

SAMRÅDSFÖRSLAG 1993-03-05
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 1993-10-06 rev. 94-01-26**Detaljplan för del av SVANBERGA 6:1, 10:1 m fl
fastigheter i Estuna f:g**

Dnr 93-0032.214

PLANBESKRIVNING**Handlingar**

Till planen hör:
Plankarta med bestämmelser
Denna beskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Geoteknisk undersökning

Planens syfte

Planen avser uppförande av en ny skola och förskola i Svanberga. Den omfattar endast skoltomten, tillfartsväg och naturområden mot befintlig bostadsbebyggelse.

Plandata

Läge	Planområdet är beläget centralt i Svanberga samhälle alldeles norr om sjön Erkens östligaste ände. Planområdet gränsar i söder och öster mot befintlig bostadsbebyggelse och i norr och väster mot naturområden.
Areal	Planområdet omfattar 5,8 ha mark.
Ägoförhållanden	Svanberga 7:1 är i privat ägo. Övriga fastigheter Svanberga 6:4 och del av 6:1 och 10:1 ägs av Norrtälje kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan	Antagen översiktsplan saknas för Svanberga men utställning pågår. Detaljplaneförslaget överensstämmer med läge som godtagits av Svanbergaborna vid samråd i översiktsplaneringen.
Detaljplan	Detaljplan saknas för huvuddelen av området. Dock ingår de föreslagna naturområdena söder om skoltomten som allmän platsmark/park i detaljplanen för Svanberga, fastställd 1962-11-20.
Program	Enligt fullmäktiges beslut 1992-12-14 skall en ny skola byggas i Svanberga. Den avses ersätta den nuvarande i Estuna. Lokalprogrammet omfattar låg- och mellanstadier med möjlighet till utbyggnad av högstadium. Inflyttning om möjligt till hösten 1994.

Förutsättningar och förändringar

Mark- och vegetation	Planområdet är tämligen plant i svag sluttning mot sydväst. Det omgärdas i söder, väster och öster av mindre höjdryggar, fem till sex meter över planområdets medelnivå. På den föreslagna naturmarken väster om fastigheterna 1:41-1:43 finns ett ekbestånd som bör bevaras. Detsamma gäller ett mindre ekbestånd söder om Saravägens vändplats. Naturmarken i övrigt mot öster utgörs av granskog av blåbärsristyp. Strandmarken söder om Sjöhagavägen är bevuxen med lövsly. Den planerade skoltomten är tidigare jordbruksmark.
Geotekniska förhållanden	Delar av planområdet har dåliga grundförhållanden. En geoteknisk undersökning har gjorts. Djup till fast botten varierar från berg i dagen i den östra kanten till ca 4 m i sydvästra delen av byggrättsområdet.
Fornlämningar	Inga fornlämningar finns noterade inom området.
Ny bebyggelse	Skolbyggnaden ges en öppen U-form runt skolgården mot söder. På norrsidan av skolbygganden ges möjlighet att uppföra en idrottshall, som även skall vara öppen för allmänheten. Byggrätten omfattar 7 000 kvm byggnadsarea. Skolan planeras i en våning men med en central del i två våningar. För flexibilitetens skull redovisas hela byggrättsområdet för två

våningar. För skolan eftersträvas en ekologisk inriktning vilket avses manifesteras bl a i byggnadsteknik, fasadmaterial och planering av skolgården. Skolan ges möjlighet att ordna brygga och båtplats vid Erkenstranden. Skötsel och underhåll av naturmarken inom planen avses ske genom skolans försorg. Väster om den nya nord-sydliga lokalgatan redovisas ett område för panncentral.

Den västra delen av Svanberga 7:1, som i gällande plan är angiven som allmän platsmark/park, har iordningställts som tomtmark till Svanberga 7:2, varför användningssättet föreslås ändrat till bostadsändamål och mark som inte får bebyggas.

Friytor

Utöver naturområdena inom planen redovisar förslaget till fördjupad översiktsplan ett centralt strövområde norr om skoltomten. I denna föreslås också en idrottsplats ca 150 m väster om skoltomten.

Trafik

Biltrafik till skolan föreslås ske via Sjöhagavägen och en ny lokalväg i skoltomtens västra gräns. Denna lokalväg blir också tillfart till ett nytt bostadsområde enligt förslag i översiktsplanen. I skoltomtens nordvästra hörn redovisas en samlad parkering med plats för upp till 60 bilar. Varutransporter till slöjd och kök går norr om idrottshallen.

Alla elever i Svanberga kan nå skolan på lokalvägnätet, dock att de från de ca 25 fastigheterna öster om riksväg 76 måste korsa denna. Från gästgiveriet i söder finns en separat gång- och cykelbana på riksvägens västra sida. Den ansluter till Fridhemsvägen.

