

LANTMÄTERIET	
Fastighetsregistermyndigheten	
Stockholms län	
Ink.	91 -01- 2 5
Dnr	91/101

SAMRÄDSFÖRSLAG 1989-11-10
UTSTÄLLNINGSFÖRSLAG 1990-05-07

Detaljplan för kv Phoebus, Venus 17 samt del av Tälje 4:62 (Typhon)

G E N O M F Ö R A N D E B E S K R I V N I N G

Genomförandet innebär i huvudsak att Diös bygg AB river delar av befintlig bebyggelse och uppför bostads- och affärshus med hyresrätt på egen mark inom kvarteren Phoebus och Venus. Angränsande gator måste rustas upp och parkeringsplatser knytas till bebyggelsen.

Tidsplan

Planförslaget sänds ut för samråd under februari och bör kunna ställas ut omkring maj-juni. Förslaget beräknas kunna antas av kommunfullmäktige i oktober 1990. Diös vill börja bygga under slutet av året. Vilket av kvarteren som bebyggs först är inte avgjort.

Båda projekten är redovisade i förslaget till bostadsbyggnadsprogram med igångsättning andra kvartalet 1991.

Ombyggnaden av gatorna som omger kv Phoebus måste tidsmässigt samordnas med uppförandet av byggnaderna. De bör färdigställas före inflyttning, för att undvika problemen vid anläggningen av de smala gränderna.

Tullportsgatan stäns av för biltrafik året runt när denna ombyggnad är klar.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 5 år eftersom båda projekter är nära förstående.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för gator och ledningar.

Ansvarsfördelning

Allt byggande och all rivning inom kvartersmark sker genom Diös försorg. Diös har också redan iordningställt boendeparkeringen för kv Typhon.

Överenskommelse om vem som bekostar och iordningställer de gator som omger kv Phoebus, samt återstående delar av parkeringsplatsen vid Kvarngränd träffas i exploateringsavtal. I detta bör också regleras vem som bygger om en dagvattenkulvert vid Kvarngränds norra del.

Avtal

Innan planen antas skall exploateringsavtal tecknas och säkerhet ställas.

I avtalet måste bli regleras överföringen till kommunen av de mindre områden av kv Phoebus som utgör gatumark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsreglering behövs dels för att föra över mindre områden av kv Phoebus till gatumark, dels för att av Phoebus 1 och 2 bilda en fastighet.

Inom kv Phoebus anläggs inga parkeringsplatser, utan parkeringsbehovet för både befintlig och nytilkommande bebyggelse avses tillgodoses genom att använda befintligt källargarage inom Juno 1. För att säkerställa rätten till detta skall källargaraget inrättas som gemensamhetsanläggning.

I exploateringsavtalet får regleras vem som ansöker om ovanstående åtgärder.

Befintlig och nytilkommande bebyggelse inom kv Phoebus avses hållas isär på var sin fastighet. För att erhålla fungerande fastigheter skall den gemensamma gården därför inrättas som gemensamhetsanläggning för de båda fastigheterna.

Parkeringen vid norra delen av Kvarngränd skall inrättas som gemensamhetsanläggning för kv Typhon och Phaeton 10 enligt avtal tecknat i samband med utbyggnaden av kv Typhon. Förrättning pågår.

Lantmäteriförrättning pågår även för att genomföra fastighetsförändringarna väster om Typhon 2 och för att upplåta ledningsrätt inom västra delen av kv Typhon.

Utfartsrätt bör ges för fastigheten Venus 2 över Venus 17. Detta behövs framförallt för större transporter.

X-området inom fastigheten Venus 17 är avsatt för en gångförbindelse från ett ev framtida bergrumsgarage söder om kvarteret. Upplåtelse av servitutsrätt för denna gångförbindelse får lösas om och när ett bergrumsgarage anläggs.

Tekniska frågor

Planförslaget innebär att Tullportsgatan ställs i ordning som gånggata och stängs av för biltrafik året om.

Kvarngränd avses utformas som gång- och cykelväg mellan kv Juno och Phoebus, men vara körbar med bil i nästan hela sin längd för åtkomst av kv Phoebus gård. Inga parkeringsplatser iordningställs dock på gården. Olika utföranden är tänkbara. Vägbanan skall justeras och kan plattsättas, alternativt plattsättas med inslag av asfalt.

Gröna gränd och Per Håkans gränd måste byggas om. Gröna gränd föreslås 7 meter bred. Av miljöskäl föreslås båda gatorna utformade med asfaltbelagd körbana och breda rännstenar av gatsten (utformning och beläggning lika Skepparegatan). Detaljutformningen måste studeras.

Utbyte av en dagvattenkulvert krävs i norra delen av Kvarngränd.

Inga åtgärder behövs utanför kvartersmark för elförsörjningen. Serviser är förberedda.

Utmed Kvarngränd finns tre träd som avses bevaras och planen är utformad med hänsyn till detta. Ett av träden är i en inventering över Norrtäljes träd markerat som mycket värdefullt, två som värdefulla. För att träden skall klara sig på sikt måste man detaljstudera dels hur man skall förfara under byggnadsskedet, dels hur den slutliga utformningen av markytan skall vara.

Ansaret för grund- och radonundersökning vilar helt på exploatören.

Ekonomiska frågor

Kostnaderna för kommunen består framförallt i att bygga om gatorna. Hur stor del av kostnaden som skall belasta exploatören får regleras i exploateringsavtalet.

Kostnaderna för de olika åtgärderna har uppskattats enligt följande:

Justering av Kvarngränd

Plattsättning	120 000:-
Alternativ med enbart asfaltbeläggning	40 000:-
Ombyggnad Grön gränd och Per Håkans gränd	230 000:-
Utbyte av dagvattenkulvert	70 000:-
Ny, hårdgjord yta nv om kv Phoebus (Utförande med plattor eller marksten)	90 000:-
	<u>430-510 000:-</u>

Kostnaden att iordningställa den gemensamma parkeringen vid norra delen av Kvarngränd ingår inte.

Kostnaden att bygga om Tullportsgatan till gånggata har inte beräknats, eftersom den är helt beroende av ambitionsnivån.

I samband med exploateringen av kv Typhon har Diös bygg AB erlagt 120 000 kronor i gatukostnadsersättning avseende ombyggnad av Gröna gränd och Per Håkans gränd.

FASTIGHETSKONTORET

Anne Pajula