

**LEDNINGSKONTORET****Mark- och exploatering****SAMRÅDSFÖRSLAG 2002-12-16****UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2005-02-21 Rev 2005-09-01**

Detaljplan för del av fastigheten Tälje 2:4 m fl, "Banvallen" samt kvarteret Församlingshemmet i Norrtälje stad.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Norrtälje kommun har upprättat ett samrådsförslag till detaljplan för del av kvarteret Tor, del av Tälje 2:4, "Banvallen" samt kvarteret Församlingshemmet i Norrtälje stad, daterat 2002-12-16 med ett tillhörande gestaltungsprogram. Samrådsförslaget har varit utsänt för samråd 2003-02-26—04-11 och samrådsredogörelse upprättades 2003-05-26. Byggnadsnämnden beslutade 2003-06-18 att godkänna samrådsredogörelsen som grund för fortsatt planarbete. Innan ett utställningsförslag framtogs skulle dock intressenter ges möjlighet att lämna förslag till genomförande av planförslaget, varvid framkomna synpunkter skulle ingå i revideringen av planförslaget.

Efter hörande av intressenter har kommunen infört en revidering i planförslaget innebärande att endast två av i planförslaget redovisade tre garageplan föreslås genomföras. Med denna justering har kommunen genom en idé- och markanvisningstävling infordrat anbud avseende genomförande av en del av planområdet, omfattande "Banvallen". Detta innebär att kommunen i nuläget endast avser att gå vidare i planläggningen av "Banvallen". Den del av det tidigare planförslaget som omfattar del av kvarteret Tor avses fullföljas i ett senare skede. I tävlingen ingick ett åtagande för anbudsgivaren att åt kommunen bygga ett av garageplanen i projektet som allmän parkering.

JM AB och dess helägda dotterbolag Seniorgården AB har av kommunen utsetts som vinnare av idé- och markanvisningstävlingen. Det avlämnade tävlingsförslaget överensstämmer väl med samrådsförslaget till detaljplan. Mellan kommunen och JM AB har tecknats ett preliminärt markanvisningsavtal.

Föreslagen bostadsexploatering i "Banvallen" omfattar ca 135 bostadsrättslägenheter, varav ca 40 stycken avser seniorbostäder. Projektet omfattar även ett allmänt parkeringsgarage omfattande ca 60 parkeringsplatser samt ett undre garageplan med ca 100 parkeringsplatser för bostäderna. Kring de nya bostadskvarteren kommer gatusystemet att byggas ut med tre genomgående gator mellan Billborgsgatan och Bangårdsgatan samt anordnas ca 50 parkeringsplatser som kantstensparkering, varav 9 kommer att nyttjas som boendeparkering.

Förhandlingar pågår mellan kommunen och JM AB om tecknande av ett mark- och exploateringsavtal med vidhängande köpekontrakt och totalentreprenadavtal avseende i projektet ingående allmänt garage.

Kvarteret Församlingshemmet (fastigheten Församlingshemmet 1) utgör för närvarande Ansgarsgården, ägd av Norrtälje-Malsta församling. Församlingens inriktning är att bygga ett nytt församlingshem inom fastigheten Kyrkan 1. Under förutsättning att det nya församlingshemmet kommer att genomföras har församlingen preliminärt sålt fastigheten Församlingshemmet 1. Detaljplane-förslaget innebär att en förnyelse av bebyggelsen på fastigheten Församlingshemmet 1 kan ge ett 40-tal bostäder, varvid parkering (ca 32 platser) i huvudsak kan ordnas i en underbyggd gård. Eftersom en sådan eventuell förnyelse är oklar i dagsläget, behandlar denna genomförandebeskrivning endast genomförandet av "Banvallen".

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan för detaljplanen

Planförslaget har varit utställt	2005-04-12—05-10
BN godkänner planen	2005-09-15
Beslut i KS	2005-10-13
KF antar detaljplanen	2005-10-31
Detaljplanen vinner laga kraft	november/december 2005

Preliminär tidplan för projektet

KS har godkänt preliminärt markanvisningsavtal	2005-02-03
KF har godkänt förkalkyl för genomförande av projektet	2005-02-21
KS godkänner mark- och exploateringsavtal med vidhängande köpekontrakt och totalentreprenadavtal	2005-10-13
Detaljprojektering	december 2005-augusti 2006
JM AB tillträder marken	2006-09-01
Byggstart, etapp 1	hösten 2006

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är 10 år från den tidpunkt då antagandet av detaljplanen vinner laga kraft.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Norrtälje kommun, utom fastigheten Församlingshemmet 1 som ägs av Norrtälje-Malsta församling.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet.