Vattenområden

I anslutning till naturmarken söder om Sjöhagavägen avgränsas ett vattenområde med möjlighet till brygga för skolans behov.

Teknisk försörjning

VA

Skolan ansluts till det kommunala ledningsnätet. Dagvatten skall omhändertas lokalt och behandlas så att påverkan på Erken blir minimal.

Värme

Vattenburen värme. Fliseldning avses prövas.

Avfall

Kompost av köksavfall. Källsortering.

Miljökonsekvensbeskrivning

I arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Svanberga har stor hänsyn tagits till miljön vid lokaliseringen av bebyggelse, verksamheter och skolan.

Förslaget innebär att ca 6 ha mark tas i anspråk för detaljplanen. Den egentliga exploateringen omfattar till allra största delen f d åkermark. Endast i nordväst försvinner ett mindre bestånd av blandskog.

Sjön Erken och omgivningarna är av riksintresse för naturvården. Planens södra del är belägen innanför riksintressets avgränsning. Området består av lövskog och är i planen markerad som naturmark vilket innebär att riksintresset har tillgodosetts.

Det finns ytterligare tre områden med naturvårdsintresse i planen. Förslaget innebär positiva effekter eftersom områdena föreslås bevaras som naturmark. Negativa konsekvenser kan uppstå om någon ek vid Saravägen inte överlever exploateringen.

Förslaget innebär ytterst små negativa konsekvenser för friluftslivets intressen. De områden om utnyttjas är belägna väster och norr om planområdet. Strandskyddet vid Erken berörs i en ytterst liten del; sydvästra hörnet av planen.

Avloppet från skolan kommer att anslutas till befintligt avloppsledningsnät i Svanberga. Kapacitet finns för planens omfattning.

Den tillkommande trafiken till skolan medför en viss ökning av buller men nivån bedöms ligga under gränsvärdena.

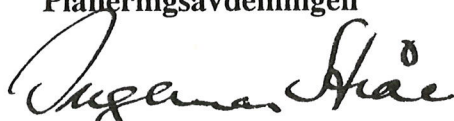
Administrativa frågor

Planen ges en genomförandetid på fem år från det beslutet om antagande vinner laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Frågan om huvudmannaskapet redovisas i genomförandebeskrivningen.

Separat genomförandebeskrivning upprättas.

STADSBYGGNADSKONTORET
Planeringsavdelningen


Ingemar Stråe

Samrådsförslag 1993 - 03 - 05

Utställningsförslag 1993 - 10 - 06

Reviderat 1994 - 01 - 26

Detaljplan för del av Svanberga 6:1, 10:1 m fl fastigheter
i Estuna församling.

Dnr 93-0032.214

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

DETALJPLANENS SYFTE

Genomförandet av denna plan innebär att en ny skola för låg- och mellanstadiet uppförs centralt i Svanberga. Planen medger även en vidareutbyggnad av skolan med ett högstadium.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen:

Samråd	maj - juni	1993
Utställning	oktober	1993
Godkännande av byggnadsnämnden	november	1993
Antagande av kommunfullmäktige	januari	1994

Bebyggelse och övriga anläggningar:

Den nya skolbyggnaden avses att påbörjas under 1:a kvartalet 1994. Önskemålet från Barn- och utbildningsförvaltningen är att skolan skall kunna tas i bruk vid höstterminsstarten år 1994.

Övriga anläggningar avses bli färdigställda under år 1995, vari även innefattas en breddning av skolans utfartsväg (Sjöhagavägen).

Markförhållanden

All mark inom planområdet är i Norrtälje kommuns ägo med undantag för del av fastigheten Svanberga 7:1, som är belägen i den östra kanten av planområdet, och vilket område utgör en redan ianspråktagen, kompletterande del av småhus-
tomten Svanberga 7:2.

Genomförandetid

Planens genomförandetid skall vara 5 år från den dag då beslut om antagande av planen vunnit lag kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark i Svanberga. Svanberga vägförening är sedan tidigare huvudman för den i detaljplanen utlagda allmänna platsmarken i den sydöstra delen av planområdet.

Vägarna inom planområdet förvaltas av två föreningar: Svanberga vägförening ansvarar för den del av Saravägen (L-gata) som ingår i planområdet. Svanberga-Sjöhagens vägsamfällighet ansvarar för väghållningen på Sjöhagavägen.

Erforderlig breddning av Sjöhagavägen, anläggande av vändslinga för skolbussar samt anläggande av en ny väg utmed skolkvarterets västra gräns förutsätts ske genom kommunens försorg.

