



SAMRÅDSFÖRSLAG 2010-02-12
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 2010-11-15, rev. 2011-12-14
ANTAGANDEHANDLING

**Detaljplan för kvarteren PHAETON och MINERVA
m.fl. fastigheter i Norrtälje stad**

Dnr 05-10079.214

Ks 06-774

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

DETALJPLANENS HUVUDSAKLIGA GENOMFÖRANDE

Planområdet mellan Norrtäljeån och Tullportsgatan rymmer både Tullportsgatans stadskaraktär med befintlig bebyggelse inklusive det nybyggda Åhlénsvaruhuset och baksidesmiljön mot åpromenaden. Planens syfte är att förbättra miljön mot åpromenaden med nya bostäder och bättre trafikförsörjning.

Planförslaget föreslår en ny gata som förlängning av Ågatan med anslutning till Tullportsgatan via Tullgränd mellan kvarteren Minerva och Pallas. Mellan den nya gatan och slänten mot åpromenaden föreslås 4 bostadshus i två våningar med sammanlagt 8 lägenheter i kvarteret Minerva och tre byggnader i två plan med sammanlagt 9-12 lägenheter i kvarteret Phaeton. I förslaget ingår även en ombyggnad av befintlig byggnad på Phaeton 10 längst i öster till bostäder och kontor.

Byggherrar är respektive ägare till fastigheterna Phaeton 9 (CF Projekt Åkanten AB), Phaeton 10 (CF Projekt Åhuset AB), Minerva 8 och 9 (Lindgrens Ljud & Bild AB) samt Minerva 10 och 11 (Anders Eriksson). Samordning mellan byggherrarna krävs gällande utbyggnad av den nya lokalgatan. Dessutom berörs fastigheterna Phaeton 7 (CF Projekt Varuhuset AB) och Juno 1 (Brovägen Förvaltning i Norrtälje AB). Avtal krävs med kommunen.



ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Samråd	2:a kvartalet 2010
Utställning	2:a kvartalet 2011
Godkännande och antagande	1:a kvartalet 2012
Möjlig byggstart	2:a kvartalet 2012

Genomförandetid

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

Markägoförhållanden

Följande privatägda fastigheter ingår i planförslaget:

Fastighet	Ägare
Phaeton 7	CF Projekt Varuhuset AB
Phaeton 13 (3D-fastighet)	Brf Norrtäljeån 1
Phaeton 9	CF Projekt Åkanten AB
Phaeton 10	CF Projekt Åhuset AB
Minerva 8 och 9	Lindgrens Ljud & Bild AB
Minerva 10 och 11	Anders Eriksson
Juno 1	Brovägen Förvaltning i Norrtälje AB
Tälje 4:27	Föreningen Glatt Hopps Byggnadsför UPA

Kommunen äger fastigheterna Tälje 4:58, 4:59, 4:62 utgörande allmän platsmark. Kommunen äger dessutom fastigheten Phaeton 14 utgörande tomtmark för transformatorstation.

Fastigheten Tälje 4:78 saknar ägarregistrering men nyttjas som gatumark.

Inlösen av gatumark

Delar av de privatägda fastigheterna Phaeton 9 och Minerva 8, 10 och 11 skall inlösas för att ingå i gatumark för Ågatan. Därutöver skall mark från Phaeton 7 lösas in som gatumark till Tullportsgatan.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Den allmänna platsmarken omfattar all gatumark innefattande Tullgränd, Ågatan med



föreslagen förlängning och anslutning till Tullgränd, Vikens gränd med anslutning till åpromenaden, gränden mellan Åhlénsvaruhuset och kvarteret Juno, nuvarande förgårdsmark på fastigheten Phaeton 7 samt parkmark mot Norrtäljeån.

Kommunen är huvudman för vatten-, avlopps- och dagvattenanläggningar.

Norrtälje Energi AB är huvudman för elanläggningar och fjärrvärme. Beträffande bredband kan annan leverantör väljas.

TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet.

Ansvarsfördelning

Exploateringen avses genomföras i etapper.

Etapp 1 kommer att omfatta fastigheterna Phaeton 9 och 10 samt anläggande av lokalgator och parkmark. Exploator för etapp 1 är CF Projekt Åkanten AB samt CF Projekt Åhuset AB, i det följande gemensamt benämnda exploatören. (Phaeton 7, Åhlénsvaruhuset är redan uppfört.)

Senare etapper initieras av respektive fastighetsägare.

Exploatören ansvarar för:

- dels anordnande av erforderligt antal parkeringsplatser för bostäder och handel. I det fall erforderligt antal parkeringsplatser inte går att ordna inom kvartersmarken för bostäderna och för anställda i handeln, förbinder sig exploatören att ordna parkeringsplatser för dessa ändamål i de närliggande parkeringsgaragen Juno och/eller Venus. Detta ska redovisas senast i samband med bygglov.
- dels anslutning av de nya bostäderna till kommunens allmänna anläggning för vatten, spillvatten- och dagvatten. I första hand ska lokalt omhändertagande av dagvatten ske inom tomtmarken.
- dels projektering och utbyggnad av erforderliga VA-ledningar inom kvartersmark i samråd med kommunen.
- dels samordning av övrigt ledningsdragande och vägbelysning inom exploateringsområdet



dels tecknande av avtal med ägarna till fastigheterna Minerva 8, 10 och 11 gällande genomförande av lokalgata som berör dessa fastigheter

Respektive fastighetsägare ansvarar för:

exploatering och iordningsställande av tomtmark, inklusive sanering av eventuella markföroreningar samt anordnande av parkering.