Ansvarsfördelning

JM AB ansvarar för

dels genomförande av bostadsprojektet samt garage för allmän parkering. I genomförandet ingår ledningsomflyttningar som erfordras för genomförande av projektet, dock endast ledningsschakt för flyttning av befintlig transformatorstation. Vidare ingår återställande av frischakter för allmän platsmark inom arbetsområdet upp till terrassnivå för omgivande gator samt iordningsställande av ny gata (förlängning av Grönlandsgatan) till terrassnivå.

dels förvaltningen av de nya bostadsfastigheterna, inklusive garage (ca 100 platser) för bostäderna och 9 markparkeringsplatser på allmän platsmark. Förvaltningsansvaret kommer att överföras på nybildade bostadsrättsföreningar.

Kommunens ledningskontor ansvarar för

dels inlösen av gatumark från fastigheten Församlingshemmet 1

dels upprättande av erforderliga avtal med JM AB för genomförande av projektet

dels reglering av avtal med JC Decaux avseende borttagande eller flyttning av befintlig belyst affischpelare.

Kommunens tekniska kontor ansvarar för

dels erforderlig ombyggnad av Bangårdsgatan och Billborgsgatan, anläggande av nya gator (förlängning av Stora Brogatan respektive Grönlandsgatan och anläggande av den nya Ansgarsgatan), samt iordningställande av parkmark. I åtagandet ingår att anlägga gångbanor och kanstensparkering i anslutning till de nya bostadskvarteren. Vidare ingår dagvattenavlopp från de nytillkomna allmänna platserna samt erforderlig komplettering av allmänna anläggningar för vatten-, spillvatten- samt dag- och dränvattenavlopp från nytillkomna fastigheter

dels förvaltningen av nytillkomna allmänna platser

dels förvaltningen av allmänna anläggningar avseende vatten-, spillvatten- samt dag- och dränvattenavlopp

dels förvaltningen av det blivande allmänna parkeringsgaraget.

Norrtälje Energi AB ansvarar för

dels allmänna anläggningar avseende el och fjärrvärme.

dels förvaltningen av kommunens ledningsnät för datakommunikation

Telia AB ansvarar för

allmänna teleledningar.

Tele 2 AB ansvarar för

kabelvisions kablar

JC Decaux ansvarar för

befintlig belyst affischpelare

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Kommunen och JM AB kommer att gemensamt ansöka om fastighetsbildning avseende dels bildande av två eller tre bostadsfastigheter, dels bildande av en 3D-fastighet omfattande det allmänna parkeringsgaraget.

I lantmäteriförrättningen skall ingå att bilda erforderliga gemensamhetsanläggningar, ledningsrätt eller servitut för ledningar som kan beröra kvartersmarken samt servitut för del av den nya förlängda Grönlandsgatan som enligt detaljplaneförslaget kommer att underbyggas med bostadsgaraget.

Dessutom kommer att krävas fastighetsbildning avseende förvärv av gatumark från fastigheten Församlingshemmet 1. I denna fastighetsbildning kommer att ingå byte av kommunägd mark som idag är allmän platsmark utanför fastigheten Församlingshemmet 1 mot Bangårdsgatan, men som i detaljplaneförslaget läggs ut till kvartersmark.

TEKNISKA FRÅGOR

VA-ledningar, dagvatten

JM AB skall i tidigt skede av projektet kontakta kommunens tekniska kontor, vad gäller kapacitet och lämpliga förbindelsepunkter från fastigheterna till det allmänna vatten-, spillvatten- samt dag- och dränvattensystemet.

Dag- och dränvatten från fastigheterna skall i möjligaste mån omhändertas lokalt inom fastigheterna via infiltration, perkolation, bevattning etc innan det ansluts till det kommunala dag- och dränvattensystemet. Förslag på utformning av fastigheternas dag- och dränvattensystem skall lämnas av JM AB till kommunens tekniska kontor för godkännande.

Befintlig transformatorstation

Transformatorstationen vid Billborgsgatan flyttas till ett nytt läge längre österut och lokaliseras till föreslagen park enligt detaljplaneförslaget. Flyttningen utförs av Norrtälje Energi AB, efter avrop av JM AB, på kommunens bekostnad. JM AB utför och bekostar erforderlig ledningsschakt. En alternativ placering av transformatorstationen kommer att prövas i kvarteret Kyrkan (i hörnet Billborgsgatan och Roslagsgatan).

Befintlig affischpelare

Den belysta affischpelaren vid Billborgsgatan avvecklas eller flyttas till ett nytt läge senast vid tidpunkten för byggstart.

