

Genomförandebeskrivning

Vårt diarienummer
SPN 2010/0323 214

tillhörande detaljplan för del av fastigheten

Klockaretorpet 1:1

med närområde (Sandtorp) inom Klockaretorpet i Norrköping

den 27 april 2017



Bild: KIT Arkitektur

SAMRÅDSHANDLING

Normalt planförfarande

Innehållsförteckning

Allmänt	3
Organisatoriska frågor	3
Ansvarsfördelning	3
Genomförandeorganisation	4
Genomförandetid.....	4
Genomförande inom allmän plats	5
Genomförande inom kvartersmark.....	5
Kommunens marktilldelning	5
Avtal	5
Preliminär tidsplan	6
Tekniska frågor	6
Spårväg.....	6
Gator, torg, park med mera	6
Parkering	7
Vatten och avlopp.....	7
Dagvatten.....	7
El, energi, tele med mera.....	8
Tekniska utredningar	8
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	9
Ägoförhållanden.....	9
Fastighetsbildning	9
Gemensamhetsanläggning, fastighetssamverkan	10
Servitut	11
Ledningsrätt och servitut för ledningar	12
Ekonomiska frågor och konsekvenser	12
Kvartersmark, intäkter och kostnader	12
Allmän plats, kostnader och finansiering	12
Vatten och avlopp.....	13
El/energi och tele med mera.....	13
Fastighetsbildning med mera.....	13
Gemensamhetsanläggningar.....	13
Bygglov, anmälan och planavgift.....	13
Medverkande.....	14
Tjänstemän	14

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, gemensamhetsanläggningar, VA-anläggningar, vägar med mera regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskilda lag.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap för allmän plats

Norrköpings kommun, genom tekniska nämnden, ska vara huvudman för spårväg, gator och andra allmänna platser och anläggningar. Kommunen är ansvarig för utbyggnad samt för drift och underhåll.

Huvudmannaskap för vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Norrköping Vatten och Avfall AB är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna, och är ansvarig för att vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar byggs ut i området, samt ansvarar för drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt. Norrköping Vatten och Avfall AB är även ansvarig för dagvattendammar och andra fördröjningsmagasin inom allmän platsmark.

El, tele med mera

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

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

I samband med Norrköping Vatten och Avfall AB:s utbyggnad av vatten- och avloppsnätet anläggs tomrör för bredband-/fibernet på uppdrag av Norrköpings kommun.

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.

Borgs vattenreservoar

Användningen av kvartersmarken som omfattar Borgs vattenreservoar ska ha kultur- och fritidsinriktning. Kommunen, genom kultur- och fritidskontoret, svarar för områdets utveckling och förvaltning.

Genomförandeorganisation

Genomförande och samordning

Genomförandet inom allmän plats leds och samordnas av Norrköpings kommun, tekniska kontoret, som även ansvarar för den tekniska kontrollen av gator, torg och allmänna anläggningar. Norrköping Vatten och Avfall AB ansvarar för den tekniska kontrollen av VA-ledningar samt dagvattendammar och övriga fördröjningsmagasin inom allmän platsmark.

Mark och avtalsfrågor

Markfrågor samt exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av stadsbyggnadskontoret, mark och exploatering.

Fastighetsbildning med mera

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

Bygglov/anmälan

Ansökan om bygglov samt rivnings- och marklov lämnas till Norrköpings kommun, bygg- och miljökontoret. Till bygg- och miljökontoret lämnas även anmälan i de fall endast teknisk prövning erfordras. 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

Detaljprojektering och utbyggnad av gator och övriga anläggningar på allmän platsmark påbörjas genom beställning till tekniska kontoret från stadsbyggnadskontoret, mark och exploatering, och samordnas med projektering och utbyggnad av vatten- och avloppsledningar.

Utbyggnaden kan starta när detaljplanen har vunnit laga kraft och projektering är genomförd. Entreprenad för anläggningsarbeten kommer att handlas upp enligt lagen om offentlig upphandling (LOU).

Vid detaljprojektering och utbyggnad ska samordning ske med respektive ledningshavare för el, tele och fjärrvärme inom området.

