



SAMRÅDSFÖRSLAG 2008-12-15
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2009-06-30
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för SOLBACKA STRAND, fastigheterna
Tälje 3:80-82, 3:202-204, 3: 237 samt del av Tälje
3:1 i Norrtälje stad.

Dnr 07-10079.214
Ks 07-700.214

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

DETALJPLANENS HUVUDSAKLIGA GENOMFÖ- RANDE

Planens syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse m m söder om Vätövägen mellan Grindområdet och skyddszonen 500 meter från re-
ningsverket. En allmän gång- och cykelväg från hamnen mot Lång-
garn genom planområdet skall också säkerställas. I samrådsförslaget
föreslages hamnanläggning och badplats har utgått.

Solbackastrand AB ansvarar för ett etappvis genomförande av detalj-
planen både beträffande föreslagna bebyggelse och såväl allmänna
som gemensamma anläggningar inom planområdet. Kommunen an-
svarar för framdragande av allmänna vatten och spillvattenledningar
fram till planområdet. De allmänna anläggningarna överlämnas till
kommunen efter färdigställande. Mark regleras mellan bolaget och
kommunen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Utställning av detaljplan 3:e kvartalet 2009
Antagande av detaljplan 1:a kvartalet 2010

Möjlig byggstart våren 2010



Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är femton år från den dag antagandebeslutet vinner laga kraft.

Markägoförhållanden

Huvuddelen av marken inom planområdet ägs av Solbackastrand AB inom en bildad exploateringsfastighet Tälje 3:81.

Fastigheterna Tälje 3:1, 3:80, 3:82, 3:202, 3:203, 3:204 och 3:237 ägs av Norrtälje kommun. Av dessa fastigheter utgör Tälje 3:203, 3:204 och 3:237 donationsjord med nyttjanderätt för bolaget.

Den del av den kommunägda marken som kommer att utgöra kvartersmark skall förvärfvas av bolaget. Mark i bolagets ägo som avsatts som allmän plats i planen överläts till kommunen. Den kommunala verksamheten på Tellegården är nedlagd, förutom att två småstugor för fyra boende föreslås få en ersättning på annan plats.

Huvudmannaskap

Kommunen kommer att vara huvudman för den allmänna platsmarken, omfattande lokalgator och naturmark. Naturmarken innefattar gc-väg längs stranden mot Långgarn samt bullerskärm mot Vätövägen.

Kommunen kommer vidare att vara huvudman för vatten- dagvatten och spillvattenanläggningarna i området. Vad gäller dagvattenanläggningarna kommer kommunen att ansvara för ledningsnätet samt funktionen av dagvattendammar och utloppsdike medan blivande samfällighetsförening kommer att ansvara för skötsel av angränsande kvartersmark såsom gräsytor, planteringar och eventuella stängsel i samråd med kommunen.

Vägar, gc-vägar och grönytor som ingår i kvartersmark kommer att skötas av de boende genom en samfällighetsförening.

Ansvarsfördelning

Solbackastrand AB ansvarar för:

dels anläggande av allmänna anläggningar, såsom lokalgator, vatten och dagvattenanläggningar inklusive pumpstationer och brandposter, iordningställande av naturmarken med gc-vägar, stigar, bullerskärm samt utfallsdike



- dels anläggande av gemensamma anläggningar på kvartersmark
- dels att gemensamma anläggningar på kvartersmark får en förvaltning genom inrättande av gemensamhetsanläggningar och bildande av samfällighetsföreningar
- dels förvaltningen av anläggningar enligt ovan med blivande kommunalt huvudmannaskap fram till tidpunkten för överlämnande av anläggningarna till kommunen
- dels bostadsexploateringen i övrigt vad gäller produktion av tomter och bebyggelse, försörjning med el, värme och bredband och avfallshantering

Kommunen ansvarar för:

- dels upprättande av erforderliga avtal mellan kommunen och Solbackastrand AB.
- dels upphandling av entreprenad och genomförande av vatten- och spillvattenavlopp fram till exploateringsområdet
- dels förvaltning av allmänna vatten- dagvatten och spillvattenavlopp
- dels förvaltning av allmänna platser med anläggningar, såsom bullerskärm utefter Vätövägen.

Norrtälje Energi AB ansvarar för:

allmänna anläggningar avseende el och fjärrvärme

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för:

allmänna teleledningar. Beträffande bredband kan annan leverantör väljas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, anläggningsförrättning och ledningsrättsförrättning kommer att ske enligt följande:

- Reglering av mark mellan Norrtälje kommun och Solbackastrand AB innebärande att kommunens mark som kommer att utgöra kvartersmark överförs till bolagets exploateringsfastighet Tälje 3:81.



