



Datum 2004-01-27

Sid 1(3)

Beslutet att ~~anta~~ / fastställa
denna plan har vunnit laga kraft

den 18 dec 2003

Stadsarkitektkontoret
Norrtälje kommun

Gunnela Hellgren

Styckhållningsplan

Ink 2004 -01- 28

Dnr.....

SAMRÅDSFÖRSLAG	2002-02-26
UTSTÄLLNINGSHANDLING	2002-09-16
ANTAGANDEHANDLING	2003-02-24

Detaljplan för fastigheterna GRANSÄTER 7, 8 och 9 i Norrtälje stad.

Dnr 01-10118.214

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**DETALJPLANENS SYFTE**

Gällande detaljplan från 1942 ger möjlighet att bebygga området med villor. Planens syfte är att reglera tillkomsten av en bebyggelse i form av småhus. Med planen regleras även byggrätter, utformningsfrågor och gemensamhetsanläggningar.

Befintlig huvudbyggnad som i dagsläget rymmer sju lägenheter föreslås bevaras. Förslaget innebär att huvudbyggnaden med tomtmark ska kunna styckas av till en separat fastighet.

Tillkommande bebyggelse utgörs av 20 småhus i ett plan med slutningsvåning respektive i två plan. De tillkommande byggnaderna grupperas kring befintlig huvudbyggnad så att denna framhävs i helheten. Trädgården kring huvudbyggnaden och kopplingen mot Norrtäljeviken bevaras. De två ursprungliga mindre byggnaderna inlemmas i den nya grupperingen. Området kommer totalt att rymma 30 lägenheter.

ORGANISATORISKA FRÅGOR**Tidsplan (beräknad)**

BN godkänner planen	1:a kvartalet 2003
KS tillstyrker planen	1:a kvartalet 2003
KF antar planen	2:e kvartalet 2003

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen skall vara 15 år från den tidpunkt då antagandet av planen vinner laga kraft.

Markägoförhållanden

Kvartersmarken inom planområdet ägs av Besqab Projektutveckling AB. Allmän platsmark ägs av Norrtälje kommun. Planområdet omfattar ca 16 000 m². I och med förslag till förlängning av Vegagatan och hörnavskärning i anslutning mot Tallgatan berörs även fastigheten Lärkträdet 5.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Besqab Projektutveckling AB, i egenskap av markägare och exploatör, ansvarar för och bekostar alla anläggningar inom kvartersmark.

Av vad som nedan anges under punkten "fastighetsrättsliga frågor" kommer förvaltningsansvaret för flertalet av de gemensamma anläggningarna inom planområdet att överföras till blivande samfällighetsföreningar. Detta kommer bl.a. innebära att en samfällighetsförening kommer att ansvara för gemensamma trafikyor, ledningar och grön- och lekytor inom området.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Exploatören skall när detaljplanen har vunnit laga kraft lämna in ansökan till fastighetsbildningsmyndigheten. Ansökan skall omfatta begäran om erforderliga avstyckningar enligt detaljplanens anvisningar. Alternativt kommer bostadsrättsföreningsform att övervägas vilket innebär färre avstyckningar.

Exploatören skall också begära att gemensamhetsanläggning inrättas i kv Gransäter som skall omfatta för nybebyggelsen och/eller befintlig bebyggelse gemensamma trafikyor, grön- och lekytor samt gemensamma va-ledningar.

De gemensamma anläggningarna inom området kommer genom beslut inom ramen för anläggningsförrättning att utgöra gemensamhetsanläggning som skall förvaltas av härför bildad samfällighetsförening. Även det grönområde som kommer att ingå i gemensamhetsanläggning skall omfattas av samfällighetens förvaltningsansvar. Samtliga blivande bostadsfastigheter samt huvudbyggnaden inom planområdet bör bli delaktiga i vissa av dessa gemensamma anläggningar.

