

Frågor & Svar Kvarter 4

	FRÅGA	SVAR/KOMMENTAR
1	Har ni möjlighet att skicka en digital (dwg) grundkarta på området alternativt en kontur på plankartan? Finns det några mer konkreta lösningar gällande parkeringen. Kommer p-huset som nämns byggas och kan man räkna med att kunna använda denna? Och hur många tuilldelas isf kvarter 4? Finns det ambitioner från kommunens sida att få ner p-talet och finns det isf riktlinjer som vi kan följa? Antar att man annars ska lösa parkeringen inom sitt område?	Har ni möjlighet att skicka en digital (dwg) grundkarta på området alternativt en kontur på plankartan? Svar: Grundkarta i dwg-format inhämtas från Stadsbyggnadskontoret. Finns det några mer konkreta lösningar gällande parkeringen. Kommer p-huset som nämns byggas och kan man räkna med att kunna använda denna? Och hur många tuilldelas isf kvarter 4? Svar: Som framgår av punkt 2 <i>Gemensamhetsanläggning</i> i Bilaga 3 <i>Projektspecifika villkor</i> så <u>kan</u> en gemensamhetsanläggning komma att skapas för p-platsändamål inom redovisat markområde (se bilaga 3.2) om blivande fastighetsägare till markanvisade fastigheter inom detaljplaneområdet har behov av detta. Respektive ingående fastighet kommer i sådant fall att erhålla andelstal i bildad samfällighetsförening i enlighet med vad som beslutas i lantmäteriförrättning. Marken överläts från kommunen till samfällighetsföreningen utan ersättning. Samfällighetsföreningen bekostar och uppför sedan garaget/p-däcket/parkeringen själva. Ovanstående möjliga lösning för p-platser erbjuds i sådant fall att någon eller några exploatörer inte önskar uppföra parkeringar i garage inom egen fastighet. Finns det ambitioner från kommunens sida att få ner p-talet och finns det isf riktlinjer som vi kan följa? Svar: Förutsättningar gällande parkeringstal redovisas i bilaga 3.6 <i>PM: Parkerings- och mobilitetsutredning Fixfabriksområdet</i>. Antar att man annars ska lösa parkeringen inom sitt område? Svar: Garageparkering under hus och gårdsbjälklag inom egen fastighet medges i enlighet med detaljplan.
2	...undrar inledningsvis om vi möjligtvis kan få ta del utav en digital detaljplan?	...undrar inledningsvis om vi möjligtvis kan få ta del utav en digital detaljplan? Svar: Digitalt kartmaterial inhämtas från Stadsbyggnadskontoret.

• Kan vi utgå ifrån att parkeringshus vid Karl Johansgatan uppförs, dvs är det garanterat att samtliga kvarter inom garagetomten förbinder sig att delta i den planerade gemensamhetsanläggningen? • Om ja på fråga 1, kan man då tänka sig ett alternativ där kvarterets parkeringsbehov till fullo täcks i gemensamhetsanläggningen, eller kommer det finnas begränsningar, vilka i så fall? • Finns det någon fastslagen p-lösen eller motsvarande för det externa parkeringshuset (dvs. hur ska vi bedöma kostnaden för ett sådant alternativ)? • Kan vi utgå ifrån att marken för parkeringsgaraget vid Karl Johansgatan upplåts utan ersättning (dvs ersättningen för marken ingår i anbudspriset för bostadsbyggrätten)? I annat fall, vilken ersättning ska vi räkna med? • Om vi väljer ett alternativ med parkering inom kvartersmark (helt eller delvis) finns det något som hindrar att parkering förläggs under en upphöjd gård i suterrängplanet? • Om ok med parkering under upphöjd gård (enligt punkt 5) ingår då parkeringen i den BTA som vi ska betala för?	• Kan vi utgå ifrån att parkeringshus vid Karl Johansgatan uppförs, dvs är det garanterat att samtliga kvarter inom garagetomten förbinder sig att delta i den planerade gemensamhetsanläggningen? Svar: Som framgår av punkt 2 <i>Gemensamhetsanläggning</i> i Bilaga 3 <i>Projektspecifika villkor</i> så <u>kan</u> en gemensamhetsanläggning komma att skapas för p-platsändamål inom redovisat markområde (se bilaga 3.2) om blivande fastighetsägare till markanvisade fastigheter inom detaljplaneområdet har behov av detta. Respektive ingående fastighet kommer i sådant fall att erhålla andelstal i bildad samfällighetsförening i enlighet med vad som beslutas i lantmäteriförrättning. Marken överläts från kommunen till samfällighetsföreningen utan ersättning. Samfällighetsföreningen bekostar och uppför sedan garaget/p-däcket/parkeringen själva. Ovanstående möjliga lösning för p-platser erbjuds i sådant fall att någon eller några exploatörer inte önskar uppfylla parkeringsbehovet i garage inom egen fastighet. • Om ja på fråga 1, kan man då tänka sig ett alternativ där kvarterets parkeringsbehov till fullo täcks i gemensamhetsanläggningen, eller kommer det finnas begränsningar, vilka i så fall? Svar: Se svar för fråga 1. • Finns det någon fastslagen p-lösen eller motsvarande för det externa parkeringshuset (dvs. hur ska vi bedöma kostnaden för ett sådant alternativ)? Svar: Se svar för fråga 1. • Kan vi utgå ifrån att marken för parkeringsgaraget vid Karl Johansgatan upplåts utan ersättning (dvs ersättningen för marken ingår i anbudspriset för bostadsbyggrätten)? I annat fall, vilken ersättning ska vi räkna med? Svar: Se svar för fråga 1. • Om vi väljer ett alternativ med parkering inom kvartersmark (helt eller delvis) finns det något som hindrar att parkering förläggs under en upphöjd gård i suterrängplanet?
--	---