Byggherre för skolbyggnaderna kommer att bli Norrtälje kommun.

För erforderlig ombyggnad och vidareutbyggnad av de allmänna vatten- och avloppsledningarna i Sjöhagavägen samt anläggande av en pumpstation vid Sjöhagavägen ansvarar Norrtälje kommuns tekniska kontor, som även ansvarar för va-anläggningarnas underhåll.

Norrtälje Energi AB och Televerket ansvarar för planområdets försörjning avseende ledningar för el respektive telekommunikationer.

Estuna IF ansvarar för befintligt motionsspår, som har sin sträckning bl a genom skolkvarteret.

Hästhagens bevattningsförening (ordf Kjell Johansson) ansvarar för en underjordisk ledning för bevattningsvatten från Erken, vilken har sin sträckning genom planområdet.

AVTALSFRÅGOR

Inget av nedan angivna avtal behöver upprättas före antagandebeslutet för denna detaljplan.

Om- och tillbyggnad av vägsystemet kommer att regleras genom anläggningsbeslut, varför avtal härom inte behöver upprättas mellan kommunen och Svanberga-Sjöhagens vägsamfällighet. Samråd mellan parterna angående vägprojekten kommer dock att ske.

Mellan kommunen och Estuna IF skall träffas överenskommelse hur erforderlig flyttning av motionsspår skall genomföras och i vilken ny sträckning motionsspåret skall anläggas. Överenskommelsen skall även omfatta erforderlig flyttning av ett förrådshus, som föreningen uppfört i skolkvarteret, nordväst om befintlig fotbollsplan.

Avtal skall upprättas mellan kommunen och Hästhagens

bevattningsförening om erforderlig markupplåtelse och flyttning av föreningens vattenanläggning.

Mellan kommunen och ägaren av fastigheten Svanberga 1:41 skall upprättas avtal om överföring av ett litet kommunägt markområde till fastigheten Svanberga 1:41.

Mellan ägarna av Svanberga 7:1 och 7:2 skall upprättas avtal om överlåtelse av det västra skiftet av Svanberga 7:1 till ägaren av Svanberga 7:2. I samband härmed bör överenskommelse även träffas mellan kommunen och ägaren av Svanberga 7:2 om överföring till fastigheten av ett område om cirka 50 kvm vid Saravägen tillhörande Svanberga 10:3.

FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR

Skolkvarteret liksom kvarteret för panncentral kommer att avstyckas till en särskild registerfastighet. Däremot torde inte någon avstyckning av hamnkvarteret vid Erken och pumpstationskvarteret komma att genomföras.

I planen angiven utvidgning av Svanberga 1:41 kommer att ske genom fastighetsreglering.

Överföringen till Svanberga 7:2 av det västra skiftet av Svanberga 7:1 samt ovannämnt område av Svanberga 10:3 kommer att verkställas genom fastighetsreglering. Ansökan om denna fastighetsbildningsåtgärd skall inges av någon av de berörda fastighetsägarna.

Kommunen ansöker om förrättning enligt anläggningslagen för reglering av om- och utbyggnadsplanerna för Sjöhagavägen och anslutande ny väg och vändslinga. Genom denna åtgärd kommer den nuvarande vägsamfälligheten att ombildas till en gemensamhetsanläggning, förvaltd av en samfällighetsförening. I anläggningsbeslutet skall fastläggas vilka vägar som skall ingå i gemensamhetsanläggningen och hur dessa skall byggas ut. Även frågan om förvaltningen av grönområden inom planområdet kan bli föremål för prövning inom förrättningens ram.

Ett alternativ till ovannämnda anläggningsförrättning kan vara att ansöka om att här berörda vägar och grönområden införlivas i Svanberga vägförenings ansvarsområde.

TEKNISKA FRÅGOR

Kommunen har inom skolkvarteret låtit utföra en geoteknisk undersökning samt en undersökning av förekomst av markradon.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunens kostnader för erforderliga investeringar, exkluderat

sive investeringar inom skolkvarteret och hamnområdet,
beräknas bli följande:

Breddning av Sjöhogavägen till 8-9 m, byggande av vändslinga och ny väg (6 m bred) väster om skolkvarteret	1 300 000:-
Ombyggnad av va-ledningar och vidareutbyggnad av va-ledningar i Sjöhogavägen	1 100 000:-
Anläggande av avloppspumpstation	350 000:-
Enkelt iordningställande av natur- marken kring Sjöhogavägen.	<u>50 000:-</u>
	2 800 000:-

STADSBYGGNADSKONTORET
Mark- och exploateringsavdelningen



Torsten Mattsson