

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



tillhörande detaljplan för  
**del av fastigheten Kanaljorden 1:1 med  
närområde (Norsholms kanalområde)**

inom Norsholm i Norrköping

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering

den 24 mars 2009

## SAMRÅDSHANDLING

## Organisatoriska frågor

Genomförandebeskrivningen har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Den redovisar även vem som är kostnadsansvarig.

## Tidplan

Detaljplaneförslaget skickas på samråd under våren 2009 för att ställas ut under hösten 2009 och antas kring årsskiftet 2009/2010.

## 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. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla men fastighetsägaren har ingen garanterad rätt att erhålla bygglov, rivnings eller marklov.

## Ansvarsfördelning

Norsholms kanalområde ska färdigställt ge utrymme för differentierade aktiviteter såsom nöjen, service, båtupplag, gästhamn, rekreation samt bidra till utökade försörjningsmöjligheter på orten. Bostadsbebyggelsen i området möjliggör förutsättningar för ökad inflyttning till Norsholm och ger karaktär och trygghet året om vid kanalområdet.

Utvecklingen av fastigheten Kanaljorden 1:1 med närområde kommer att ske i etapper. Olika aktörer finns för de olika etapperna. Detaljplanen utgör grunden för drivkraften att utveckla orten.

Kommunen är initialt en av de större exploatörerna med ett övergripande helhetsansvar för utvecklingen av kanalområdet.

Ett ramavtal om markbyten är tecknat med AB Göta Kanalbolag. Avtalet godkändes av Stadsplaneringsnämnden 2008-01-29. Bolaget kommer att bekosta samt färdigställa ytor enligt detaljplanens angivelser inom den ursprungliga fastigheten Kanaljorden 1:1.

Exploatörer (Kommunen samt AB Göta Kanalbolag) bygger och bekostar vägnätet i området, lokalgator samt gång- och cykelvägar inom respektive ägd del. Vidare bekostas trädplantering samt övrig vegetation inom egen ägd del på allmän platsmark enligt planens anvisningar av respektive part.

Exploatör skall svara för lokalt omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark vid nybebyggelse samt separering av dag- och spillvatten till kommunens förbindelsepunkt vid ombyggnad av befintlig bebyggelse.

Munkeboda båtklubb ytterligare en viktig aktör i hamnområdet som med sin föreningsverksamhet och närvaro i området stärker förutsättningarna att utveckla båtfolkets intressen. Behov finns av ny permanent klubblokal samt uppställningsplats/båtupplag för båtar.

För utvecklingen av näringsverksamhet, tjänsteverksamhet och handel behövs privata initiativ.

Norrköping Vatten ansvarar för VA och E.ON för fjärrvärme och el.

## **Huvudmannaskap**

### Allmänna platser

Huvudmannaskapet kan endast vila på en aktör som då antingen utgörs av kommunen eller enskild huvudman.

Enskild huvudman för aktuell detaljplan är Norsholms vägförening som ansvarar för skötsel av lokalgator samt gång-och cykelvägar inom området. Vidare ansvarar de för allmänna platser i form av naturmark.

I Norrköpings kommun drivs parallellt ett arbete med kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för allmänna platser. Ansvarsfrågan lyfts då från vägföreningar till kommunen och detta kan påverka huvudmannaskapet för aktuell plan.

## **Aktuellt i området**

En ny lokalgata in i området färdigställdes våren 2008 i samband med etablering av ny köttbutik. Den nya lokalgatan var nödvändig att bygga för underlätta framkomligheten för tung trafik i form av varutransporter och sopbilar.

I samband med det revs även en av de äldre byggnaderna med anledning av dess dåliga skick.

De två kvarvarande f.d. sågverksbyggnaderna är uthyrda fram till den 31 december 2009. Därefter planerar AB Göta Kanalbolag att påbörja utvecklingen av hamnområdet.

I en andra etapp kan bostäder och verksamheter byggas ut i den norra delen av området. Idag ägs området Norsholms Gårdsområde 1:60 av AB Göta Kanalbolag och kommunen byter till sig marken för bostadsbebyggelse.

