

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



tillhörande detaljplan för del av
fastigheten Djurön 1:6 med närområde
inom Dagsberg i Norrköping

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering
den 25 januari 2010

SAMRÅDSHANDLING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet sker enligt normalt planförfarande. Under vintern 2010 skickas ett förslag till detaljplan ut på samrådsremiss i cirka 6 veckor. Planen kan ställas ut under tidig sommar 2010. Antagandet av planen beräknas ske under hösten 2010. Tidplanen är preliminär och förutsätter att inga oförutsedda utredningar eller överklaganden tillkommer.

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men fastighetsägarna har ingen garanterad rätt att erhålla bygg-, rivnings- eller marklov. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägaren får någon ersättning

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser inom planområdet. Enskild huvudman för planområdet är Kvarnens samfällighetsförening.

Kvarnens samfällighetsförenings ansvarsområde omfattar vägar, VA-ledningar, reningsverk, badplats, skötsel av park och natur samt idrottsområdet. För anordning och skötsel av gemensamt sophämtningsställe ansvarar Kvarnens samfällighetsförening.

Exploatören ansvarar för planens genomförande. Genomförandet omfattar byggnation av nya bostäder samt anordning av en ny lokalgata.

För försörjning av el och tele ansvarar EON respektive TeliaSonera.

Avtal

Planavtal

Planavtal daterat den 6 augusti 2008 finns mellan kommunen och exploatören som berör ändringen av detaljplanen för del av Djurön 1:6 med närområde. Beställaren skall till fysisk planering betala ersättning som motsvarar kostnaderna för planarbetet och bekostar de utredningar som behövs vid upprättande av planförslaget.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal som reglerar anläggandet av en ny lekyta samt utformning av lokalgator och anläggning av brandposter inom planområdet ska upprättas mellan exploatören och kommunen.

Exploatören ansvarar för att träffa avtal med ägarna för gemensamhetsanläggningarna för vatten och avlopp (Djurön ga:3) för att ansluta de nya tomterna.

Samfällighetsföreningen ska upprätta en skötselplan i samråd med kommunen gällande värdefulla naturområden.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning med mera

Planområdet omfattar följande fastigheter:

<u>Beteckning</u>	<u>Ägare</u>
Djurön 1:6, 1:180,1:186-189, 1:191,1:192	Svenska Lantmännen ek. för.
Djurön 1:165-167, 1:177-179 1:181-185	diverse privata personer

Nya fastighetsgränser regleras utifrån den nya detaljplanen. Fastighetsbildning genomförs löpande i samband med försäljning. Fastighetsbildning ska ske efter ansökan till kommunala lantmäteriet. Den minsta fastighetsarean för nybildad tomt utgör 800 kvm enligt en till planen hörande bestämmelse.

Kvarnen samfällighetsförening finns upprättad med ansvar för VA-nätet, vägar och grönområden. Anläggningsförrättning ska sökas för att inta de nya fastigheterna i de befintliga gemensamhetsanläggningarna för väg (Djurön ga:2) samt vatten och avlopp (Djurön ga:3). De nya lokalgatorna och gång- och cykelvägar som ingår i planen förutsättes överföras till samfällighetsföreningens ansvar med rätt att ta ut avgifter för underhåll och skötsel. Antalet medlemmar i vägföreningen kommer att öka i den takt som nya fastigheter bildas inom planområdet. Hur andelstalen fördelas inom samfällighetsföreningen avgörs genom lantmäteriförrättning efter det planen vunnit laga kraft.

Servitut inom fastigheten Djurön 1:178 ska upphävas.

Gemensamhetsanläggning inom Djurön 1:181 bör upphävas.

Matarledningar på privat tomt som har en andel i samfällighetsförening ingår i gemensamhetsanläggning och behöver därför ingen ledningsrätt.

Fastighetsbildning sker när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Fastighetsplan

Inga fastighetsplaner gäller inom området. Ny fastighetsplan behöver inte upprättas.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen bekostas av exploatören enligt särskilt avtal. Exploatören bekostar överenskomna utredningar.

Exploatören bekostar fastighetsbildning.

Genomförandet av detaljplanen medför exploateringskostnader för utbyggnad av vattennätet och lokalgata. Utbyggnaden av vatten, avlopp och el finansieras genom anslutningsavgifter som betalas av fastighetsägarna.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

En översiktlig geoteknisk utredning ska utföras under det fortsatta planarbetet. Det är exploatörens skyldighet att utföra en fördjupad geoteknisk utredning innan marken tas i anspråk för bebyggelse. Innan byggnation bör mer detaljerad geotekniks undersökning genomföras för varje specifik tomt och samordning bör ske vid anläggandet av infrastruktur.

En bullerutredning ska genomföras under det fortsatta planarbetet.

Fjärrvärme

Inga fjärrvärmeledningar finns inom planområdet och inga planer på att bygga ut fjärrvärmenätet finns.

EI

Elledningar finns i området. E.ON Elnät Sverige AB är huvudman för allmänna elledningar och ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad servisplats.

Vatten och avlopp

Brandposter ska anläggas inom planområdet. För detta ansvarar exploatören i samarbete med Kvarnens samfällighetsförening och Norrköping Vatten.

Allmänna ledningar för vatten, avlopp och dagvatten finns i området. Kvarnens samfällighetsförening är huvudman för de allmänna ledningarna.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN-389/2008

För försörjning av vatten till samfällighetens anslutningspunkt ansvarar Norrköping Vatten AB.

Förhandlingar pågår mellan Lantmännen Fastigheter, Norrköping Vatten och Kvarnens samfällighetsförening om övertagande av vatten- och avlopps nätet för området.

Avfall

För hämtning av brännbart avfall ansvarar kommunens tekniska kontor.

Medverkande

Tjänstemän

Plan har utarbetats i samverkan med
Anita Johansson, Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering
Lina Nilsson, Stadsbyggnadskontoret, mark- och exploatering

Norrköping den 25 januari 2010

Dag Johansson
Stadsarkitekt

Jackie Leiby
stadsplanerare