Genomförande inom kvartersmark

Utbyggnad inom kvartersmark kan ske när utbyggnaden av vägar och vatten- och avloppsanläggningar huvudsakligen är slutförd. Enskilt byggande kan påbörjas efter att bygglov beviljats och beslut om startbesked har tagits.

Bygglov kan ges när förbindelsepunkt till det allmänna vatten- och avlopps nätet är upprättad och nödvändig fastighetsbildning är genomförd samt när in- och utfart är möjlig att anordnas till gatan.

Kommunens marktilldelning

Den kommunägda mark som utgör nya kvarter för bostadsändamål kommer att överlåtas till exploitörer för genomförandet. Marktilldelningen kommer att ske enligt kommunens riktlinje för marktilldelning, det vill säga genom tävlingsförfarande eller genom direkttilldelning. Kommunen, genom stadsbyggnadskontoret, mark och exploatering, kommer att inbjuda till tävling för de byggrätter som inte ska direktanvisas.

Avtal

Vid marktilldelning tecknas markanvisningsavtal mellan kommunen, stadsbyggnadskontoret, mark och exploatering, och utsedda exploitörer. Markanvisningsavtalet reglerar de förutsättningar som ska gälla för kommande överlåtelse.

Efter detaljplanens antagande tecknas ett marköverlåtelseavtal som syftar till att fullfölja marköverlåtelsen samt reglera parternas åtagande och skyldigheter. Avtalet reglerar marköverlåtelsen, den planerade byggelsens utformning, kommunens anvisningar och krav samt parternas ansvars- och kostnadsfördelning i genomförandet av exploateringen.

Kommunen, stadsbyggnadskontoret, mark och exploatering, kommer att teckna avtal med privata fastighetsägare avseende fastighetsregleringar i fråga om privat mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats.

Exploateringsavtal, som reglerar marköverlåtelse, kostnads- och ansvarsfördelning etcetera. tecknas mellan kommunen och privata fastighetsägare för att bilda de nya kvarteren enligt planen.

Preliminär tidsplan

Planering:	
Utställning av förslag detaljplan	kvartal 3, 2017
Antagande detaljplan, stadsplaneringsnämnden	kvartal 4, 2017
Detaljplan laga kraft*	kvartal 1, 2018
Genomförande, allmän plats:	
Projektering av allmän plats och VA m.m.	2018
Entreprenadupphandling, allmän plats och VA	2018
Marklösen, fastighetsregleringar	2018
Omläggning av spårväg	2018
Utbyggnad av gata och VA m.m.	2018
Genomförande, kvartersmark	
Marktilldelning, kommunägd mark	2018
Fastighetsbildning	2018
Husbyggnad	2019

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

Spårväg

I förslaget till detaljplan föreslås en omläggning av spårvägen till nytt läge något österut med syfte att samförlägga spårvägen och Folkborgsvägen i det nya läget. En förprojektering har genomförts och denna föreslår att flytta den befintliga vändslingan till nytt läge invid Hjalmar Brantings gata. Dessutom har det undersökts en sänkning av spårvägsträckan mellan Folkborgsvägen och Gustaf Janzéns gata, i syfte att möjliggöra en gång- och cykelbro över spårvägsområdet.

Gator, torg, park med mera

Den befintliga Folkborgsvägen kommer att rätas ut och ansluta till Hjalmar Brantings gata. Nya lokalgator anläggs för att trafikförsörja de nya kvarteren. Den slutliga utformningen av gatorna, parkerna och torget ska studeras vidare i det fortsatta planarbetet, utifrån den förprojektering som kommer att göras. Därmed är avgränsningen mellan kvartersmark och allmän plats i planförslaget preliminär och kan komma att förändras till utställningen av detaljplanen.

Torg- och parkytornas innehåll och utformning regleras inte i detaljplanen. Förprojektering av ytornas höjder och grundläggande utformning samt dagvattenanläggningar kommer att göras i det fortsatta planarbetet. Även områdenas innehåll kommer att studeras, och diskuteras med eventuella samarbetsparter såsom fastighetsägare, verksamhetsutövare och övriga aktörer med intressen i planområdet.

