

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



tillhörande detaljplan för fastigheten

## **Östra Eneby 1:1 med närområde (Östra Ryssnäs)**

inom Svärtinge i Norrköpings kommun

Stadsbyggnadskontoret, Fysisk planering

den 24 mars 2011

reviderad den 13 september 2011

ANTAGANDEHANDLING

Antagen i KF: 2012-03-26, § 38

Laga kraft: 2013-12-17

Genomförandetidens sista dag: 2018-12-17

## Organisatoriska frågor

Beslut om planuppdrag togs i stadsplaneringsnämnden 3 mars, 2009 samtidigt som det inledande planprogrammet för området godkändes. Planen handläggs genom normalt planförfarande. Det innebär att detaljplanen efter samråd och remissförfarande enligt plan- och bygglagen ställs ut för allmän granskning i tre veckor.

Preliminär tidplan:

- Samråd, mars/april 2010
- Utställning, våren 2011
- Antagande, hösten 2011
- Laga kraft, tidigast hösten 2011
- Byggstart, tidigast våren 2012

## Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år räknat från det datum när beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft.

## Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser med ansvar för att ställa i ordning, sköta och underhålla den allmänna platsmarken. Exploatören bekostar anläggandet i enighet med exploateringsavtal som upprättas (se *Avtal*).

Respektive exploatör ansvarar för utbyggnad av honom ägd kvartersmark.

Avtal ska träffas mellan exploatör och ledningsägare angående anläggandet av nya samt flytt av befintliga ledningar för el, tele m.fl. distributionsanläggningar.

## *Dagvatten*

Dagvattenutredning för området visar att det är möjligt med lokalt omhändertagande av dagvatten. Norrköping Vatten AB ansvarar för omhändertagande av vägdagvatten i enlighet med upplägget för "Dagvatten - Gata". Norrköping Vatten AB medverkar i projekteringsarbetet. Kostnaderna för anläggandet belastar aktuella fastigheter enligt taxa.

Dagvatten inom kvartersmark omhändertas lokalt. Om detta ändå inte är möjligt måste respektive fastighetsägare bevisa detta genom utförande av erforderlig markundersökning. Norrköping vatten kan därefter projektera den aktuella delen enligt upplägget för "Dagvatten - Fastighet". Kostnaderna för anläggandet belastar aktuella fastigheter enligt taxa.

## Avtal

Planavtal har tecknats, se rubriken *Planekonomi*. Samarbetsavtal har upprättats mellan kommunen och Östra Ryssnäs AB. Avtalet reglerar översiktligt hur markregleringar och utbyggnader ska genomföras.

Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören innan beslut om antagande av detaljplanen. Avtalet reglerar bland annat markfrågor, utbyggnad och utbyggnadsordning för genomförande av detaljplanen. *Åtgärder längs Rosendalsvägen samt gång- och cykelbana längs Finspångsvägen ska bekostas av exploatörerna i enighet med avtalet.* Exploateringsavtalet reglerar även hur naturområden ska handhas under byggskedet genom hänvisningar till aktuell skötselplan och krav på arbetsdispositionsplan.

rev. 2011-09-13

Markanvisningsavtal kan komma att skrivas mellan kommunen och olika exploatörer avseende byggnation på kommunens mark.

Exploatörerna ska gemensamt träffa överenskommelse med Norrköping Vatten AB om utbyggnad av den allmänna vatten- och avloppsanläggningen för området.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning med mera

Fastighetsbildning ska ske efter ansökan till kommunala lantmäteriet. Nya fastighetsgränser inom kvartersmarken illustreras i illustrationsplanen. Dessa gränser regleras dock inte i detaljplanen.

Fastighetsbildning av allmän platsmark, kvartersytor och eventuella gemensamma ytor utförs efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Därefter kan respektive exploatör ansöka om fastighetsbildning inom det kvarter denne tilldelats via exploateringsavtal etc.

Den mark som enligt detaljplanen utgör allmän platsmark ska vid fastighetsbildningen överföras till en gemensam fastighet tillhörig kommunen.

