

# Genomförandebeskrivning

Vårt diarienummer  
SPN 2011/0008 214

tillhörande detaljplan för kvarteret

## Rosen

med närområde inom Gamla staden i Norrköping

den 27 januari 2017



## UTSTÄLLNINGSHANDLING

<b>Allmänt .....</b>	<b>3</b>
<b>Organisatoriska frågor .....</b>	<b>3</b>
Ansvarsfördelning .....	3
Genomförandeorganisation .....	4
Genomförandetid .....	4
Genomförande inom allmän plats .....	4
Genomförande inom kvartersmark .....	5
Avtal .....	5
<b>Tekniska frågor .....</b>	<b>6</b>
Gator och trafik .....	6
Vatten och avlopp .....	6
Tekniska utredningar .....	6
Utredning, dokumentation och kontroll .....	7
<b>Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser .....</b>	<b>7</b>
Ägoförhållanden .....	7
Fastighetsbildning .....	7
Gemensamhetsanläggning, fastighetssamverkan .....	7
<b>Ekonomiska frågor och konsekvenser .....</b>	<b>7</b>
Exploatering, kostnader och intäkter .....	7
Allmän plats .....	8
Vatten och avlopp .....	8
El/energi och tele mm .....	9
Fastighetsbildning mm, kvartersmark .....	9
Bygglov, anmälan och planavgift .....	9
<b>Medverkande .....</b>	<b>9</b>
Tjänstemän .....	9

## Allmänt

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt ekonomiska förutsättningar för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande.

Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan fungerar som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, genensamhetsanläggningar, VA-anläggningar, m.m. regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskilda lag.

## Organisatoriska frågor

### Ansvarsfördelning

#### *Huvudmannaskap för allmän plats*

Norrköpings kommun, genom Tekniska nämnden, är huvudman för allmänna platser. Kommunen är ansvarig för eventuell ombyggnad samt för drift och underhåll. Eventuell standardhöjande åtgärder på gatumark bekostas av kommunen. Åtgärder till följd av skador eller återställning av gator och trottoarer efter nybyggnad bekostas av Hyresbostäder (exploatören).

#### *Huvudmannaskap för vatten och avlopp*

Norrköpings kommun, genom Norrköping Vatten och Avfall AB, NoVA, är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna inom planområdet. VA-servis byggs ut av bolaget och betalas av exploatören enligt vid tiden för anslutning gällande VA-taxa.

#### *El, tele mm*

E.ON Elnät Sverige AB är huvudman för elnätet och TeliaSonera Access AB är huvudman för telenätet.

Respektive ledningsägare till de allmänna ledningarna ansvarar för eventuella kompletteringar av befintliga nät, drift och underhåll fram till leveranspunkt till fastighet. Exploatören betalar för anslutning enligt avtal med bolagen.

#### *Kvartersmark*

Ny fastighet, (eventuellt flera, eventuellt även 3D-fastighet/-er), ska bildas avseende föreslagen nybyggnation inom kvartersmark. Exploatören svarar för byggande inom kommande fastighet. Kommunen är fortsatt ansvarig för åtgärder inom kvarstående del av fastigheten Rosen 6. Exploatören svarar för byggande inom kvartersmark. Exploatören och kommunen svarar för drift och underhåll inom kvartersmark. Norrköpings kommun ansöker om

fastighetsbildning, inklusive bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar.

## **Genomförandeorganisation**

### *Genomförande och samordning*

Genomförandet av gatuombyggnad inom allmän plats leds och samordnas av Norrköpings kommun, tekniska kontoret, som även ansvarar för den tekniska kontrollen av gator.

### *Avtalsfrågor*

Stadsplaneringsnämnden har beslutat att ge Hyresbostäder (exploatören) en markanvisning inom kvarteret Rosen för uppförande av bostäder, garage lokaler etc. Avtal och övriga genomförandefrågor handläggs av stadsbyggnadskontoret, mark och exploatering.

### *Fastighetsbildning m.m.*

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Norrköpings kommun.

### *Bygglov/anmälan*

Ansökan om bygglov och marklov lämnas till Norrköpings kommun, bygg- och miljökontoret, bygglov. Till bygg- och miljökontoret, bygglov, lämnas även anmälan i de fall då endast teknisk prövning erfordras. Anmälan om avhjälpandeåtgärd ska lämnas in till bygg- och miljökontoret, miljö- och hälsoskydd, om markföroreningar påträffas. Nybyggnadskarta beställs hos Stadsbyggnadskontoret, geografisk information.

## **Genomförandetid**

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

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte utnyttjats.