- Reglering av mark mellan Norrtälje kommun och Solbackastrand AB innebärande att bolagets mark som kommer att utgöra allmän platsmark överförs till kommunens fastighet Tälje 3:1
- Avstyckning av fastigheter för bostäder, serviceboende samt handels- eller skoländamål.
- Anläggningsförrättning för bildande av gemensamhetsanläggningar avseende kvartersvägar, gc-vägar och grönområden på kvartersmark samt bildande av samfällighetsföreningar avseende förvaltningen av dessa.
- Ledningsrättsförrättning eller bildande av servitut avseende rätt för kommunen att anlägga, förnya, och underhålla allmänna valedningar med tillhörande anordningar såsom pumpstationer och brandposter samt dagvattenanläggningar på kvartersmark.
- Ledningsrätt eller bildande av servitut avseende rätt för Norrtälje Energi AB att anlägga, förnya och underhålla elledningar med tillhörande anordningar såsom transformatorstationer samt ledningar för fjärrvärme och eventuell optokabel.
- Ledningsrättsförrättning eller bildande av servitut avseende rätt för TeliaSonera Skanova Access AB och/eller annan bredbandsleveratör att anlägga, förnya och underhålla telekablar med tillhörande anordningar som exempelvis telestation.

TEKNISKA FRÅGOR

Lokalgator och naturmark

Solbackastrand AB utför och bekostar lokalgator med anslutningar till Vätövägen samt iordningställande av naturmarken med gc-vägar, stigar, strandbad, bullerskärm och utfallsdike för dagvatten med ett utförande som har godkänts av kommunen.

Vatten- och spillvattenavlopp

Solbackastrand AB upprättar en ledningsplan för vatten- och spillvattenförsörjningen i samråd med tekniska kontoret. Solbackastrand AB bekostar utredning och projektering i samråd med kommunen och utförande av anläggningarna efter kommunens godkännande. Förbindelsepunkter upprättas av Solbackastrand AB vid varje blivande fastighet.



I takt med att de blivande fastigheterna ansluts till den allmänna vatten- och avloppsanläggningen överlämnar Solbackastrand AB vatten- och avloppsanläggningen till kommunen efter godkänd slutbesiktning.

Dagvattenavlopp

Dagvatten skall omhändertas lokalt via diken och dagvattendammar. Utredning och projektering av anläggningarna skall utföras av Solbackastrand AB i samråd med kommunen. När kommunen har godkänt upprättade arbetshandlingar skall bolaget utföra och bekosta anläggningarna. När hela anläggningen har godkänts vid slutbesiktning och har tagits i bruk för sitt ändamål skall den allmänna delen av anläggningen överlämnas till kommunen.

Gemensamma anläggningar

Solbackastrand AB utför och bekostar gemensamma anläggningar på kvartersmark. Kvartersvägarna skall utformas enligt föreskrifter angivna i anläggnings-AMA och i övrigt med en utformning som har godkänts av kommunen.

Sopanläggningar

Kvartersvägarna skall planeras för renhållningsfordon och ha vändplats med fri sikt. Platser för sopkärl ska planeras i direkt anslutning till plats där renhållningsfordon kan stanna.

El-frågor, vägbelysning

Norrtälje Energi AB deltar i planeringen vad gäller utbyggnad av gator, vägar och va-anläggningar m m för samordning av erforderliga elkablar och vägbelysning.

Fjärrvärme

Solbackastrand AB projekterar i samråd med Norrtälje Energi AB utbyggnaden av fjärrvärme. Utbyggnaden skall samordnas med utbyggnaden av gator, vägar och va-ledningar m m.

Mediaanslutning

Utbyggnad av ledningar för media skall samplaneras med gator, vägar och övrig ledningsstruktur.

Geoteknisk undersökning

En geoteknisk undersökning har utförts för den låglänta öppna marken.



Markradon

Markradonundersökningar görs i anslutning till byggnadsprojekteringen eller vid ytterligare geotekniska undersökningar.

Skydd mot översvämning

Solbackastrand AB utför och bekostar erforderlig uppfyllnad av tomtmarken och andra erforderliga åtgärder till skydd för berörda bostäder med hänsyn till risk för stigande vatten från Norrtäljeviken.

Trafikbuller

En detaljerad trafikbullerutredning avseende buller från Vätövägen är utförd.

AVTALSFRÅGOR

Ett mark- och exploateringsavtal har upprättats mellan kommunen och Solbackastrand AB. Avtalet ska godkännas av kommunstyrelsen innan detaljplanen förs vidare till kommunfullmäktige för antagande. Mark- och exploateringsavtalet reglerar en markanvisning av kommunens mark till bolaget, överlåtelse av allmän platsmark till kommunen, upplåtelse av rättigheter avseende allmänna vatten och avloppsanläggningar samt en fördelning av ansvaret vid genomförande av exploateringen. Avtalet reglerar även genomförande av ett LSS-boende inom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

De ekonomiska konsekvenserna för kommunen behandlas i ovan nämnda mark- och exploateringsavtal.

MEDVERKANDE VID UPPRÄTTANDE AV GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Denna genomförandebeskrivning har upprättats av kommunen i samråd med Solbackastrand AB och arkitekt MSA Ingemar Stråe.

LEDNINGSKONTORET

Lars Härlin
Mark- och exploateringschef