För att utveckla området krävs bullervall eller plank som begränsar ljudnivån från järnvägstrafiken.

## **Avtal**

### Ramavtal

Ett övergripande ramavtal har träffas mellan kommunen och AB Göta

Kanalbolag.

#### Marköverlåtelse

När detaljplanen fastställt ytornas ändamål och storlek ska ett avtal om marköverlåtelse ske mellan kommunen samt AB Göta Kanalbolag och detta är giltigt efter stadsplaneringnämndens godkännande. I avtalet regleras parternas skyldigheter detaljerat.

#### Markanvisningsavtal

Tecknas med intressenter som vill etablera näringsverksamhet i detaljplanens angivna ytor avsatta för handel, kontor samt småindustri.

#### Exploateringsavtal

Ett köpe- och exploateringsavtal som mer i detalj reglerar rättigheter och skyldigheter mellan parterna kommer att tecknas i anslutning till antagandet av detaljplaneförslaget. Avtalet reglerar köpeskilling, genomförandet av planbeskrivning samt sedvanliga exploateringskostnader

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning med mera**

Fastighetsgränserna ska regleras utifrån den nya detaljplanen.

Fastighetsbildningen kan ske genom fastighetsreglering och avstyckning. Bildande av gemensamhetsanläggningar genomförs med stöd av anläggningslagen.

En eller flera samfällighetsföreningar bildas. En gemensamhetsanläggning svarar för underhåll av områdets kvartersmark.

Gemensamhetsanläggningen kan omfatta gator och gångvägar, belysning, skyltar, lek och grönområden, skyddsområden, ledningar och dagvatteninfiltration. Anläggningen kan även omfatta kablar, centralantennanläggning, sophus, vissa parkeringar m.m.

Rätt till ledningar löses genom ledningsrätt. Rätt till allmänna gång- och cykelvägar på naturmark bildas genom officialservitut (beslut vid förrättning av myndighet eller domstol vid fastighetsreglering, ger en starkare ställning och följer alltid marken vid fastighetsbildning. *Källa, Norstedts juridik Ab, Servitut andra upplagan, ISBN 91-39-10598-9*).

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomi**

AB Göta Kanalbolag och kommunen bekostar gemensamt detaljplanen. Kostnaderna fördelas mellan parterna i förhållande till den nytta part har av planen. Utredningar inom eget exploateringsområde bekostas av respektive part.

Genomförandet och framtagandet av detaljplanen finansieras genom försäljning av mark.

### **Inlösen, ersättning**

Kostnader på grund av t ex. intrångsersättningar redovisas. Berörda fastigheter anges.

## **Tekniska frågor**

### **Tekniska utredningar**

Följande utredningar har genomförts:

- geoteknisk utredning
- dagvattenutredning
- arkeologisk utredning
- markföroreningar med kompletterande undersökningar
- bullerutredning
- översvämningskartering
- teknisk utredning för gator
- fördjupad miljö och hälsoriskbedömning
- miljökonsekvensbeskrivning

Noggrann höjdsättning krävs inom området för att uppnå effektiv avledning av dagvatten. Höjdsättningen måste ta hänsyn till att de geotekniska förhållandena inte medger några större utfyllnader utan att orsaka sättningar. Vid exploatering måste dagvattenhanteringen säkerställas genom att kontrollera att den befintliga trumman under väg 215 har tillräcklig kapacitet. Ytterligare dagvattenutredning krävs för att säkerställa en trygg dagvattenhantering i detaljplaneområdet.

Vid exploatering behöver även eventuell påverkan av vibrationer från södra stambanan på den planerade byggnationen utredas.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer  
SPN-561/2006 214

## **Medverkande**

Planhandlingarna har utarbetats av Linda Palo och Jackie Leiby på Stadsbyggnadskontoret fysisk planering samt Ing-Marie Netzell på Stadsbyggnadskontoret mark och exploatering.

Norrköping den 24 mars 2009

Dag Johansson  
Stadsarkitekt

Jackie Leiby  
stadsplanerare