



NORRTÄLJE KOMMUN

STADSARKITEKTKONTORET

LAGA KRAFTBEVIS

Datum 2000-08-01

1 (3)

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

den 8 juni 2000

Stadsarkitektkontoret

Norrtälje kommun

Gunnelle Hellgren

SAMRÅDSFÖRSLAG 1998-06-16 UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 1998-10-21

Detaljplan för del av fastigheten Norrveda 1:205 i Vätö församling.

Dnr 98-10027.214

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

DETALJPLANENS SYFTE

Genomförande av detta planförslag innebär att 29 befintliga stugor för uthyrning för fritidsvistelse samt en befintlig expeditiönsbyggnad, uppförda på en gemensam registerfastighet, genom fastighetsbildning blir belägna på var sin registerfastighet. En av de befintliga stugorna, som är belägen på allmän platsmark, rivs eller flyttas till en nybildad fastighet. Därutöver tillskapas 8 obebyggda nya tomtplatser för fritidshus.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

Detaljplanen:

Samråd

juli- 14 augusti 1998

Utställning och godkännande

december 1998 - del av januari 1999

Antagande

mars el. april 1999

Byggnader och anläggningar inom planområdet:

Upprustning av befintliga anläggningar och utförande av kompletterande nya anläggningar berörande vägarna, den gemensamma va-anläggningen och grönområdena avses att ske under år 1999. Under samma tidsskede kommer försäljningen av befintliga bostadshus och obebyggda tomter att påbörjas. I vilket tidsskede om- och tillbyggnader samt nyuppförande av byggnader (även de gemensamma byggnaderna) kommer att ske bestäms av de blivande fastighetsägarna inom området.

Genomförandetid

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

Postadress

Box 807

761 28 NORRTÄLJE

Besöksadress

Baldersgatan 17

Telefon vx

0176-710 00

Telefax

0176-712 33

Postgiro

3 20 65 5

Bankgiro

451-7694

E-post: registrator.stadsarkkont@norrtalje.se

Markägoförhållanden

- All mark inom planområdet ägs av Besqab Produktion AB.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken. Huvudman för dessa markområden skall vara den samfällighetsförening som kommer att ansvara även för övriga gemensamma anläggningar inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Besqab Produktion AB, i egenskap av markägare och exploatör, ansvarar för att i planen omnämnda markanläggningar inom allmän platsmark rustas upp/utförs, d.v.s. vägar, vatten- och avloppsanläggningar samt lämpliga skogliga åtgärder inom allmän platsmark. Även följande två av byggnadsnämnden ställda krav bör, för att få genomförandet säkerställt, verkställas av exploatören: Borttagande av befintlig byggnad från området för friluftsbad samt uppförande av lämplig gränsanläggning mellan den smala allmän platsmarksremsan och de fem tomtplatserna intill stranden i planområdets sydvästra del för att tydligt synliggöra gränsen mellan tomt och allmän platsmark.

Blivande köpare av tomter och bostadshus kommer att ansvara för om-, till- och nybyggnader av bostadshus inom tomtplatserna. Av vad som nedan anges under punkten "fastighetsrättsliga frågor" kommer förvaltningsansvaret för flertalet av de gemensamma anläggningarna inom planområdet att överföras på en blivande samfällighetsförening. Detta kommer bl.a. att innebära att en samfällighetsförening kommer att ansvara för ev. erforderlig upprustning samt förvaltningen av de gemensamma byggnaderna inom planområdet.

Vattenfall Roslagen ansvarar för distributionsnätet för el inom planområdet. Erforderliga ombyggnader av servisledningarna från transformatorstationen inom planområdet till respektive bostadshus skall ombesörjas och bekostas av exploatören, som därefter utan ersättning skall överlämna den ombyggda ledningsanläggningen till eldistributören.

Telia AB ansvarar för det fasta ledningsnätet för telekommunikationer inom planområdet.