Övriga ledningar

JM AB planerar och samordnar flyttning, omläggning och/eller skyddsåtgärder avseende befintliga ledningar som erfordras för genomförande av projektet. JM AB skall i god tid kontakta respektive ledningsägare vad gäller befintliga ledningars läge respektive behov av åtgärder. I den mån ledning kommer att ligga kvar på kvartersmark, skall detta säkras genom ledningsrätt eller servitut.

Mark- och grundförhållanden

Övergripande geoteknisk utredning för "Banvallen" finns utförd 2004-03-01, kompletterad 2004-03-08. JM AB svarar för erforderlig kompletterande undersökning av mark- och grundförhållandena, inklusive eventuell förekomst av markradon.

JM AB har enligt tecknat preliminärt markanvisningsavtal låtit SWECO VIAK utföra en markundersökning med avseende på eventuella markföroreningar, daterad 2005-07-04. Generellt understiger de undersökta jordproverna riktvärdena för känslig markanvändning. I några punkter har dock förhöjda halter av cancerogena PAH och i en punkt kvicksilver påträffats. Indikation på en eventuell lokal oljeförorening har också noterats. Proverna med förhöjda föroreningshalter avviker utseendemässigt klart från den rena fyllningen. Detta gör att det bedöms som relativt enkelt att urskilja de förorenade massorna vid schaktningsarbeten. Massor med föroreningshalter som ligger strax över riktvärdet för känslig markanvändning kan i viss fall användas vid till exempel uppbyggnad av bullervallar eller liknande. Enligt det preliminära markanvisningsavtalet svarar kommunen för merkostnader avseende behov av marksanering, dock upp till högst 5 Mkr. Det detaljerade ansvaret kommer att regleras i mark- och exploateringsavtalet.

Arkeologi

Inga registrerade fornlämningar finns inom området.

Arbetsområde

JM AB äger rätt till ett arbetsområde för genomförande av projektet. I princip omfattar arbetsområdet den blivande kvartersmarken och den därutanför belägna marken för blivande gångbanor och kantstensparkering på allmän platsmark, blivande ny gata (förlängningen av Grönlandsgatan) genom kvarteret samt den föreslagna blivande parken.

Eventuellt behov av etableringsytor (utanför arbetsområdet) får i särskild ordning prövas av kommunen efter ansökan av JM AB.

Befintliga träd

Befintliga mindre, tidigare planterade träd utefter Bangårdsgatan berörs av exploateringen och kommer därför att rotbeskäras av kommunen och flyttas till annan plats.

En utredning är påbörjad beträffande de stora befintliga trädens status och möjligheter att långsiktigt överleva vid genomförande av exploateringen. En första rapport visar att flertalet träd är i nedfatt eller i dålig biologisk kondition. Rapporten rekommenderar särskilda försiktighetsåtgärder vid genomförande av exploateringen med största möjliga orörda utrymme samt markförbättrande åtgärder kring träden. Eventuell beskärning av träden måste ske på ett fackmannamässigt sätt, för att inte ytterligare skada dem. I det fall befintligt träd är i så dålig kondition att det inte bedöms kunna överleva, kan byggnadsnämnden efter särskild prövning enligt ansökan om marklov från JM AB medge fällning av trädet. I sådant fall skall trädet ersättas med ett nytt träd med ett stamomfång och sort som överenskommes med tekniska kontoret.

Allmänt parkeringsgarage

Framtagande av en detaljerad funktions- och teknisk beskrivning av det allmänna garaget i samråd med kommunen pågår och kommer att ligga som underlag för det totalentreprenadavtal som skall tecknas mellan parterna.

AVTALSFRÅGOR

Kommunen har tecknat ett preliminärt markanvisningsavtal med JM AB. Förhandlingar pågår angående tecknande av ett mark- och exploateringsavtal med vidhängande köpekontrakt och totalentreprenadavtal avseende det allmänna parkeringsgaraget. Dessa avtal beräknas kunna föreligga för godkännande av kommunstyrelsen 2005-10-13.

EKONOMISKA FRÅGOR

Fördelning av det ekonomiska ansvaret för genomförande av projektet regleras i ovan nämnda preliminära markanvisningsavtal och blivande mark- och exploateringsavtal med vidhängande köpekontrakt och totalentreprenadavtal avseende det allmänna parkeringsgaraget mellan kommunen och JM AB.

Exploateringskalkyl (förkalkyl) har godkänts av kommunfullmäktige 2005-02-21.

MEDVERKANDE

I framtagande av denna genomförandebeskrivning har förutom undertecknade deltagit Lars Lindahl från JM AB.

Norrtälje kommun
Ledningskontoret
Mark- och exploatering

.....

Lars Härlin
Mark- och exploateringschef

Norrtälje kommun
Stadsarkitektkontoret

.....

Ingemar Stråe
Stadsarkitekt