

1988-08-01

Tillför Herr Motormannen
i Norrtälje kommun

1988-10-04 § 215

Gunilla Hellgren

Gunilla Hellgren
Planassistent

LANSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN			
Planeringsavdelningen			
Planområdet			
1988-01-24			
11	103	160	88

Ändring av detaljplan för kv MOTORMANNEN och del av Tälje 4:45 i Norrtälje stad.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

- Tidsplan** Planförslaget beräknas kunna antas av kommunfullmäktige i slutet av oktober 1988. Byggstart för åtminstone två av kontorshusen bedöms kunna bli i början av 1989. Anläggandet av infartsparkeringen beräknas ske senare.
- Genomförandetid** Genomförandetiden är fem år eftersom man beräknar genomföra åtgärderna enligt planen inom några få år.
- Huvudmannaskap** Kommunen är huvudman för de allmänna platserna.
- Ansvarsfördelning** Merparten av genomförandet åvilar en enskild fastighetsägare, kommunen berörs framförallt av en lokalgata och en pendlarparkering.
- se tillägg** Tillfarten till planområdet från Kustvägen fram till pendlarparkeringen är lokalgata och underhålls av kommunen, medan tillfarten från Stockholmsvägen är redovisad på kvartersmark och underhålls gemensamt av fastighetsägarna. Denna uppdelning har valts eftersom tillfarten till pendlarparkeringen bedöms ha ett allmänt intresse. Tillfarten från Stockholmsvägen - som endast är tillgänglig från Stockholmsområdet - har bedömts inte komma att nyttjas för trafik till pendlarparkeringen, eftersom motorvägen saknar påfarter i närheten av Norrtälje. Denna tillfart har således bedömts vara till nytta enbart för företagarna inom kvarteret. Kommunen tar då inte del i underhållet av tillfarten, och den får inte heller nyttjas som tillfart till pendlarparkeringen.
- Även pendlarparkeringen anläggs och underhålls av kommunen.
- Den gångväg genom kvarteret som anslutit till gång- och cykelvägen utmed Stockholmsvägen utgår, och kan tas bort av fastighetsägarna. Önskar någon fastighetsägare inom kvarteret bibehålla gångväg inom annan fastighet inom kvarteret kan detta ske enbart efter överenskommelse fastighetsägarna emellan.
- Åtgärder på befintlig telekabel utförs av televerket.
- Allt övrigt genomförande och drift åligger fastighetsägarna, t ex att anlägga parkering och va-ledningar för kontorshusen samt underhållet av den centrala parkeringen.
- Avtal** Innan planen antas skall avtal tecknas mellan kommunen och ägarna av Motormannen 1 och 2.
- Avtalet med ägaren av Motormannen 1 måste beröra:
- överlåtelse av marken för gatan till kommunen

- se tillägg
- markbyte för att justera fastighetsgränsen så att den stämmer överens med plangränsen och det faktiska nyttjandet.
 - om de gemensamma anläggningarna för kontorsbyggnaderna och hotellet skall anläggas av den nuvarande markägaren eller av en samfällighetsförening, i vilket kontorsbyggnaderna har del. Detsamma gäller kostnaden för åtgärder på befintlig telekabel. Vid det senare alternativet kommer kostnaderna att belasta eventuella nya ägare till kontorsfastigheterna.
- Avtalet med ägaren av Motormannen 2 måste beröra:
- överlåtelse av gatumarken till kommunen.
- se tillägg
- Överenskommelse måste också träffas mellan exploatören/fastighetsägaren och televerket angående vilka åtgärder som skall vidtas med befintlig telekabel inom den västra delen av kvarteret. Fastighetsägaren måste för detta kontakta televerket.
- Fastighetsrättsliga frågor
- innebär genomförandet
Vad gäller fastighetsbildning ~~krävs~~ avstyckning av tre tomtplatser för de nya kontorshusen samt fastighetsreglering för justering av befintliga fastighetsgränser. Indelningen i fastigheter för kontorshusen kan göras antingen så att hela den omgivande marken delas upp mellan de olika fastigheterna eller så att tomtplatsavgränsningen görs mycket snäv med en gemensam grönyta runt husen (samfälld mark).
- De väsentligaste fastighetsrättsliga åtgärderna för genomförandet av denna plan är dock inrättade av gemensamhetsanläggningar för de gemensamma anläggningarna inom planområdet.
- Gemensamhetsanläggning behövs för:
- utgår, se tillägg
- Tillfartsväg från Stockholmsvägen, inkl belysning. Vägen kommer att nyttjas gemensamt av hotellet, bilvårdsanläggningen och tre separata kontorsfastigheter.
 - Parkeringsanläggningen och tillfartsvägarna mitt i kvarteret. Dessa skall nyttjas dels av hotellet, dels av de nya kontorsfastigheterna.
 - Parkeringsplatserna och tillfartsvägen framför kontorshusen kommer att nyttjas gemensamt av de tre fastigheterna. Omgivande grönyta utgör en enhet och bör ingå i denna gemensamhetsanläggning.
 - Vatten och avloppsledningar som på en sträcka blir gemensamma för hotellfastigheten och de tre nya kontorshusen.

se tillägg För telekabeln i planområdets västra del måste an-
tingen nytt nyttjanderättsavtal skrivas eller
ledningsrätt upplåtas.

Kostnader De kostnader som kommer att belasta kommunen är dels
kostnader för att anlägga pendlerparkeringen och en
kort tillfart till denna, dels justeringar av lokal-
gatan inom OK:s mark. Dessa kostnader kan uppskattas
till 850 000:-.

Eventuella kostnader för mark och lantmäteriförrättning
framgår av avtalen som skall tecknas innan planen antas,
men torde vara mycket begränsade.

se tillägg Kostnaden att flytta befintlig telekabel åvilar fastig-
hetsägaren, om inte annat framgår av den ursprungliga
markupplåtelsen för telekabeln.

FASTIGHETSKONTORET

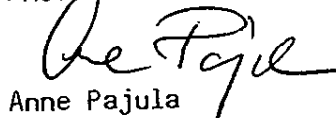


Anne Pajula

Tillägg 1988-09-05:

Muntlig överenskommelse har träffats mellan televerket och ägaren
av Motormannen 1 angående telekabeln inom kvarterets västra
del, och avses fullföljas med skriftligt avtal. Överenskommelsen
syftar till att behålla kabeln i befintlig sträckning. På
initiativ av televerket måste rätten för ledningen säkerställas
både inom Motormannen 1 och resten av planområdet. Televerket
avser tillämpa ledningsrätt.

FASTIGHETSKONTORET



Anne Pajula

Tillägg 1988-09-05:

Planförslaget ändras så att både tillfarten från Kustvägen och från Stock-
holmsvägen utgör lokalgata. Kommunen har då ansvaret för underhållet av
båda dessa gator. Gemensamhetsanläggning skall inte inrättas för tillfarts-
vägen från Stockholm. Marken skall genom fastighetsreglering överföras
till kommunen.

FASTIGHETSKONTORET



Anne Pajula