Befintlig väg mellan allmänna vägen och planområdet förvaltas av den informellt bildade föreningen Norrveda bys byalag. Denna utfartsväg från området kommer att bli föremål för upprustning/ombyggnad och kan även på ett kortare avsnitt komma att byggas i en ny sträckning. För genomförandet av dessa anläggningsåtgärder kommer en härför särskilt bildad samfällighetsförening att ansvara.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet avses att genom avstyckning komma att utgöra en egen registerfastighet avskild från resterande del av fastigheten Norrveda 1:205. De enskilda tomtplatserna för bostadsändamål inom planområdet kommer att avskiljas till särskilda registerfastigheter genom avstyckning. Övrig kvartermark inom planområdet torde inte komma att avstyckas till särskilda registerfastigheter. Äganderätten till ovan nämnda avskilda del från Norrveda 1:205, motsvarande planområdet exklusive tomtplatserna, skall överlätas till den av ovan nämnda blivande samfällighetsföreningar som skall förvalta de gemensamma anläggningarna inom planområdet.

De gemensamma anläggningarna inom området (vägarna, vatten- och avloppsanläggningen, soprumsbyggnaden, samlingslokalen-båthuset, dusch- och toalettbyggnaden, förrådsbyggnaden) kommer genom



beslut inom ramen för en anläggningsförrättning att utgöra en eller flera gemensamhetsanläggningar som skall förvaltas av en härför bildad samfällighetsförening. Även de grönområdena som kommer att ingå i den avstyckade "planområdesfastigheten" skall omfattas av föreningens förvaltningsansvar. Samtliga blivande bostadsfastigheter inom planområdet torde obligatoriskt bli delaktiga i dessa anläggningar. Det kan även bli aktuellt att låta den ovan under "Ansvarsfördelning" angivna "gränsmarkeringsanläggningen" utmed den smala allmänna platsmarksremsan i sydväst utgöra en gemensamhetsanläggning för att därigenom bättre säkerställa anläggningens framtida bestånd.

Den för planområdet anvisade utfartsvägen skall göras till förmål för en särskild anläggningsförrättning. Genom denna förrättningsåtgärd kommer vägen att fortsättningsvis utgöra en gemensamhetsanläggning till vilken samtliga fastigheter som nyttjar vägen kommer att anslutas. Inom ramen för anläggningsförrättningen skall fattas beslut om erforderliga anläggningsåtgärder (upprustning, ombyggnad, nybyggnad i delvis annan sträckning) för att till skapa en för berörda fastigheter ändamålsenlig utfartsväg. För genomförandet av anläggningsåtgärderna och den framtida förvaltningen av väganläggningen skall en särskild samfällighetsförening bildas.

Det är troligt att tillkommande gemensamma båtbygggor inom det i nordväst utlagda småbåtshamnområdet kommer att anläggas och förvaltas av en särskilt bildad intresseförening eftersom tillgång till båt inte regelmässigt är en nödvändighet för en fritidsbostad med här aktuell belägenhet. Även intresset för att ha egen båt brukar variera under tidens lopp varför det kan vara en fördel att rätt till båtplats inte är fast knuten till respektive bostadsfastighet.

Del av det i planen för friluftsbad utlagda området är belastat med servitut för nättorkning och båtplats till förmån för 7 fastigheter belägna utanför planområdet. Skall kvarteret för friluftsbad tas i anspråk på sätt som planen avser erfordras att en fastighetsbildningsförrättning genomförs, som får till följd att de berörda servituterna flyttas eller upphävs.

TEKNISKA FRÅGOR

En utredning av vatten- och avloppslösningarna för planområdet har gjorts av Marktema AB. Av samrådsredogörelsen framgår att utredningen behöver kompletteras.

AVTALSFRÅGOR

Under samrådsskedet har krav ställts att ett exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören. Frågan huruvida ett sådant avtal skall upprättas erfordrar ett svar genom ett politiskt beslutat direktiv. Skall exploateringsavtal enligt ovan upprättas skall detta göras innan kommunfullmäktige antar planförslaget.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planens genomförande innebär inget ekonomiskt åtagande från kommunens sida.

STADSARKITEKTKONTORET

Torsten Mattsson