



STADSARKITEKTKONTORET
planavdelningen

UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2005 04 08
TILLHÖR REV. 2005 09 15
TILLHÖR REV. 2005 11 28

Detaljplan för fastigheten Pelikanen 8 i Norrtälje stad.

Dnr 04-10234.214

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planerad tidplan för genomförande av detaljplanearbetet fram till beslut, föreligger som förslag enligt följande:

BN AU beslut om samråd
Samråd under januari tom mars 2005
Samrådsredogörelse 18 mars 2005
BN AU till BN 7 april 2005
BN beslut om utställning 28 april 2005
Utställning under maj 2005
BN AU till BN 25 augusti 2005
BN beslut 15 september 2005
KF beslut november 2005
Överklagandetid december 2005

Genomförandetid

Genomförande tiden föreslås till 10 år från den dag beslutet om antagande vinner laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som gått förlorade.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken i staden, sådan finns dock ej inom planområdet.

Exploateringssamverkan

Endast en fastighetsägare finns inom berörd detaljplan.

Avtal

Avtal upprättas mellan kommunen och fastighetsägare, angående att åpromenaden skall hållas tillgänglig för allmänheten men skötas av fastighetsägaren, detta gäller även belysningen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Fastighetsbestämning, alternativt fastighetsreglering, görs mot Öströms gränd, Posthusgatan och Lilla Brogatan, så att fastighetsgränsen kommer att stämma överens med befintliga husliv.

Fastighetsbestämning, alternativt fastighetsreglering, görs också mot Norrtäljeån nedanför den östra byggnaden (hus A), så att fastighetsgränsen kommer att stämma överens med åkanten, d.v.s. ytterkant på befintlig mur.

Genom fastighetsreglering utökas Pelikanen 8 med ett område från Tälje 4:62, mot Skvallertorget, så att utrymmet framför huvudentrén kommer att tillhöra Pelikanen 8. Servitut bildas för kommunal fastighet (t.ex. Tälje 4:62) avseende rätt till allmän gångtrafik inom x-området utmed ån.

Ägaren av Pelikanen 8 åläggs skyldighet att underhålla gångbana, trappor och belysning inom x-området.

Genom avstyckning från Pelikanen 8 bildas en tredimensionell fastighet (3D-fastighet) bestående av ett 3D-utrymme ovanpå vardera befintlig byggnad. Dessa 3D-utrymmen omfattar 2 våningsplan (plan 3 och 4) för småhusbebyggelse. 3D-fastigheten kommer att överlåtas till och förvaltas av en bostadsrättsförening.

I samband med avstyckningen bildas gemensamhetsanläggning för Pelikanen 8 och den nya 3D-fastigheten avseende trapphus, hissar, soprum, dagvattenledningar och spillvattenledningar.

Servitut bildas också för reglering av erforderliga rättigheter, såsom fläktar, ventilationskanaler, ledningar för kallvatten, varmvatten, fjärrvärme, el, tele, m.m. samt för bilparkering i källarplanet (plan 0).

Fastighetsbestämning, fastighetsreglering avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggning sker på initiativ av och bekostas av fastighetsägaren.

Fastighetsplan

Fastighetsplan upprättas inte.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Bedömningen av intäkter och kostnader tillsammans med tillskapade värden samt fördelning av kostnader och intäkter kommer att redovisas i samband med att de fastighetsrättsliga frågorna är helt klarlagda.

Detsamma gäller förutsättningar för finansiering, framtida driftskostnader samt betalningsskyldigheter beträffande avgifter och taxor samt när dessa uppstår.

Inlösen, ersättning

Frågor om ev inlösen och intrång bedöms ej ha betydelse i detta fall då den befintliga fastigheten har en och samma fastighetsägare.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Grundförhållanden

Befintliga hus A, B och C är grundlagda på stödpålar av betong. Dessa består av 31-respektive 41- tons pålar dimensionerade enligt 1968:års byggregler. Kontroll enligt BKR med lastnedräkning inklusive påbyggnad av bostäder på våning 3 och 4 kommer att redovisas av konstruktören.

Övrigt

I övrigt, såvitt nu kan bedömas med hänsyn till kända förhållanden, torde inga speciella tekniska utredningar fodras inför ett byggande.

Dokumentation och kontroll

Ingen speciell dokumentation eller kontroll utöver redovisandet av ovan nämnda konstruktionskontroll beträffande grundläggning bedöms behövas.

Kontroll av konstruktion ska senast redovisas inför kommunen i samband med beviljat byggsamråd.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Detaljplanen och gestaltungsprogrammet har tagits fram av Olle Rex Arkitektbyrå AB på uppdrag av fastighetsägaren Centrum Fastigheter i Norrtälje AB och i samarbete med Norrtälje kommun.

Medverkande från Norrtälje kommun har varit Ingemar Stråe. Medverkande från Olle Rex Arkitektbyrå AB har varit Olle Rex och Petra Sjölund.

Olle Rex Arkitektbyrå AB

Olle Rex

Petra Sjölund

REVIDERINGAR

Ombyggnad av Åkanten utgår.