



NORRTÄLJE
KOMMUN

SAMRÅDSFÖRSLAG 2008-04-08
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2009-06-03, rev 2009-12-16
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av fastigheten Sika 4:23 i Frötuna församling, Norrtälje kommun (Sika industriområde)

Dnr 05-10128
KS 07-118

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

DETALJPLANENS HUVUDSAKLIGA GENOMFÖRANDE

Syftet med detaljplanen är att planlägga ett område av fastigheten Sika 4:23 för industriverksamhet som omfattar ytkrävande och delvis bullrande verksamheter. Kommunen kommer att göra vissa grundinvesteringar i området bland annat omfattande huvudgatan till området som också blir ny tillfart till Sika by samt färdigställa området med gator och ledningar i takt med att kvartersmarken säljs till företag som önskar etablera verksamhet i området. Detaljplanen illustrerar en möjlig tomtindelning, men den definitiva fastighetsindelningen fastställs i enlighet med företagets behov av mark. Befintlig infart till Sika by omvandlas till gång- och cykelväg.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan för detaljplanen

Utställning	3:e kvartalet 2009
Antagande av detaljplanen	1:a kvartalet 2010
Detaljplanen vinner laga kraft	1:a kvartalet 2010

POSTADRESS
Box 800, 761 28 Norrtälje
ORGANISATIONSNUMMER
212000-0217

BESÖKSADRESS
Estunavägen 14

TELEFON
0176-710 00
TELEFAX
0176-710 50

E-POST
kommunstyrelsen@norrtalje.se
WEBB
www.norrtalje.se

PLUSGIRO
3 20 65-5
BANKGIRO
451-7694



Preliminär tidplan för projektets genomförande

Ny infart Sikavägen	våren 2010
Utbyggnad av gator, VA, el, tele m m	våren-hösten 2010
Etableringsbar industrimark	hösten 2010

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 15 år från den dag beslut om antagande av detaljplanen vinner laga kraft

Markägoförhållanden

Blivande kvartersmark och allmän platsmark inom planområdet ägs av Norrtälje kommun. Sikavägen förvaltas som en gemensamhetsanläggning (Sika ga:1).

Huvudmannaskap

Kommunen blir huvudman för allmän platsmark. Den allmänna platsmarken omfattar gator och naturmark.

Vattenförsörjning och avlopp kommer att lösas lokalt med kommunalt huvudmannaskap.

Vägverket är väghållare för väg 276.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för

- utbyggnad av gator
- utbyggnad av vatten-, spillvatten- och dagvattenanläggningar inklusive dagvattendammar
- ny infart från väg 276 till området
- samordning av tekniska anläggningar, såsom el, tele, vägbelysning, eventuellt bredband
- ansökan om erforderlig lantmäteriförrättning
- försäljning av industritomter

Respektive tomtköpare ansvarar för

- exploateringsåtgärder på tomtmark

Norrtälje Energi AB ansvarar för

- utbyggnad av elnätet
- vägbelysning enligt avtal med kommunen



TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för

- utbyggnad av teleanläggningar och eventuellt bredband

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ansökan finns inlämnad till lantmäteriet gällande avstyckning av en fastighet omfattande det område av Sika 4:23 som kommunen har köpt av Sveaskog AB, varav en del omfattas av denna detaljplan.

Blivande tomter kommer att avstyckas från kvartersmarken i samband med försäljning av tomterna.

I den mån gemensamhetsanläggningar erfordras kommer ansökan om anläggningsförrättning att ske i samband med ansökan om avstyckning av tomter.

Omreglering av Sika ga:1 kommer att ske på följande sätt:

- Nuvarande Sikavägen mellan väg 276 fram till ny huvudgata från väg 276 blir gång- och cykelväg
- Fordonstrafik till Sika by från väg 276 kommer att använda den nya huvudgatan genom planområdet

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska anläggningar/åtgärder

Gator och natur

Gator anläggs enligt den standard som gäller för industriområden. Huvudgatan får en högre standard med gång- och cykelväg och trädplantering. Industrigatorna utförs utan gångbanor med möjlighet till dubbelsidig uppställning av fordon.

Naturmarken kommer att lämnas utan särskilda åtgärder.

Va-anläggningar

Vatten- och spillvattenanläggningar för området anläggs med ett lokalt reningsverk och vattenverk, med tillhörande infiltrationsanläggning. Vatten tas från en borrhäls brunn. Brunnens kapacitet är ca 2000 l/h, vilket motsvarar 150-200 personekvivalenter.



Dagvattnet omhändertas lokalt genom en dagvattendamm med tillhörande översilningsyta och haveriskyddsbyggning.