Parkering

Ny allmän kantstensparkering skapas inom allmän platsmark längs de nya lokalgatorna. Dessa parkeringsplatser är främst avsedda för besökare i området. Parkering för boende och verksamheter ska ske inom kvartersmark.

Vatten och avlopp

Allmänna ledningar för vatten, avlopp och dagvatten finns i området och ledningsnätet byggs ut för att försörja tillkommande kvarter. Befintlig VA-ledning under spårvägen kommer att behöva flyttas i det fall en sänkning av spårvägen ska genomföras i syfte att möjliggöra för gång- och cykelbron.

Inom planområdet finns befintliga VA-ledningar inom Taktpinnen 1 och Klockaretorget 1:1 som kommer att behöva flyttas till nytt läge, förslagsvis i planförslagets nya sträckning av Folkborgsvägen.

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

Dagvatten

Respektive fastighetsägare uppmuntras till att inom den egna fastigheten omhänderta och/ eller fördröja dagvattnet från frekventa "vardagsregn" av låg intensitet (1-2 års regn, cirka 10 millimeter) innan det eventuellt leds till den allmänna dagvattenanläggningen. Omhändertagandet kan omfatta infiltration via mark och eventuellt komplettering med fördröjning inom fastigheten.

Dagvattenflödet kan begränsas genom att använda genomsläppligt material på hårdgjorda ytor som till exempel infarter och parkeringsytor med mera. Planbestämmelsen om att minst 40 procent av fastighetsarean ska bestå av grönyta är ett styrmedel för att öka infiltrationsmöjligheterna och minska flödet av dagvatten inom planområdet. Bebyggelsen ska höjdsättas med en betryggande säkerhet i förhållande till dämningnivån i system för dag- och dräneringsvatten.

Två olika ytor för fördröjning tillskapas i syfte att fördröja och minska dagvattenflödet ifrån området. Dessa planläggs som park respektive skydd

med möjlighet att anlägga öppna dagvattendammar. Norrköping Vatten och Avfall AB svarar för drift och underhåll av dessa anläggningar.

Vägdagvatten avleds via ledningar till det allmänna dagvattenätet.

El, energi, tele med mera

El- fjärrväme och teleledningar finns inom området.

Befintlig elnätstation inom fastigheten Klockaretorpet 1:16 behöver flyttas till nytt läge. Kapacitet samt behov och lokalisering av ytterligare elnätstationer ska utredas under det fortsatta planarbetet i samråd med E.ON Elnät Sverige AB. Detaljplanen kan komma att kompletteras med områden reserverade för tekniska anläggningar. Likriktarstationen inom Klockaretorpet 1:1 behöver också flyttas till nytt läge.

Befintliga fjärrvärmeldningar och teleledningar inom Klockaretorpet 1:1 behöver flyttas till nytt läge.

Tekniska utredningar

Utredningar som har genomförts för detaljplanen är följande:

- Arkeologisk utredning, etapp 2, Riksantikvarieämbetet UV Öst, 2007
- Arkeologisk förundersökning, Riksantikvarieämbetet UV Öst, 2011
- Dagvattenutredning, ÅF, 2017-02-28
- Förprojektering av gång- och cykelbro över spårväg, Ramböll Sverige AB, 2017-03-06
- Förprojektering av spårväg, Atkins Sverige AB, 2017-03-23
- Riskbedömning, WSP Sverige AB, 2012-10-05
- Översiktlig geoteknisk undersökning, Sweco Civil AB, 2017-01-10
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Sweco Civil AB, 2017-01-10
- Översiktlig markundersökning av f.d. Florabergs Handelsträdgård, Sweco Environment AB, 2015-12-07

I det fortsatta planarbetet ska underlaget kompletteras med följande utredningar:

- Buller- och vibrationsutredning
- Förprojektering dagvatten

- Förprojektering gator, park och belysning
- Lokalisering av tekniska anläggningar
- Riskutredning av farligt gods på Söderleden
- Trafik- och parkeringsutredning

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Ägoförhållanden

Planområdet innehåller totalt 19 fastigheter. Fastigheten Klockaretorpet 1:10, som omfattar "Borgen" och före detta. Folkets Park ägs av Syrisk Ortodox S:t Maria församlingen och Azech syrianska föreningen. Orkestern 1 ägs av Stiftelsen Församlingen Agape, Orkestern 2 av Hemfosa Orkestern 2 AB och Orkestern 3 ägs av Fastighets AB L E Lundberg. Lagfaren ägare till fastigheten Taktpinnen 1, som inrymmer SMHI:s verksamhet, är Kungsleden Rutberget 8 AB. Klockaretorpet 1:16 ägs av E.ON Elnät Sverige AB.