## **Genomförande inom allmän plats**

Genomförande av detaljplanen förväntas inte medföra betydande förändringar inom allmän plats. Mindre åtgärder kan erfordras i korsningspunkter. Behov av åtgärder studeras i det fortsatta detaljplanearbetet. Detaljprojekteringen av åtgärder inom gatumark

genomförs när detaljplanen har antagits av stadsplaneringsnämnden. Eventuella åtgärder inom gatumark utförs i samband med att bebyggelsen färdigställs. Samråd om närmare tidpunkt ska ske mellan tekniska kontoret och exploatören.

### **Genomförande inom kvartersmark**

Inom kvartersmark kan cirka 100 nya bostäder byggas i flerbostadshus med 4-5-6 våningar och lokaler i del av bottenvåningen samt parkeringsgarage, om så behövs kan sådant byggas i två plan, det eventuella nedre placeras då under mark och det övre under gårdsytan. I parkeringsgaraget ska ingå den parkering som behövs för kvarteret. Del av parkeringen, eventuellt utformad som en andra parkeringsvåning, ska kunna utgöra en egen 3D-fastighet.

Den del av nybyggnationen som ansluter till befintlig kontorsbyggnad, mot Olai Kyrkogata respektive Kristinagatan, och som byggs för kontorslokaler kan såväl utgöra en egen fastighet som tillhöra kontorsfastigheten, vilket som lämpar sig bäst utifrån faktisk användning.

Exploatören ska utforma bebyggelsen i kvarteret i enlighet med framtagna gestaltningsskisser som framgår i planbeskrivningen. Slutlig utformning fastställs i samråd med Stadsbyggnadskontoret och Bygg- och miljökontoret.

Exploatören svarar för att arkeologisk slututgrävning, eventuell sanering och detaljerad geoteknisk undersökning har utförts innan ansökan om bygglov lämnas in. Byggnad kan påbörjas efter att bygglov beviljats och beslut om startbesked har tagits.

Vid ansökan om bygglov ska genomförda utredningar enligt ovan bifogas.

### **Avtal**

Markanvisningsavtal har tecknats mellan Hyresbostäder och Norrköpings kommun. Markanvisningsavtalet ger riktlinjer och lägger fast förutsättningar för planläggning och exploatering av del av fastigheten Rosen 6. Markanvisningsavtalet anger även de förutsättningar som gäller för markanvisningen och villkor för kommande marköverlåtelse. Marköverlåtelserna fullföljs genom tecknande av köpeavtal. Om exploatören så önskar kan köpeavtal ersättas med upplåtelse av tomträtt.

För upprättande av kontorslokaler samt parkering som avser kvarstående del av Rosen 6 eller allmänt tillgängliga platser ska särskilda överenskommelser tecknas. Överenskommelserna ska reglera kostnadsfördelning, ansvar och utformning.

## Preliminär tidplan

<b>Planering:</b>	
Utställning av förslag till detaljplan	Februari 2017
Antagande av detaljplan	Maj 2017
Detaljplan laga kraft*	September 2017
<b>Genomförande, allmän plats:</b>	
Projektering entreprenadupphandling av gator	Oktober 2017
Ombyggnad av gata mm	2017
<b>Genomförande, kvartermark</b>	
Fastighetsbildning, bygglov, marknadsföring	2017-18
Byggstart av byggnader	2017-18
Färdigställt	2018-19

\*Den preliminära tidsplanen anger tider utifrån förutsättningen att stadsplaneringsnämndens beslut om antagande av detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen vinner laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

## Tekniska frågor

### Gator och trafik

Gatornas innehåll och utformning regleras inte i detaljplanen. Genomförande av detaljplanen medför endast mindre förändringar inom gatumark. Åtgärder inom gatumark projekteras av tekniska kontoret i samråd med exploatören.

### Vatten och avlopp

Nybebyggelsen ska anslutas till det allmänna VA-nätet.

### Tekniska utredningar

Följande tekniska utredningar har utgjort underlag för förslaget till detaljplan:

- Arkeologisk förundersökning etapp 1
- Miljöteknisk undersökning
- Buller- och vibrationsutredning
- Översiktlig geoteknisk utredning
- Dagvattenutredning, avseende Nya Rådstugugatan

### **Utredning, dokumentation och kontroll**

Detaljerad geoteknisk utredning och eventuell sanering ska göras innan bygglovansökan lämnas in till Bygg och miljökontoret.

Arkeologisk slutundersökning ska göras innan byggnadsarbeten kan påbörjas.

### **Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser**

#### **Ägoförhållanden**

Detaljplaneområdet omfattar fastigheten Rosen 6 samt del av fastigheten Gamla Staden 1:1 inom Gamla staden i Norrköping. Fastigheterna ägs av Norrköpings kommun.

