

# Genomförandebeskrivning

Vårt diarienummer  
SPN 2011/0007 214

tillhörande detaljplan för fastigheten

## **Blomman 12**

med närområde inom Gamla staden i Norrköping

den 27 juni 2013



## **SAMRÅDSHANDLING**

## Innehållsförteckning

<b>Allmänt .....</b>	<b>3</b>
<b>Organisatoriska frågor .....</b>	<b>3</b>
Ansvarsfördelning .....	3
Genomförandeorganisation .....	4
Genomförandetid .....	4
Genomförande inom kvarteretsmark .....	4
Avtal och marköverlåtelse .....	4
Preliminär tidsplan .....	5
<b>Tekniska frågor .....</b>	<b>5</b>
Parkering .....	5
Vatten och avlopp .....	5
Dagvatten .....	6
El, energi, tele mm .....	6
Markföroreningar .....	6
<b>Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser .....</b>	<b>6</b>
Ägoförhållanden .....	6
Fastighetsbildning .....	6
Ledningsrätt och servitut för ledningar .....	7
<b>Ekonomiska frågor och konsekvenser .....</b>	<b>7</b>
Kostnader och intäkter vid genomförandet av detaljplanen .....	7
Vatten och avlopp .....	7
El/energi och tele mm .....	7
Planavtal .....	8
<b>Medverkande .....</b>	<b>9</b>
Tjänstemän .....	9

## Allmänt

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs 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, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskilda lag.

## Organisatoriska frågor

### Ansvarsfördelning

#### *Huvudmannaskap för vatten och avlopp*

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Norrköping Vatten AB är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna och ansvarar för drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt.

#### *El, tele mm*

E.ON Elnät Sverige AB är huvudman för elnätet. TeliaSonera och Tele2 har teleledningar i anslutning till planområdet.

Respektive ledningsägare till de allmänna ledningarna ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till leveranspunkten för respektive fastighet.

#### *Fjärrvärme*

E.ON Värme Sverige AB är huvudman för fjärrvärmeledningar och ansvarar för anläggning samt drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

#### *Kvartersmark*

Respektive fastighetsägare svarar för byggande, drift och underhåll inom kvartersmark samt för fastighetsbildning, inklusive bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar. Hemsöhisken 08 AB ansvarar för utbyggnaden av gemensamhetsanläggning utanför planområdet, vilket kommer regleras i köpe- och exploateringsavtalet. Gemensamhetsanläggningen ska bildas för ändamålen parkering och innergård.

## **Genomförandeorganisation**

### *Genomförande och samordning*

Norrköping Vatten AB ansvarar för den tekniska kontrollen av VA-ledningar.

### *Mark och avtalsfrågor*

Mark- och avtalsfrågor 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, rivnings- och marklov lämnas till Norrköpings kommun, Bygg och miljökontoret. 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 kvartersmark**

Enskilt byggande kan påbörjas efter att bygglov beviljats och beslut om startbesked har tagits. Utbyggnadstakten av gemensamhetsanläggning för parkering och innergård ska samordnas med planerad tillbyggnad av tingsrätten. Hemsöhissen 08 AB ska plantera nya träd eller kompensera med annan vegetation, om några av de befintliga träden måste tas bort i samband med nybyggnationen.

## **Avtal och marköverlåtelse**

### *Köpe- och exploateringsavtal*

Köpe- och exploateringsavtal kommer att tecknas mellan kommunen och Hemsöhissen 08 AB. Avtalet kommer att omfatta bl a köp av mark som ska överföras från Blomman 11 till Blomman 12 genom fastighetsreglering.

Avtalet kommer vidare att stipulera kostnads- och ansvarsfördelning avseende genomförandet av exploateringen.

### Preliminär tidsplan

<b>Planering:</b>	
Plansamråd	Sommar 2013
Utställning av förslag till detaljplan	Höst 2013
Antagande detaljplanen, stadsplaneringsnämnden	Vinter/Vår 2014
Detaljplan laga kraft*	Vår 2014
<b>Genomförande, kvartersmark:</b>	
Marköverlåtelse	Vår/Sommar 2014
Fastighetsbildning	Sommar 2014
Husbyggnad	Höst 2014
Utbyggnad av gemensamhetsanläggning	Vinter/Vår 2015

\*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

#### Parkering

Gemensamhetsanläggning bildas för fastigheterna Blomman 11 och Blomman 12 gemensamma behov av parkering samt för innergård.

#### Vatten och avlopp

Allmänna ledningar för vatten, avlopp och dagvatten finns i anslutning till området. Inom Blomman 11 finns en dagvattenledning som tillhör fastigheten och kan komma att behöva tas bort i samband med utbyggnad av tingsrätten. Hemsöhisken 08 AB bekostar eventuell flytt efter samråd med berörd ledningsägare.

I det fall ett bebyggelsekvarter kommer att innefatta flera fastigheter ska varje fastighet anslutas till det allmänna VA-nätet via egen separat förbindelsepunkt.