		Svar: Parkering under gårdsbjälklag medges i enlighet med detaljplanebestämmelser. Se bestämmelser för plusmark och g₁. Om ok med parkering under upphöjd gård (enligt punkt 5) ingår då parkeringen i den BTA som vi ska betala för? Svar: Köpeskilling skall lägst erläggas för ljus BTA enligt punkt 6.7 i <i>Markanvisningsavtal</i>.
3	Hur kan ni säkerställa att den mängd parkeringen som krävs i det externa p-huset finns tillgängligt för a) bygglov, b)slutbevis? - Kommer det exempelvis att kunna tas beslut om det externa p-husets existens och utformning innan samtliga kvarter är markanvisade? - Hur har redan markanvisade fastighetsägare resonerat? - Hur ser tidplanen ut för övriga markanvisningar, när i tiden kan vi räkna med att samtliga kvarter har en fastighetsägare? - Undrar också om det finns en utbyggnadsordning som vi kan få ta del av?	Hur kan ni säkerställa att den mängd parkeringen som krävs i det externa p-huset finns tillgängligt för a) bygglov, b)slutbevis? Svar: Respektive exploatör inom Bussgaragetomten förväntas uppfylla sitt parkeringsbehov i garage inom egen fastighet. Säkerställande av antal p-platser i en eventuell extern p-anläggning lämnas inte. Som anges i Bilaga 3, <i>Projektspecifika villkor</i>, punkt 2, <u>kan</u> en gemensamhetsanläggning komma att skapas för ändamålet. Möjligheten avser företrädesvis sådant fall att någon/några exploatörer efterfrågar kompletterande p-platser för uppfyllande av p-behov. I sådant fall att exploatör önskar nyttja den eventuella möjligheten innebär detta även att exploatören får riskbedöma och ta ställning till förekommande osäkra parametrar gällande bland annat blivande andelstal, anläggnings-/uppförandekostnader. - Kommer det exempelvis att kunna tas beslut om det externa p-husets existens och utformning innan samtliga kvarter är markanvisade? Svar: Beror av exploatörs vilja att ta kostnadsrisk. Sannolikt väljs anläggande av markparkering i ett första steg. - Hur har redan markanvisade fastighetsägare resonerat? Svar: Parkering i garage inom egen fastighet. - Hur ser tidplanen ut för övriga markanvisningar, när i tiden kan vi räkna med att samtliga kvarter har en fastighetsägare? Svar: Resterande två kvarter planeras markanvisas 2021-2022. - Undrar också om det finns en utbyggnadsordning som vi kan få ta del av? Svar: Utbyggnadsordning föreskrivs inte. Exploatörer skall samordna byggnation och övriga aktiviteter i enlighet med bilaga 3,

Frågor & Svar Kvarter 4

		<i>Projektspecifika villkor, punkt 5.1. Infrastruktur inkl. gator (exkl. slutligt toppskikt) inom allmän plats färdigställs för hela Bussgaragetomtens område inför byggstart inom kvartersmark.</i>
4	• Fråga 1; hur är tanken med detta p-hus contra vår möjlighet att uppfylla P-normen för kv 4? Om inte huset byggs? • Fråga 2; och om det byggs vad blir iså fall P-talet parkeringar för kv 4? Och kostnad? • Fråga 3: kommer det att vara angöringsplatser samt Hcp platser i närheten av kv 4? Som uppfyller stadens riktlinjer?	• Fråga 1; hur är tanken med detta p-hus contra vår möjlighet att uppfylla P-normen för kv 4? Om inte huset byggs? Svar: Respektive exploatör inom Bussgaragetomten förväntas uppfylla sitt parkeringsbehov i garage inom egen fastighet. Säkerställande av antal p-platser i en eventuell extern p-anläggning lämnas inte. Som anges i Bilaga 3, <i>Projektspecifika villkor</i>, punkt 2, <u>kan</u> en gemensamhetsanläggning komma att skapas för ändamålet. Möjligheten avser företrädesvis sådant fall att någon/några exploatörer efterfrågar kompletterande p-platser för uppfyllande av p-behov. I sådant fall att exploatör önskar nyttja den eventuella möjligheten innebär detta även att exploatören får riskbedöma och ta ställning till förekommande osäkra parametrar gällande bland annat blivande andelstal, anläggnings-/uppförandekostnader. • Fråga 2; och om det byggs vad blir iså fall P-talet parkeringar för kv 4? Och kostnad? Svar: Se svar på fråga 1. • Fråga 3: kommer det att vara angöringsplatser samt Hcp platser i närheten av kv 4? Som uppfyller stadens riktlinjer? Svar: Utformning av angränsande allmän platsmark redovisas i bilaga 3.14 till <i>Projektspecifika villkor</i>.