De åtta så kallade Nordenvillorna, Klockaretorpet 1:2 – 1:9, är i privat ägo.

Övrig mark inom planområdet, fastigheterna Borg 11:2, Klockaretorpet 1:1, Klockaretorpet 1:11-1:12, Orkestern 4 samt Skarphagen 1:1 ägs av Norrköpings kommun.

Fastighetsbildning

Kvartersmark

Inom planområdet ska nya kvarter bildas. Respektive kvarter kan utgöras av en eller flera fastigheter vilka bildas genom avstyckning från befintliga fastigheter. Marköverföringar mellan fastigheter inom kvarter sker genom fastighetsreglering.

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

Detaljplanen förutsätter att fastighetsreglering ska ske mellan kommunen och privata fastighetsägare för att bilda den nya kvartersstrukturen, bland annat genom överföring av mark till de nya kvarteren, som tidigare utgjort gatu- eller parkmark.

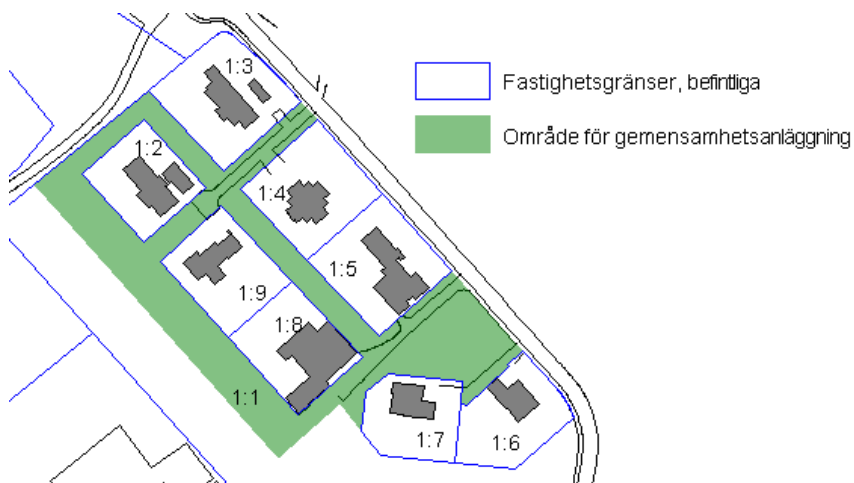
Allmän platsmark

Kommunen får genom detaljplanen rätt att lösa in enskild mark för allmän plats (gator, torg och park). De delar av fastigheterna Klockaretorpet 1:10, Orkestern 2, Orkestern 3 och Taktpinnen 1 som enligt planförslaget ska utgöra allmän plats ska överföras till fastigheten Klockaretorpet 1:1 genom fastighetsreglering.

Avgränsningen mellan kvartersmark och allmän plats i planförslaget är preliminär och kan komma att förändras till utställningen av detaljplanen då förprojektering av gator har gjorts.

Gemensamhetsanläggning, fastighetssamverkan

Gemensamhetsanläggning ska bildas för infartsgator och gemensam kvartersmark för Nordenvillorna, fastigheterna Klockaretorpet 1:2 – 1:9.



Detaljplanen ger stöd för inrättandet av gemensamhetsanläggningen genom att området har reserverats särskilt för ändamålet genom beteckningen ”g”. Kommunen kommer att upplåta utrymmet för gemensamhetsanläggningen inom Klockartorpet 1:1 utan ersättning.

Gemensamhetsanläggningar kan bildas inom övriga kvarter som omfattar flera fastigheter, där det finns behov av samverkan mellan fastigheterna, till exempel för kvartersgator, gemensamma parkeringsytor, områden för avfallshantering.

