



SAMRÅDSFÖRSLAG 2008-07-01
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2008-10-22 rev 2009-05-05
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Färsna 1:2, Etapp 2 (Baldersbrå, Balders Hage, del av Norra Brå och del av Österbrå) i Norrtälje- Malsta församling

Dnr 06-10213.214
KS 07-1436

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en andra etapputbyggnad av Färsna med flerbostadshus, gruppboende, eventuellt äldreboende, skola, förskola och lokaler.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan för detaljplanen

Antagande	2:a kvartalet 2009
Laga kraft	3:e kvartalet 2009

Preliminär tidplan för markanvisning

Markanvisningstävling	3:e kvartalet 2009
Byggstart	1:a kvartalet 2010

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Norrtälje kommun



Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Den allmänna platsmarken omfattar lokalgator, gånggata, anlagd park, naturmark med åkerholmar och dagvattenpark.

Vissa åkerholmar ingår i kvartersmarken och ska bevaras och underhållas.

En skötselplan ska tas fram gällande åkerholmarna och skall avse både åkerholmar på naturmarken och på kvartersmarken.

Ansvarsfördelning

Kommunens ledningskontor ansvarar för

- Markanvisning av områden för bostäder och lokaler
- Markanvisning av områden för skola och förskola i de fall dessa inte genomförs av kommunen i egen regi genom entreprenad

Kommunens tekniska kontor ansvarar för

- Genomförande av gruppboende och eventuellt äldreboende, antingen i egen regi genom entreprenad eller genom upphandling
- Genomförande av skola och förskola i egen regi genom entreprenad
- Genomförande av lokalgator, gånggata, anlagd park, allmänna vatten- och spillvattenanläggningar samt dagvattenpark genom entreprenad
- Förvaltning samt drift och underhåll av allmänna platser omfattande lokalgator, gånggata, anlagd park, naturmark med åkerholmar, vatten- och spillvattenanläggningar samt dagvattenpark

Blivande byggherre ansvarar för

- Genomförande av exploatering inom markanvisade områden
- Eventuella gemensamhetsanläggningar



Norrtälje Energi AB ansvarar för

- Allmänna anläggningar avseende el, fjärrvärme och eventuellt bredband

Telia AB ansvarar för

- Allmänna teleledningar

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Avstyckning kommer att ske av fastigheter för flerbostadshus, planerat gruppboende i enplansvilla, eventuellt äldreboende, förskola och skola. Eventuellt behov av gemensamhetsanläggningar kommer att inrättas i samband med avstyckningarna.

TEKNISKA FRÅGOR

Allmän platsmark, gata/park

Utbyggnad av allmänna lokalgator, gågata samt iordningställande av anlagd park och naturmark kommer att utföras av tekniska kontoret.

Vatten- och spillvattenavlopp

Den nya bebyggelsen kommer genom tekniska kontoret att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvattenavlopp

Dagvattnet kommer genom tekniska kontoret att anslutas till en planerad dagvattenpark. Tekniska kontoret svarar för planeringen av dagvattenparken.

El, fjärrvärme, tele, bredband m m

Tekniska anordningar för el, fjärrvärme, tele, bredband m m samordnas av tekniska kontoret vid utbyggnad av anläggningar inom den allmänna platsmarken hos respektive ledningsägare.

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk utredning finns utförd av VIAK AB, daterad 1991-01-28 i samband med att fördjupad översiktsplan framtogs för Färsna. Geoteknisk undersökning med rekommendationer för grundläggning är utförd av Sweco VBB AB för etapp 1 av Färsna, daterad 2006-03-31. För etapp 2 kommer att övervägas behovet av en liknande geoteknisk



undersökning med rekommendationer för grundläggningen i samband med markanvisningstävlingen.

Markradon

Markradonundersökning finns utförd av Sweco VBB för norra delen av Norra Brå och Dalby (etapp 1), daterad 2006-05-08. Det troliga är att liknande förhållanden råder för etapp 2 som i norra delen av Norra Brå, d v s att radonsäkrande åtgärder krävs i bebyggelsen. Detta bör säkerställas genom en kompletterande radonundersökning för aktuella områden.

Arkeologi

Det aktuella planområdet berörs inte av några kända fornlämningar.

AVTALSFRÅGOR

De blivande fastigheterna för bostäder kommer att markanvisas efter genomförda markanvisningstävlingar. Den första aktuella markanvisningen avser södra delen av Norra Brå och norra delen av Österbrå, där infrastruktur avseende lokalgata och ledningar finns utbyggda. För detta område föreslås att minst 50 % av lägenheterna skall avse hyresrätter. Resterande områden markanvisas i takt med att gator och ledningar byggs ut.

Diskussioner pågår om en upplåtelse av den blivande förskoletomten till Naturbarnstugan. Intresseanmälan (ansökan och markanvisning) finns inlämnad gällande den blivande skoltomten. Frågan om huvudman för förskolan och skolan är dock ännu inte beslutad.

Planerat gruppboendet i enplansvilla kan lösas antingen genom att kommunen uppför boendet i egen regi genom entreprenad eller genom upphandling.

Eventuellt gruppboende i flerbostadshus regleras i hyresavtal med blivande fastighetsägare.

Eventuellt äldreboende genomförs antingen av kommunen i egen regi genom entreprenad eller genom upphandling.



EKONOMISKA FRÅGOR

För vissa områden är infrastrukturen i form av gator och ledningar genomförd. Beslut om finansiering enligt en redovisad exploateringskalkyl (förkalkyl) fattades av kommunfullmäktige 2006-03-27.

Kalkyl för ytterligare utbyggnad av infrastruktur kommer att redovisas för beslut om finansiering när detta blir aktuellt.

Norrtälje kommun
Ledningskontoret
Mark- och exploatering

Lars Härlin
Mark- och exploateringschef