



SAMRÅDSFÖRSLAG 2011-12-19
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2012-05-30, rev 2012-10-19
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för fastigheterna Haren 2, Tullgården 1 med flera i Norrtälje stad – enligt ÄPBL

Dnr 10-10128.214

Ks 10-1001

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

DETALJPLANENS HUVUDSAKLIGA GENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivningen behandlar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplaneläggningen för rubricerat området medför.

Läge och omfattning

Planområdet omfattar ca 12 100 kvm och är beläget inom del av kv Haren men innefattar även allmän platsmark kring korsningen Esplanaden/Trädgårdsgatan. Större delen av planområdet är idag bebyggt med enkla envåningsbyggnader som måste rivras vid planens genomförande. Fastigheterna inom planområdet brukas idag i huvudsak för industriändamål och handel. Kvarteret har en heterogen markanvändning med ett lågt nyttjande. Inom fastigheten Haren 3 finns idag en drivmedelsstation (automatstation) och granne med denna en bilhandel som består av en utställningshall samt tillhörande uppställningsytor. Inom fastigheten Haren 2 pågår idag lagerverksamhet, fastigheten Haren 1 är obebyggd och inom fastigheten Haren 7 finns ett enbostadshus från 1930-talet i dåligt tekniskt skick.

Planens syfte

Syftet med planändringen är att möjliggöra uppförandet av ny flerbostadshusbebyggelse fördelat på två, delvis slutna bostadsgårdar. Samtidigt möjliggörs förändring av Esplanadens sträckning inklusive förändringar av parkmark mellan Esplanaden och Stockholmsvägen.

Den 2 maj 2011 trädde en ny plan- och bygglag i kraft. I och med att planarbetet är påbörjat före denna tidpunkt, är detaljplanen upprättad utifrån den då gällande plan- och bygglagen (ÄPBL).



ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan för detaljplan

Samråd t o m 17 februari 2012

Utställning 3:e kvartalet 2012

Godkännande och antagande 1:a kvartalet 2013

Möjlig byggstart 1:a kvartalet 2013

Preliminär tidplan för genomförande

Byggstart tomtmark 3:e kvartalet 2013

Byggstart allmän platsmark 3:e kvartalet 2014

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag beslutet om antagande vinner laga kraft.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Haren 1, 2, 3 och 7 ägs av Casobo AB som också är exploatör för aktuellt omvandlingsprojekt. Alla allmänna platser inom detaljplaneområdet; delar av Tullgården 1 och Tälje 4:62, ägs av Norrtälje kommun. Vid detaljplanens genomförande kommer en del av gatemarken på Esplanaden (Tälje 4:62) att övergå till kvartersmark och därmed ingå i Casobos AB:s markinnehav.

Nyttjanderätter

Inom planområdet finns idag inga nyttjanderätter dock sker infart till kv Tullen 6 från planområdet via lokalgatuområdet.

Inom kvartersmark finns idag ett gällande arrendeavtal med Jet drivmedelsstation som löper till den 31 dec. 2013, vilket exploatören måste säga upp innan detaljplanen kan genomföras i dessa delar.

Restaurang Antep har ett polistillstånd för uteservering på del av Tälje 4:62, vilket löpte ut den 2012-10-15.

Ansvarsfördelning



Exploatören ansvarar för

- planens genomförande inom kvartersmark
- framtagande av dagvattenutredning
- framtagande av saneringsplan och dess genomförande inom kvartersmark med anledning av ny markanvändning
- fastighetsbildning
- bullerutredning

Norrtälje kommun ansvarar för

- ombyggnad av allmän platsmark i samverkan och i tidsmässig koordination med genomförandet av åtgärder i kvartersmark. Detta ansvar innefattar ombyggnad av gata, parkmark och gågata.
- att samråd sker med Trafikverket innan parkeringslösningar i parkmarken ska utföras.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

En yta om ca 177 kvm av den nuvarande lokalgatan på fastigheten Tälje 4:62, skall via fastighetsreglering överföras till byggherrens kvartersmark. Kommunen ansöker om denna reglering medan exploatören bekostar densamma. Övrig allmän platsmark kommer att kvarstå i kommunal ägo.

Aktuella fastigheter inom kv Haren (Haren 1, 2, 3 och 7) slås samman till en eller flera nya fastighetsbildningar som i slutändan kommer att överlåtas till bostadsrättsföreningar som bildas för den nya bebyggelsen. Exploatören ansöker om, samt bekostar fastighetsbildning, vilken eventuellt kan ingå i samma lantmäteriförrättning som fastighetsregleringen ovan.

TEKNISKA FRÅGOR

El och värme

Avsikten är att den nya bebyggelsen ska kopplas på det kommunala elnätet och värmas upp med fjärrvärme. Anslutning till fjärrvärme finns i Esplanadens gatumark.