I planbeskrivningen redovisas en möjlighet att bygga ut befintlig båtbyggga utanför planområdet. Möjlighet finns enligt gällande äldre detaljplan att uppföra mindre bryggor. Bryggan kan eventuellt förvaltas av en särskilt bildad intresseförening. Avsikten är därvid att bostäderna inom planområdet skall ha möjlighet att erhålla båtplats. Frågan får prövas och regleras i avtal mellan kommunen och Besqab. Byggnad av bryggan kan medföra att tillstånd för vattenverksamhet möjligen kommer att krävas.

TEKNISKA FRÅGOR**VA-ledningar**

Allmänna va-anläggningar finns utförda i gatumark och annan allmän platsmark som omger planområdet.

Befintlig bebyggelse i kvarteret är ansluten till den allmänna va-anläggningen. Nyttillkommande bebyggelse skall anslutas till den allmänna va-anläggningen genom en gemensamhetsanläggning. Dessa gemensamma ledningar skall de nyttillkommande fastigheterna äga och förvalta genom samfällighetsförening.

Teleledningar

Inom kvarteret finns befintliga teleledningar. Dessa bör regleras med ledningsrätt. U-område för en f d rikskabel för tele har reserverats i planen.

Dagvatten

Dagvatten skall i första hand tas om hand lokalt inom planområdet. Behov av fördröjningsmagasin före bräddning till park/naturmarkzon söder om planområdet skall utredas.

Allmänna trafikanläggningar

Gator som skall betjäna planområdet är utbyggda till godtagbar standard. Viss komplettering av Tallgatan och möjliggörande av anknytning till Vegagatan österut genom en förlängning av denna förbi fastigheterna Lärkträdet 5 och 6 föreslås. Genom detaljplanen föreskrivs av trafikbullerskäl att högsta hastighet på Gransätersgatan inom planområdet är 30km/h, vilket kan åstadkommas genom skyltad hastighetsbegränsning eller andra hastighetsdämpande åtgärder.

Gemensamma trafikanläggningar

Trafikanläggningar på kvartersmark omfattar tillfart för biltrafik från Tallgatan och från Gransätersgatan till föreslagna fastigheter i kvarteret Gransäter. Dessutom omfattar gemensamhetsanläggningen en gångväg från Gransätersgatan till kvarterets centrala delar. Dessa trafikanläggningar är gemensamma för flertalet fastigheter i kvarteret, där en samfällighetsförening skall överta ägandet samt drift och underhåll av gemensamhetsanläggning sedan de har blivit utförda och godkända.

Grön- och lektytor

Detaljplanen redovisar ett område i kvarterets södra del som skall utgöra mark för lek- och utevistelse och som skall ingå en gemensamhetsanläggning.

AVTALSFRÅGOR

Detaljplanens genomförande bör regleras i ett avtal som behandlar frågor rörande Tallgatans och Vegagatans förlängning, VA-anslutningar mm. I enlighet med bullerutredning bör hastighetsbegränsande åtgärder genomföras på Gransätersgatan, vilket också bör regleras i avtalet. Frågan om utbyggnad och disposition av båtplatser vid brygga bör även behandlas i avtalet. Avtalet förutsätts vara upprättat och godkänt innan kommunfullmäktige antar planförslaget.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader som åvilar kommunen för planering, anläggningar på allmän plats, teknisk försörjning etc. regleras i avtal mellan kommunen och Besqab. Andra kostnader alternativt anläggande för t.ex. el, tele m.m. regleras mellan Besqab och respektive huvudman.

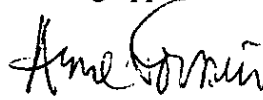
MEDVERKANDE

Vid framtagande av förslaget har Ingemar Stråe från Norrtälje kommun, Johan Westring - Besqab, Arne Forssén - Plangruppen AB, Anna Galli - WSP och Christoffer Sylvan - CSC Consulting deltagit.

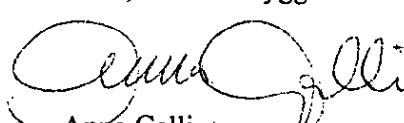
Stadsarkitektkontoret


Ingemar Stråe
tf stadsarkitekt

Plangruppen AB


Arne Forssén
ark. SAR

WSP, Samhällsbyggnad


Anna Galli
planarkitekt