Kommunen ansvarar för:

dels projektering och utbyggnad/ombyggnad av lokalgator och gånggator med dagvatten. Arbetet kan komma att omfatta sanering av gatuområdet.

dels projektering och utbyggnad av erforderliga VA-ledningar i kommunal mark och kommunala gator.

dels upprättande av förbindelsepunkter för vatten, spillvatten och dagvatten.

dels upprättande av exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören

dels upprättande av avtal mellan kommunen och respektive fastighetsägare angående avstående av ersättningskrav på grund av rivningsförbud

dels inlösen av gatumark från fastigheterna Minerva 8, 10 och 11 mot Ågatan samt från Phaeton 7 mot Tullportsgatan.

dels upprättande av avtal med ägaren till fastigheten Juno 1 angående överlåtelse av ett område av fastigheten Tälje 4:59

dels upprättande av förbindelsepunkter för vatten, spillvatten och dagvatten i samråd med exploatören

Norrtälje Energi AB ansvarar för:

utbyggnad av fjärrvärme, elanläggningar och eventuellt bredband.

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för:

allmänna teleledningar.



FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Följande fastighetsbildningsåtgärder krävs:

- Fastighetsreglering och avstyckning av en bostadsfastighet från fastigheterna Minerva 10 och 11 samt del av Tälje 4:62
- Fastighetsreglering och avstyckning av en bostadsfastighet från fastigheten Minerva 8 samt del av Tälje 4:62
- Fastighetsreglering innebärande att ett område av fastigheten Minerva 8 överförs till fastigheten Minerva 9
- Fastighetsreglering innebärande att ett område av fastigheten Phaeton 10 överförs till fastigheten Phaeton 9
- Fastighetsreglering innebärande att ca 42 kvm parkmark från kommunens fastighet Tälje 4:62 överförs till den omreglerade fastigheten Phaeton 9.
- Fastighetsreglering innebärande att områden av fastigheterna Phaeton 7 och 9 samt Minerva 8, 10 och 11 utgörande gatumark överförs till kommunens fastighet Tälje 4:62
- Fastighetsreglering innebärande att ett område av fastigheten Tälje 4:59 överförs till fastigheten Juno 1

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska anläggningar/åtgärder

Tekniska anläggningar/åtgärder ska utföras enligt följande:

- Utbyggnad/ombyggnad av lokalgator och gånggator
- Anslutning av nyproducerade bostäder till kommunens vatten-, spillvattenanläggning samt till kommunens dagvattennät efter att lokalt omhändertagande av dagvatten inom tomtmark skett



- Om behov finns, ska vattenförsörjningen förstärkas via ändrad dimension på befintlig sträckning i Kvarngränd alternativt ny ledningssträckning i annan gränd/gata från Tullportsgatan
- Anläggningar för elförsörjning, vägbelysning och bredband
- Anläggningar för fjärrvärme
- Skydd mot markradon
- Särskilda grundläggningsåtgärder med hänsyn till dåliga markförhållanden. Här ingår kontroll av eventuella markföroreningar och att dessa åtgärdas i samråd med Bygg- och miljökontoret

AVTALSFRÅGOR

Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören som behandlar marköverlåtelse och genomförandeansvar.

Avtal där det framgår att skyddsbestämmelser med rivningsförbud införs utan att ersättningskrav kommer att ställas på kommunen. Dessa avtal träffas mellan kommunen och respektive fastighetsägare och gäller byggnaderna: elverksbyggnaden på Phaeton 10, gatubyggnaden (Lindgrens Radio) på Minerva 9 samt Teaterhuset på Minerva 10 och 11.

Avtal ska tecknas mellan kommunen och ägarna till fastigheterna Minerva 8, 10 och 11 gällande lösen av gatumark för utbyggnad av Ågatan samt reglering av mark från kommunens fastighet Tälje 4:62 som skall ingå i kvartersmark för fastigheterna Minerva 8, 10 och 11 samt Phaeton 9.

Avtal ska tecknas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Phaeton 7 gällande lösen av gatumark i Tullportsgatan.

Samtliga ovanstående avtal ska vara tecknade innan slutlig detaljplan antas av kommunfullmäktige.



Avtal ska tecknas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Juno 1 gällande överlåtelse av mark från fastigheten Tälje 4:59.

Avtal ska tecknas mellan exploatören och övriga fastighetsägare gällande utbyggnad av Ågatan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Den sammanlagda kostnaden för den nya gatu- och parkbyggnaden i planområdet beräknas till ca 1 350 000 kr. Av detta ska exploatörerna betala 950 000 kronor i gatukostnadsersättning.

VA-anläggningarna finansieras via anslutningsavgifterna.

MEDVERKANDE VID UPPRÄTTANDE AV GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Denna genomförandebeskrivning har upprättats av kommunstyrelsekontoret i samråd med exploatörerna.

KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Eva Källander
Exploateringsingenjör