VA-ledningar



Kommunala vatten- och avloppsledningar ligger i direkt anslutning till planområdet längs med omgivande gator. Eventuella flyttningar av kommunala ledningar för genomförande av detaljplanen, bekostas av exploatören.

Dagvatten

Den nya bebyggelsen skall anslutas till det kommunala dagvattennätet. Då ny bostadsbebyggelse till sin helhet kommer att underbyggas av källarplan så är möjligheterna till lokalt omhändertagande och fördröjning av dagvatten begränsad. En dagvattenutredning (*Sweco environment 2012*) har tagits fram som vägledning för metoder för att fördröja och omhänderta dagvattnet i samband med planens genomförande, vilken beskrivs i planbeskrivningen sidorna 17-19 i planbeskrivningen. Riktlinjerna i denna skall följas vilket följs upp i samband med bygglovprövning.

Gång- och cykeltrafik, infart

Längs med kvartersgränser inom planområdet finns idag gångbanor som kommer att vara kvar och till vilka trapphusentréer kommer att ansluta. Vissa justeringar kan då behöva göras av gångbanors profil och kantstenar vilket då sker på exploatörens bekostnad efter samråd med kommunen. För den nya kvartersgatan kommer anpassningar av anslutningen mot Drottninggatan att bli nödvändig vilket regleras i exploateringsavtal.

Markmiljö

Då genomförd markundersökning (Bjerking AB 2009-10-09) för kvartersmarken inom planområdet visar på förhöjda halter av föroreningar i jord. Dessa överskrider riktvärden för bostäder och marken måste därför saneras innan nybyggnation.

Utifrån genomförda analyser bedöms det att ca 25% av fyllningen behöver ersättas med rena massor vilket innebär att ca 1400 m³ fyllning behöver ursäktas. Detta skall protokollföras av byggherren före igångsättning av exploateringsföretag inom kvartersmark.

Radon

Ingen radonundersökning har skett med anledning av denna plans upprättande. Exploatören ansvarar för att ny bebyggelse utförs på ett radonsäkert sätt.

Ombyggnad av allmän platsmark

Ombyggnationen av den allmänna platsmarken innefattar anläggande av ny gatukorsning, gånggata samt park med allmänna parkeringsplatser. Detta ska ske i samverkan och i tidsmässig koordination med genomförandet av åtgärder i kvartersmark. Innan planer på parkeringslösningar i parkmarken ska utföras,



ska kommunen samråda med Trafikverket om hur dessa lösningar ska utföras så att det inte blir störningar för trafiken eller drifhållningen på Stockholmsvägen.

Buller

Ny bostadsbebyggelse *kan* vara utsatt för nivåer över gällande riktlinjer för fasader mot Esplanaden och Trädgårdsgatan. En bullerutredning som utreder specifika förhållanden för aktuell bostadsbebyggelse, framförallt för förhållandena vid fasader mot Esplanaden och Trädgårdsgatan, är framtagen (*ACAD senaste rev. 2012-04-19*) och ligger till grund för de åtgärder som skall vidtas i samband med planens genomförande för att begränsa bullerstörningen enligt planens bestämmelser.

AVTALSFRÅGOR

Mark- och exploateringsavtal

Innan detaljplanens antagande skall ett mark- och exploateringsavtal upprättas mellan kommun och fastighetsägaren för Haren 1,2, 3 och 7, som bl a reglerar kostnader för ombyggnad av gator (Esplanaden-Trädgårdsgatan-Stockholmsvägen), byggande av gånggata och park med allmän parkering vid planens genomförande, samt överföring av mark från kommunens fastighet Tälje 4:62 (gatumark) till kvartersmark inom kv Haren.

Övriga avtalsfrågor

Hysesavtalet med Jet drivmedelsanläggning, behöver eventuellt sägas upp i förtid.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader

För planens genomförande uppstår kostnader som rör allmän platsmark som har kommunen som huvudman. Kostnaderna utgörs av ombyggnadskostnader av Esplanadens sträckning, anläggande av gånggata samt parkområde inom Tullgården 1. Kostnaderna för dessa åtgärder beräknas till ca 3, 0 miljoner kronor och kommer att fördelas på omkringliggande exploateringsprojekt via avtal.

Kostnader kommer också att uppstå för åtgärder i direkt anslutning till kv Haren och dess omgivande gaturum; anpassningar av kantsten och gångbanor,



eventuell flyttning av kommunala VA-ledningar etc. För dessa kostnader står exploatören.

MEDVERKANDE VID UPPRÄTTANDE AV GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Detaljplanen har efter planansökan från Casobos AB upprättats av Aros Arkitekter genom planarkitekt Göran Reierstam på uppdrag av Norrtälje kommun. Medverkande tjänsteman från kommunen vid upprättande av genomförandebeskrivning har varit Elisabet Lundgren.

UNDERSKRIFT

Eva Källander
Bitr. Mark- och exploateringschef

Göran Reierstam
Plankonsult Sweco arkitekter