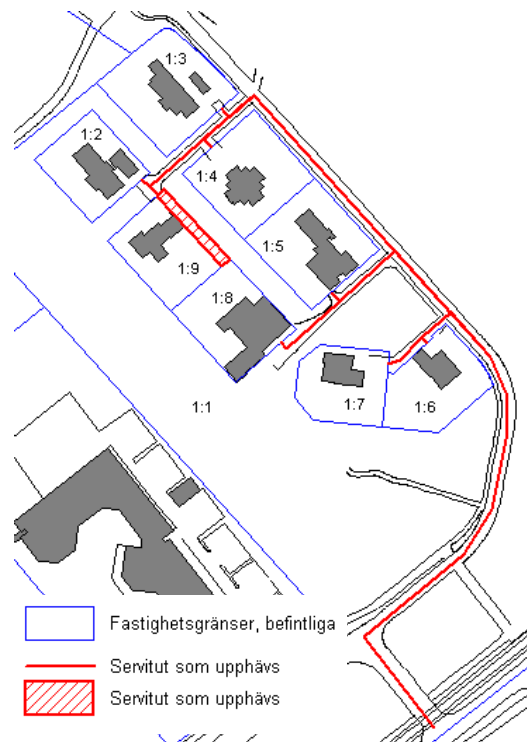
Markreservat för sådana gemensamhetsanläggningar har inte reglerats i detaljplanen eftersom den kommande utformningen inom kvarteren kommer att vara styrande för behoven och lokaliseringen.

Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning kan göras av de fastigheter som ska ingå och av kommunen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningar sker genom en samfällighetsförening som bildas i samband med lantmäteriförrättningen eller genom delägarförvaltning.

Servitut

Befintliga servitut

”Nordenvillorna”, fastigheterna Klockaretorpet 1:2 – 1:9, har servitut inom Klockartorpet 1:1 innebarande rätt till tillfartsväg inom kvartersmarken. Dessa servitut upphävs och ersätts med deltagande i gemensamhetsanläggning, se ovan. Fastigheterna Klockaretorpet 1:2 - 1:7 har även servitut för rätt till utfart via Nordengatan till Hjalmar Brantings gata. Dessa servitut är onödiga eftersom denna sträcka är allmän plats, och kan därmed också upphävas.



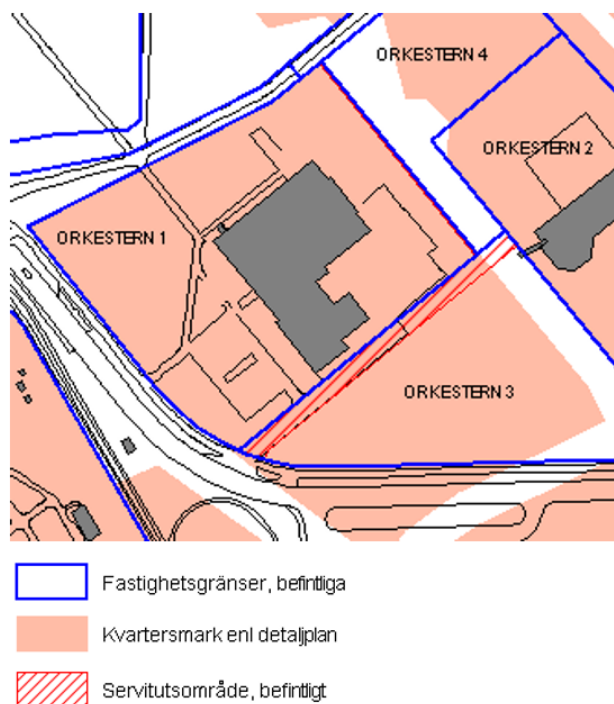
Befintligt servitut inom Klockaretorpet 1:9, till förmån för Klockaretorpet 1:1 innebarande till väg, fyller inte någon funktion och bör också upphävas.

Orkestern 3 belastas av servitut för väg, till förmån för Orkestern 1 och 4.