Bildandet av gemensamhetsanläggning kan bli aktuell för gemensamma anläggningar inom kvartersmark, för vattenområde inom sjön Glan och för de ytor inom allmän plats mark som utlagts som körytor till angränsande bostadsfastigheter. Bildande av gemensamhetsanläggning för körytor ombesörjs och bekostas av ägare till angränsande bostadsfastigheter samt ägare till fastigheten Östra Eneby 1:28.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

Avtal har tecknats angående plankostnader mellan Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering och Östra Ryssnäs AB, tidigare Sågbacken AB. Dessutom har en överenskommelse tecknats mellan Stadsbyggnadskontorets verksamheter Fysisk planering och Mark och exploatering. Fördelningen av plankostnaderna har gjorts mellan markägarna efter andel mark inom planområdet. I avtalet och överenskommelsen framgår att delar av plankostnaden kommer att bekostas via planavgift i samband med bygglov, avgiften är då reducerad till 50 %.

Den ekonomiska genomförbarheten av planen preciseras i exploateringsavtalet som tecknas mellan kommunen och exploatören innan beslut om antagande av detaljplanen. Utbyggnaden av vatten, avlopp, el, tele m.fl. distributionsanläggningar finansieras genom anslutningsavgifter som betalas av fastighetsägarna till respektive ledningsägare.

*Detaljplanens genomförande innebär ökade drifts- och underhållskostnader för allmänna ytor i form av gator, belysning, parkmark och naturmark. Kostnaden beräknas till ca 2,2 miljoner kronor per år (+/- 0,5 miljoner kronor) utifrån förutsättningen att planen genomförs i sin helhet. Följande nyckeltal och data från planområdet har legat till grund för beräkningen:*

rev. 2011-09-13

Beskrivning:	Nyckeltal:	Plandata:	Kostnad:
Gator och vägar (inkl. GC-vägar och gångbanor)	15 till 19 kr/m <sup>2</sup>	ca 75 200 m <sup>2</sup>	1 128 000 till 1 429 000 kr
Gatubelysning (energikostnad+ nätkostnad+underhållskostnad, en belysning per 28 meter.)	500 till 1000 kr/st	ca 300 st	150 000 till 300 000 kr
Parkmark	3 till 6 kr/m <sup>2</sup>	ca 4 800 m <sup>2</sup>	14 000 till 29 000 kr
Naturmark	0,75 till 2 kr/m <sup>2</sup>	ca 453 300 m <sup>2</sup>	340 000 till 907 000 kr

**Total drift och underhållskostnad per år: ca 1 632 000 till 2 665 000 kronor**

## Tekniska frågor

### Tekniska utredningar

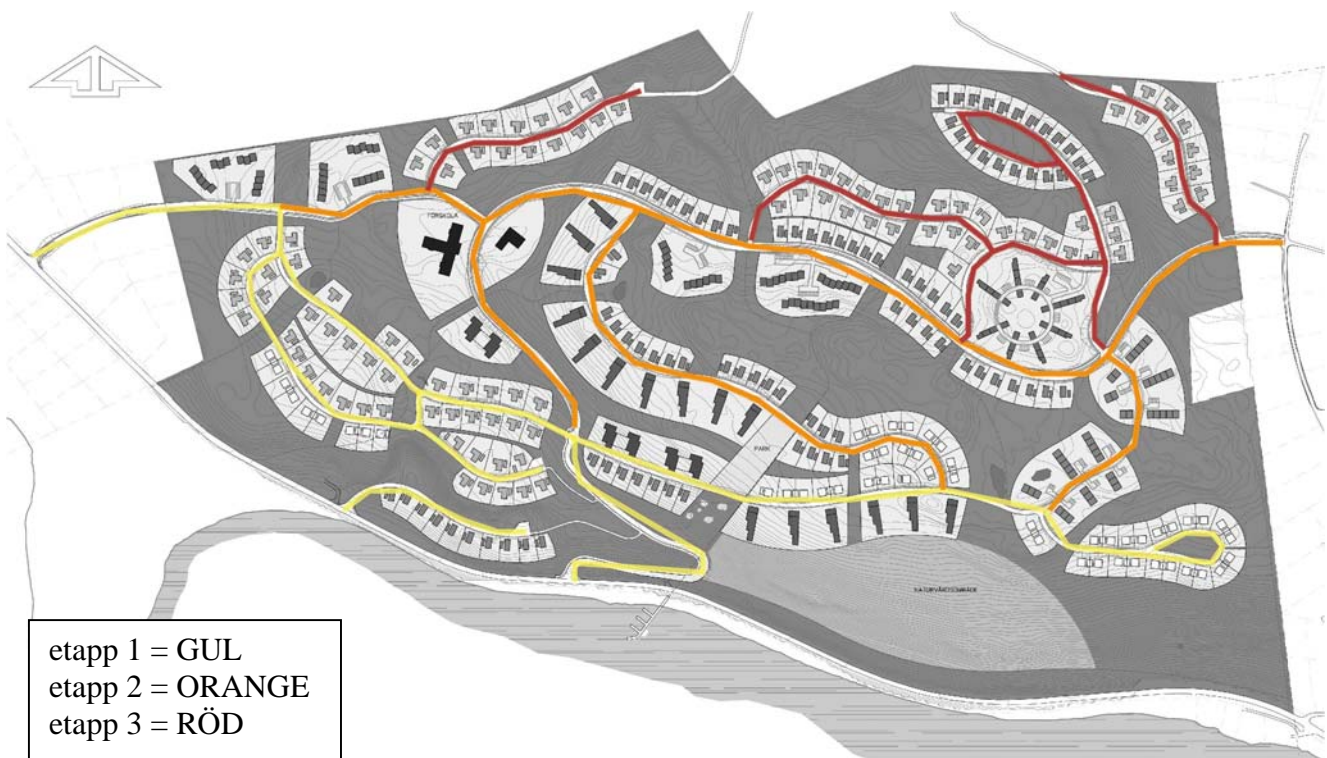
Flera utredningar har tagits fram i samband med planarbetet:

- Arkeologisk utredning etapp 1 Östra Eneby 1:1, september 2009, Östergörlands Länsmuseum
- Principutformning dagvattenavledning inom planerat exploateringsområde Östra Ryssnäs Norrköpings kommun, 2010-02-25, Tyréns AB
- Förslag till nya bostäder - Östra Ryssnäs, 2008-11-14, Landscape Syd AB
- Gestaltungsprogram Östra Ryssnäs, 2009-12-17, Landscape Syd AB
- Naturvärdesinventering av område vid Hasselviken, Svärtinge, maj 2009, Hamrakonsult natur, bild & ljud HB
- Rätt fart i Svärtinge, oktober 2008, SWECO Infrastructure AB

- Naturvärdesinventering Östra Eneby 1:1, med närområde & Ryssnäs, Svärtinge, maj 2010, Hamrakonsult natur, bild & ljud HB
  - Geologisk studie, november 2010, Hamrakonsult natur, bild & ljud HB
  - Östra Ryssnäs. Förprojektering, 2011-03-10, Tyréns AB
  - Bearbetat förslag och ny illustrationsplan, mars 2011, Landscape Syd AB
  - Ryssnäs brygga, mars 2011, Tyréns AB
- Skötselplan för Östra Ryssnäs, mars 2011, Hamrakonsult natur, bild & ljud HB

### Etappindelning

Området planeras att bebyggas i etapper. Många aspekter vägs samman vid beslut om avgränsning av lämplig etappindelning. Det är viktigt att befintlig vägstruktur inte belastas i hög grad, därför ska området kunna försörjas med ny anslutning direkt från Finspångsvägen. Angöring till förskoletomt, kollektivtrafikförsörjning samt förutsättningarna för utbyggnad av teknisk infrastruktur är också aspekter som påverkar val av etappindelning. Vägutbyggnad och övrig teknisk infrastruktur bör göras i relativt stora etapper. En grov idéskiss har tagits fram som visar riktlinjen för etappindelningen men det är viktigt att klargöra att den inte är definitiv. Ställningstaganden om etapper kommer att behandlas i exploateringsavtal.



*Illustration över möjlig etappindelning som dock inte är definitiv.*

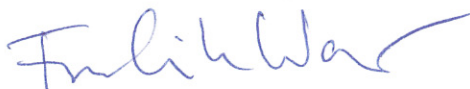
Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer  
SPN-106/2009

### Medverkande

Denna genomförandebeskrivning har upprättats av Josef Erixon och Anders Larsson, Stadsbyggnadskontoret Norrköpings kommun.

Norrköping den 13 september 2011



Fredrik Wallin  
processansvarig, detaljplanering



Josef Erixon  
planarkitekt