#### **Fastighetsbildning**

Inom planområdet ska nya fastigheter avskiljas från stamfastigheten Rosen 6 genom avstyckning. Bostäderna inklusive parkering för bostadsändamål bildar en egen fastighet. Utrymme för parkering avseende stamfastighetens behov och allmänt tillgänglig platser ska säkerställas genom tredimensionell fastighetsbildning alternativt upprättande av servitut. Eventuellt kommer en egen fastighet av avstyckas för kontorslokaler.

Den del av Gamla Staden 1:1 som ingår i kvarteret Rosen ska genom fastighetsreglering föras till den avstyckade fastigheten.

Inom planområdet är två hörn markerade med "x". Ytorna ska vara tillgängliga för allmän gångtrafik och underlättar även sikt i korsningar. Rättighet till områdena säkerställs genom upprättande av servitut.

Kommunen ansöker om erforderliga förrättningar till Lantmäterimyndigheten

#### **Gemensamhetsanläggning, fastighetssamverkan**

Eventuellt kommer en gemensamhetsanläggning att bildas för att lösa in- och utfartsfrågan m.m. till parkeringsgaraget.

### **Ekonomiska frågor och konsekvenser**

#### **Exploatering, kostnader och intäkter**

Exploatören (Hyresbostäder) svarar för all exploatering inom kvartersmark som avstyckas från Rosen 6 såsom nybyggnad av bostäder, butiker, lokaler och parkeringsanläggning.

Villkor och kostnadsfördelning avseende byggnation av lokaler samt parkering för kvarstående del av fastigheten Rosen 6 och allmänt tillgängliga platser sker efter särskild överenskommelse mellan deltagande parter.

Eventuell flytt av (alternativt nya) ledningar inom kvartersmark och anslutande gatumark som berörs av byggnationen bekostas av exploatören. Kommunen bekostar den fastighetsbildning som erfordras för detaljplanens genomförande.

Kommunen svarar för alla kostnader avseende ombyggnad av gator inom och i anslutning av planområdet. Exploatören ansvarar dock för eventuella åtgärder till följd av skador eller återställning av gator och trottoarer efter nybyggnad inom kvartersmark.

Kommunen överlåter den byggrätt som förslaget till detaljplanen medger till exploatören med undantag av en parkeringsvåning. Exploatören ansvarig för detaljplanens ekonomiska genomförbarhet inom den del som avstyckas från fastigheten Rosen 6.

### **Allmän plats**

Den totala kostnaden för utbyggnad och iordningställande av gator kan preliminärt uppskattas till i storleksordningen 2- 4 miljoner kronor. Ombyggnad och iordningställande av gatunätet ska finansieras av kommunen.

#### *Driftkostnader*

Drift och underhåll av allmänna platser inom detaljplanen bekostas med skattemedel. Ombyggnad av redan befintliga gator medför ingen eller marginell ökad kostnad för Tekniska nämnden.

### **Vatten och avlopp**

Kostnaden för utbyggnad av det allmänna vatten- och avloppsnätet samt dagvattenanläggningar finansieras genom anslutningsavgifter enligt vid tid gällande VA-taxa.

Debitering av anslutningsavgiften sker när anslutningspunkt finns upprättad.

#### *Driftkostnader*

Drift och underhåll finansieras genom bruksavgifter enligt gällande VA-taxa.



**El/energi och tele mm**

Anslutnings- och bruksavgifter tas ut enligt taxa för respektive ändamål av ledningsägare och operatörer. (*E.ON:s synpunkter 2012: eventuell flytt av ledningar eller ombyggnation bekostas av exploatören.*)

**Fastighetsbildning mm, kvartersmark**

Kostnader för fastighetsbildning bekostas av exploatören och kommunen enligt avtal eller enligt förrättningsbeslut. Vid bildande av gemensamhetsanläggningar fördelas förrättningskostnader, anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll mellan deltagande fastigheter enligt andelstal och beslut i respektive anläggningsförrättning.

**Bygglov, anmälan och planavgift**

Kostnader för upprättande av detaljplan åligger nuvarande fastighetsägare. Plankostnaden hanteras därmed av Norrköpings kommun.

**Medverkande****Tjänstemän**

Genomförandebeskrivningen har utarbetats av stadsbyggnadskontoret, mark och exploatering, i samverkan med tekniska kontoret.

Stadsbyggnadskontoret

Sani Muric  
processansvarig detaljplan

Ola Brånäs  
exploateringsingenjör

Mats Alenljung  
planarkitekt