Det bör eftersträvas att verksamheter med litet behov av vatten etableras på området i ett första skede. Eventuell framtida vattenbrist får i första hand lösas genom en kompletterande borrhälsbrunn. I framtiden kan området komma att anslutas till va-nätet i Norrtälje stad.

Elförsörjning

Elförsörjningen sker med högspänning i ledning norrifrån utmed väg 276 med anslutning till en blivande transformatorstation intill befintlig telemast. Transformatorstationen dimensioneras för framtida utbyggnad av industriområdet. Norrtälje Energi AB deltar vid planering och genomförande av utbyggnad av gator och va-ledningar i området. Samordningen sker av kommunen.

Vägbelysning

Norrtälje Energi deltar vid planering och genomförande av vägbelysning enligt avtal med kommunen. Samordningen sker av kommunen.

Tele och bredband

TeliaSonera Skanova Access AB deltar vid planering och genomförande av utbyggnad av gator och va-ledningar och el i området. Samordningen sker av kommunen.

Tekniska utredningar

Arkeologisk förundersökning

För området finns en arkeologisk utredning. En stensättning finns inom blivande kvartersmark som kan vara en fornlämning. Detta får säkerställas genom en förundersökning med följande eventuell slutundersökning.

Geoteknisk utredning

Geoteknisk utredning är inte utförd och får vid behov utföras i samband med etablering av verksamheter i området.



Markradonundersökning

Markradonundersökning är inte utförd. Behovet av en sådan undersökning får övervägas i samband med etablering av verksamheter i området

Trafikutredning, trafikbuller

Särskild trafikutredning finns bifogad i planförslaget. I planbeskrivningen finns en beskrivning av trafikbullerpåverkan.

Miljöutredningar

Särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) finns bifogad i planförslaget. Behov av markundersökning med avseende på markföroreningar bedöms inte föreligga.

Dokumentation och kontroll – uppföljning av åtgärder enligt MKB

Vatten - Limmaren är en sjö med stor ekologisk känslighet och utsläppen till sjön får ej ske så att koncentrationen av näringsämnen i sjön ökar. Vattenstånd och utsläpp från reningsdammar i området bör kontrolleras regelbundet. Månsjöns hydrologi bör kontrolleras regelbundet. Kommunen ansvarar för denna kontroll och eventuella åtgärder.

Människors hälsa – Bullernivåer för bostäderna i Lönsvik/Raden bör följas upp. Vägverket ansvarar för övervakning och åtgärder av bullernivåer för boende vid länsväg 276.

AVTALSFRÅGOR

Avtal ska tecknas mellan kommunen och Vägverket angående anslutning av den nya huvudgatan mot väg 276 och avgränsning av väghållaransvar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen bekostar detaljplanen, utbyggnad av gator, vatten-, spillvatten- och dagvattenanläggningar, ny infart från väg 276 till området samt projektledning för samordning med övriga tekniska anläggningar.



Kommunens kostnader kommer att klarläggas i ett investeringsärende. Följande grova kalkyl kan dock uppställas:

<u>Investering</u>	<u>tkr</u>
Utbyggnad av huvudgata	16 000
Belysning	820
Träd	1 150

	17 970
Utbyggnad av industrigator	23 000
Belysning	875

	23 875
Dagvatten	4 200
Ingångsvärde, mark	1 300
Övriga kostnader: fastighetsbildning, arkeologisk förundersökning/slut- undersökning m m	1 000

Summa investeringskostnader att balansera mot försäljnings- inkomster	48 345
Minireningsverk, vattenverk	7 000
Va-ledningar	10 000

Summa investeringskostnader som finansieras inom va- verksamheten	17 000

Den totala kvartersmarken för industri uppgår till ca 160 000 m². Om ovanstående investeringskostnad 48 345 tkr ska kunna balanseras mot en beräknad inkomst vid försäljning av industrimarken måste utgångspriset år 1 på marken sättas till ca 300 kr/m².



Området föreslås byggas ut etappvis, varvid den första etappen omfattar den nya infarten och huvudgatan genom industriområdet inklusive anläggningar för vattenverk och minireningsverk samt ledningar i huvudgatan.

Vid utbyggnad av gatorna bör en massbalansering ske som optimerar behov av bergschakt respektive terrassering av såväl gator som omgivande industrimark. Eventuella överskottsmassor läggs ut i en grovterrassering av industrigatorna eller i övrigt inom området. Industrigatorna färdigställs i takt med att industrimarken säljs.

NORRTÄLJE KOMMUN

LEDNINGSKONTORET

Lars Härlin
Mark- och exploateringschef