I det fall befintliga ledningar behöver flyttas, sker det på Hemsöhissen 08 ABs bekostnad efter samråd med Norrköping Vatten AB.

### **Dagvatten**

Fastighetsägaren ansvarar för dagvattenhantering inom sin egen fastighet. Där förhållandena gör lokalt omhändertagande av dagvatten olämplig kan fastighetsägaren ansluta till det kommunala dagvattennätet.

Tillkommande fastigheter ska anslutas till det allmänna dagvatten nätet. Dagvattnet ska fördröjas inom fastigheten innan det släpps ut i det allmänna dagvatten nätet. Dagvattenledningar finns i anslutning till planområdet.

### **El, energi, tele mm**

Skanova och Tele2 har ledningar i anslutning till planområdet. E.ON Värme Sverige AB har fjärrledningar inom planområdet. I det fall befintliga fjärrledningar behöver tas bort, sker det på bekostnad av Hemsöhissen 08 AB och efter samråd med berörd ledningsägare.

### **Markföreningar**

Planområdet innehåller inga kända markföreningar. Hemsöhissen 08 AB är skyldig att underrätta bygg- och miljökontoret om förening skulle upptäckas.

## **Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser**

### **Ägoförhållanden**

Planområdet innehåller totalt två fastigheter. Blomman 12 ägs av Hemsöhissen 08 AB och Blomman 11 ägs av Norrköpings kommun.

### **Fastighetsbildning**

#### *Kvartersmark*

Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Åtgärder som enbart berör en enskild fastighet, t.ex. avstyckning, kan endast sökas av den fastighetsägaren. Åtgärder som berör två eller flera fastighetsägare, t.ex. fastighetsreglering kan sökas av någon av de berörda fastighetsägarna med en överenskommelse mellan parterna som grund för ansökan.

Mellan Norrköpings stadsbibliotek och Arres trafikskola finns ett hyreskontrakt för upplåtelse av tre stycken parkeringsplatser. Stadsbiblioteket ansvarar för att säga upp hyresavtalet.

### *Gemensamhetsanläggning*

Gemensamhetsanläggningen ska inrättas för fastigheterna Blomman 11, Blomman 12 samt den allmänna platsfastigheten Gamla Staden 1:2. Kommunen ansöker om anläggningsförrättning när detaljplanen vunnit laga kraft. Gemensamhetsanläggningen ska utnyttjas för fastigheterna gemensamma behov av parkering och innergård.

Strax utanför planområdet finns en betalparkering inom Blomman 11 som lokalförsörjningen via parkeringsenheten ansvarar för. Denna allmänna parkering ska avvecklas då den ligger inom den del som ska upplåtas för gemensamhetsanläggningen.

### **Ledningsrätt och servitut för ledningar**

Blomman 12 belastas av ett inskrivet avtalsservitut fjärrvärmeledning till förmån för E.ON fastighet.

## **Ekonomiska frågor och konsekvenser**

### **Kostnader och intäkter vid genomförandet av detaljplanen**

#### *Inom kvartersmark*

Hemsöhissen 08 AB står för kostnader rörande markförvärv, fastighetsreglering, eventuella ledningsflyttar, markberedning t.ex. sanering och arkeologi.

Hemsöhissen 08 AB ska bekosta framtagandet av en idéskiss samt vid behov, projekteringshandlingar för utformningen av innergård och parkering utanför planområdet. Hemsöhissen 08 AB bekostar och genomför utbyggnaden av gemensamhetsanläggningen.

### **Vatten och avlopp**

Kostnaden för eventuell utbyggnad av det allmänna vatten- och avloppsnätet finansieras genom anslutningsavgifter enligt gällande VA-taxa. Härtill tillkommer ledningsdragning på tomtmark som respektive fastighetsägare ansvarar för. Debitering av anslutningsavgiften sker när anslutningspunkt finns upprättad.

### **El/energi och tele mm**

Anslutnings- och brukningsavgifter tas ut enligt taxa för respektive ändamål av ledningsägare och operatörer.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer

SPN 2011/0007 214

**Planavtal**

Plankostnadsavtal har tecknats mellan Hemsöhissen 08 AB och stadsbyggnadskontoret, fysisk planering.

Hemsöhissen 08 AB har i plankostnadsavtalet inte erlagt någon planavgift för byggrätt om en femte våning som plankartan medger. Vid bygglovsansökan för en femte våning ska därför planavgift tas ut enligt Norrköpings kommuns plantaxa.



## **Medverkande**

### **Tjänstemän**

Genomförandebeskrivningen har utarbetats i samverkan mellan tjänstemän på stadsbyggnadskontoret, tekniska kontoret, bygg- och miljökontoret, den kommunala lantmäterimyndigheten och Norrköping Vatten AB.

Norrköping den 2013-06-26

Fredrik Wallin  
Processansvarig detaljplanering

Marcus Söderström  
Mark och exploateringsingenjör

Linda Gårlin  
Planarkitekt