

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



tillhörande detaljplan för del av
fastigheten Borg 11:2 med närområde
inom Klockaretorpet i Norrköping

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering
den 12 januari 2009
reviderad den 19 oktober 2009

ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2009-11-11, § 215

Laga kraft: 2009-12-21

Genomförandetidens sista dag: 2014-12-21

1. Organisatoriska frågor

1.1 Tidplan

Planarbetet sker med normalt planförfarande. Detta innebär att detaljplanen efter samråd och remissförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) ställs ut för allmän granskning under tre veckor. Därefter ska detaljplanen genomgå politisk prövning och eventuellt antagande.

Prövningen av denna plan kan följa nedanstående tidplan:

- Samrådsremiss under hösten 2008
- Beslut om utställning och utställning vintern 2009
- Antagande under våren 2009
- Laga kraft i sommar 2009

1.2 Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det datum då planen vunnit laga kraft, eller från den dag dessförinnan då del av planen kan genomföras med stöd av förordnande enligt 13 kap 8§ andra stycket PBL.

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 fastighetsägarna får någon ersättning.

1.3 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Detta innebär att kommunen eller exploitören, efter ingått avtal med kommunen, ansvarar för de förändringar av allmän plats som krävs för genomförande av exploateringen. Dessa förändringar inom allmänplatsmark omfattar gatusystem, gång- och cykelvägar, belysning, planteringar och dagvattenhantering m.m. Formerna för finansiering ska regleras i exploateringsavtal.

En skötselplan för park och natur inom detaljplanområdet ska upprättas. För detta ansvarar Tekniska kontoret.

Planens genomförande inom kvartersmark bekostas av exploitören.

Norrköpings kommun har åtagit sig att stå för skötsel och underhåll av den tättslutande barriär som ska uppföras längs Linköpingsvägen.

Norrköpings Vatten ansvarar för VA och EON för fjärrvärme och el.

Brandförsvaret och Norrköping vatten ansvarar för att Vattenbrandpost 6068 ändras från spolpost till brandpost.

2. Fastighetsrättsliga frågor

2.1 Fastighetsägare

Planområdet omfattar följande fastigheter:

<u>Beteckning</u>	<u>Ägare</u>
Borg 11:2 (del av)	Norrköpings kommun
Klockaretorpet 1:1 (del av)	Norrköpings kommun
Taktpinnen 1 (del av)	Kungsleden AB

2.2 Fastighetsbildning

Fastighetsgränserna ska regleras utifrån den nya detaljplanen.

Fastighetsbildningen kan ske genom fastighetsreglering eller avstyckning och begärs hos den kommunala lantmäterimyndigheten och skall vara genomförd innan bygglov kan beviljas.

Rätt till ledningar löses genom ledningsrätt. Rätt till allmänna gång- och cykelvägar och biltillfart på kvartersmark löses med avtalservitut eller officialservitut. Officialservitut bildas lämpligen genom fastighetsreglering.

2.3 Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning kan bildas för skötsel av kvartersgator.

2.4 Inskrivna servitut

Flera servitut berör fastigheterna i planområdet. Dessa framgår av fastighetsförteckning tillhörande detaljplanen.

3. Ekonomiska frågor

3.1 Exploateringsavtal

Kommunen ska träffa exploateringsavtal med berörda exploitörer för att reglera ansvar och kostnader för de åtgärder som måste utföras för ett genomförande av bebyggelsen inom planområdet. Detta omfattar bland annat gatutbyggnad, trädplantering, parkering, gestaltning av mark och dagvattenhantering samt eventuell flytt av ledningar.

3.2 Plankostnadsavtal

Inom Norrköpings kommun har stadsbyggnadskontoret, fysisk planering och stadsbyggnadskontoret, mark och exploatering ingått en överenskommelse beträffande finansiering av program och detaljplan.

Enligt överenskommelsen kan markägarnas kostnadsansvar fullgöras genom att ett plankostnadsavtal tecknas med fysisk planering, genom att plankostnader regleras i exploateringsavtal eller genom att kostnaden tas ut som plantaxa vid bygglov. Formen för detta bestäms av fysisk planering senare i planarbetet.

3.3 Anläggningsavgifter

Anläggnings- och anslutningsavgifter för vatten, avlopp, el etc. tas ut enligt gällande taxor.

4. Tekniska frågor

En översiktlig geoteknisk utredning finns utförd. Det är exploatörens skyldighet att utföra en detaljerad geoteknisk utredning och ska utföras innan bygglov lämnas för nybebyggelse i planområdet.

Någon miljöteknisk utredning är inte utförd då risken för har ansetts låg.

Ledningsflytt kan bli aktuellt inom planområdet vid exploateringen.

4.1 Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar finns strax utanför planområdet och ny bebyggelse ska anslutas till dessa. E.ON Värme Sverige AB är huvudman för fjärrvärmeledningar och ansvarar för anläggning samt framtida drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

Det är respektive ledningshavares ansvar att ansöka om erforderlig ledningsrätt.

4.2 El och Tele

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. Ny bebyggelse ska anslutas till befintligt nät.

Telia Sonera ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av telenätet till anslutningspunkt.

4.3 Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten- och avlopps nätet. Allmänna ledningar för vatten, avlopp och dagvatten finns i området. För de ledningar som kommer att ligga inom kvartersmark har erforderliga u-områden (marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar) utlagts i plankartan.

Norrköping Vatten AB är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar och svarar för anläggande samt framtida drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt.

Det är upp till ledningshavaren att ansöka om erforderlig ledningsrätt.

4.4 Skyddsanordning mot Linköpingsvägen

Skyddsanordning ska uppföras längs Linköpingsvägen innan handelsområdet får tas i anspråk för bebyggelse. Den ska skydda mot båda avkörning och våtskor. Det bästa skyddet uppnås av en tättslutande barriär som har en massiv konstruktion och är tättslutande mot marken. För detta måste tillstånd sökas hos Vägverket.

rev 2009-10-19

Vägverket förordar dock ett vägräcke för att hindra avåkning i kombination med en vall som skydd mot våtskor. Exploatören måste beakta Vägverkets synpunkter om utformning av skydd som placeras inom vägområdet. Detta regleras i exploateringsavtalet mellan kommun och exploatören.

Alternativt kan skydd anordnas på tomtmark i form av en vall med lämplig höjd och lutningar av slänten mot vägområdet. Denna lösning kan vara dyrare, men kan även ge bättre skydd mot strålning.

Norrköpings kommun ska svara för framtida skötsel och underhåll av skyddsanordning enligt avtal mellan kommunen och Vägverket.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Jackie Leiby, Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering
Linda Palo, Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering
Björn Lunnerdal, Stadsbyggnadskontoret, mark- och exploateringsenheten
Malin Cuclair, Stadsbyggnadskontoret, mark- och exploateringsenheten


MEDVERKANDE KONSULT

Genomförandebeskrivningen har upprättats av White Arkitekter AB på uppdrag av Stadsbyggnadskontoret, Norrköpings kommun.

Norrköping den 19 oktober 2009



Dag Johansson
stadsarkitekt



Jackie Leiby
stadsplanerare