Orkestern 4 kommer att angöras via allmän gata och därmed behövs inte längre servitutet för dess del. Markområdet som servitutet omfattar kan överföras till fastigheten Orkestern 1 och servitutet kan då upphävas.

Genom att marköverlåtelse från Orkestern 3 till Orkestern 1 föreslås så behövs inte längre servitut för angöring till Orkestern 1 och den delen av servitutet kan då upphävas.

Befintligt servitut inom Orkestern 1, slänträtt mot gränsen till Orkestern 4, kvarstår.



Ledningsrätt och servitut för ledningar

Det finns inga ledningsrätter inom planområdet. Behov av markreservat för underjordiska ledningar, till exempel för vatten och avlopp, ska utredas i det fortsatta planarbetet.

Inom planområdet finns ett antal inskrivna servitut avseende ledningar för vatten och avlopp, fjärrvärme och el. Detaljplanens eventuella inverkan på servituten ska utredas i det fortsatta planarbetet.

Ekonomiska frågor och konsekvenser

Kvartersmark, intäkter och kostnader

Kommunens intäkter till följd av markförsäljningar och gatukostnadsbidrag kan preliminärt uppskattas till i storleksordningen 61 miljoner kronor.

Kostnadsposterna består av ledningsflyttar och markberedning, till exempel rivning av befintliga gator inom blivande kvartersmark med mera.

Allmän plats, kostnader och finansiering

Den totala kostnaden för omläggning av spårväg, utbyggnad av gator, torg och park kan preliminärt uppskattas till i storleksordningen 105 miljoner kronor.

Kostnadsposterna inom allmän plats består av för omläggning av spårväg, utbyggnad av gator, torg och park.

Utbyggnad av det lokala gatunätet ska finansieras av intäkter från markförsäljningar och gatukostnadsbidrag enligt exploateringsavtal.

Standardhöjningar, ombyggnader och förbättringsåtgärder avseende Hjalmar Brantings gata förutsetts finansieras av tekniska nämnden genom särskilt tilldelade medel.

Kostnader för omläggning av spårväg och spårvändplats och eventuell sänkning av befintlig spårväg finansieras huvudsakligen genom exploateringsintäkter, med delfinansiering från tekniska nämnden.

Anläggningar inom park- och torgytor finansieras av intäkter från markförsäljningar och gatukostnadsbidrag enligt exploateringsavtal.

Driftskostnader

Drift och underhåll av allmänna platser och anläggningar (spårväg, gator, torg och park med mera) inom detaljplanen bekostas med skattemedel.

Tekniska kontoret har idag skötselansvaret för de befintliga allmänna platserna. De tillkommande lokalgatorna samt torg- och parkytor medför

ökade drift- och underhållskostnader på preliminärt i storleksordningen 400 000 kr/år.

Vatten och avlopp

Kostnaden för 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 anslutningsavgifter sker när förbindelsepunkt finns upprättad.

Driftkostnader

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

El/energi och tele med mera

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

Fastighetsbildning med mera

Ersättningar för marköverföringar och bildande respektive upphävande av servitut bestäms genom överenskommelse mellan berörda parter. I de fall överenskommelse inte kan uppnås kan lantmäterimyndigheten besluta om ersättning.

Kostnader för fastighetsbildning och bildande av gemensamhetsanläggningar bekostas av berörda fastighetsägare enligt överenskommelse eller enligt förrättningsbeslut.

Gemensamhetsanläggningar

Anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll fördelas mellan deltagande fastigheter enligt andelstal och beslut i respektive anläggningsförrättning.

Kommunen bekostar förrättningskostnaderna.

Bygglov, anmälan och planavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

Inom Norrköpings kommun har stadsbyggnadskontoret, fysisk planering och stadsbyggnadskontoret, mark och exploatering ingått en överenskommelse beträffande finansiering av program och detaljplan. Planavgifter regleras i samband med kommunens markförsäljningar respektive i plankostnadsavtal och föravtal med deltagande fastigheter. För övrig befintlig bebyggelse tas planavgifter ut i samband med bygglov.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN 2010/0323 214

Medverkande

Tjänstemän

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

Stadsbyggnadskontoret

Sani Muric
processansvarig detaljplanering

Therese Nordgren
mark och exploatering