förordas anslutning till fjärrvärme. Förutsättningarna för detta klarläggs av fastighetsägare/exploatör med Norrtälje Energi AB.

Risakanalys

En särskild riskanalys finns bifogad i detaljplaneförslaget. Vissa förslag till skadeförebyggande åtgärder finns angivna i riskanalysen, bland annat förslag på avstånd mellan byggnad och E 18, brandtekniska krav vid utförande av fasader, fönster och takfot, lokalisering av utrymningsvägar samt krav på ventiler. Planbestämmelser anger att utrymningsvägar skall finnas mot norr. Centralt avstängbar ventilation skall finnas och luftintag bör ske mot norr.

AVTALSFRÅGOR

Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören som behandlar bl. a:

- Marköverlåtelse och markregleringar
- Utförande av bullerskydd, avåkningsskydd och bländskydd
- Anslutning till kommunalt VA
- Dagvattenhantering
- Förutsättningar för avfallshantering

Avtal om avåkningsskydd, bländskydd och bullerskydd ska tecknas mellan kommunen och Trafikverket innan slutlig detaljplan antas av kommunfullmäktige.

Avtal om fastighetsreglering ska tecknas mellan ägarna till fastigheterna Görla 1:11 och Görla 1:15 för överföring av en del av fastigheten Görla 1:15 till Görla 1:11.

Exploateringsavtalet samt avtalet med Trafikverket, ska vara tecknade innan slutlig detaljplan antas av kommunfullmäktige.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen utför allmänna va- anläggningar, men fastighetsägare/exploatör erlägger anläggningsavgift för anslutning till den kommunala va-anläggningen.



Kommunens investeringsutgifter för vatten och avlopp respektive inkomster avseende anläggningsavgifter för anslutning till vatten och avlopp kommer att klarläggas i ett investeringsärende.

Exploatören bekostar en del av detaljplanen, resten regleras via planavgifter.

Exploatören bekostar övriga exploateringskostnader.

MEDVERKANDE VID UPPRÄTTANDE AV GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Denna genomförandebeskrivning har upprättats av kommunstyrelsekontoret i samråd med Kreaplan arkitektkontor och exploatören.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Eva Källander
Exploateringsingenjör