

# Planbeskrivning

Vårt diarienummer  
SPN 2013/0033 214

tillhörande detaljplan för fastigheten

## **Jagaren 21**

med närområde inom Lindö i Norrköping

den 20 augusti 2013

reviderad den 22 november 2013



## **ANTAGANDEHANDLING**

Antagen i SPN: 2013-12-10, § 231

Laga kraft: 2015-01-21

Genomförandetidens sista dag: 2020-01-21

## Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder på fastigheten Jagaren 21.

Den byggnad som tidigare fanns på fastigheten brann ner år 2009. Det var då ett bageri och verksamheter. Kvar på planområdet finns en husgrund. Fastighetsägaren har ansökt om en ny detaljplan för bostäder.

Ny användning av marken föreslås i form av bostäder i två och delvis tre våningar. Plankartan säkerställer att en förgård kommer att finnas för att passa in i villakvarterets struktur, samtidigt som ett luftigare gaturum kan upplevas och skuggningsförhållanden mot angränsande fastigheter görs mindre påtaglig. Byggnaderna ska utformas med en småskalighet som gör att det passar in i villakvarteret.

Nya bostäder behövs i Norrköping som expanderar och att bygga på mark som redan är ianspråktagen av bebyggelse och med utbyggd infrastruktur etcetera bidrar till ett hållbart nyttjande av mark.

Rev. 2013-11-22

~~I det fortsatta planarbetet ska underlaget kompletteras med en översiktlig geoteknisk undersökning~~

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning.....</b>	<b>2</b>
<b>1. Inledning .....</b>	<b>4</b>
1.1 Läsanvisning / handlingar .....	4
1.2 Planprocessen – en översikt av normalt planförfarande.....	4
<b>2. Planens huvuddrag.....</b>	<b>4</b>
2.1 Planens bakgrund och syfte.....	4
2.2 Planområdet.....	5
<b>3. Tidigare ställningstaganden .....</b>	<b>5</b>
3.1 Översiktsplan.....	5
3.2 Gällande detaljplaner.....	6
3.3 Övriga kommunala beslut .....	6
<b>4. Planförutsättningar och planförslag .....</b>	<b>6</b>
4.1 Mark- och vatten användning.....	6
4.2 Bebyggelseområden .....	8
4.3 Natur.....	10
4.4 Friytor.....	11
4.5 Gator och trafik .....	11
4.6 Störningar, hälsa och säkerhet.....	12
4.7 Teknisk försörjning .....	12
<b>5. Genomförande av detaljplanen.....</b>	<b>13</b>
5.1 Ansvarsfördelning .....	13
5.2 Genomförandeorganisation .....	14
5.3 Genomförandetid.....	14
5.4 Genomförande inom kvartersmark.....	15
5.5 Exploateringsavtal .....	15
5.6 Preliminär tidsplan .....	15
5.7 Tekniska utredningar .....	15
<b>6. Genomförandets konsekvenser .....</b>	<b>16</b>
6.1 Inverkan på miljön.....	16
6.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser .....	16
6.3 Ekonomiska konsekvenser .....	17
6.4 Sociala konsekvenser .....	18
6.5 Konsekvenser för stadens attraktivitet .....	18
<b>7. Medverkande .....</b>	<b>18</b>
7.1 Tjänstemän .....	18
<b>Referenser .....</b>	<b>19</b>

## 1. Inledning

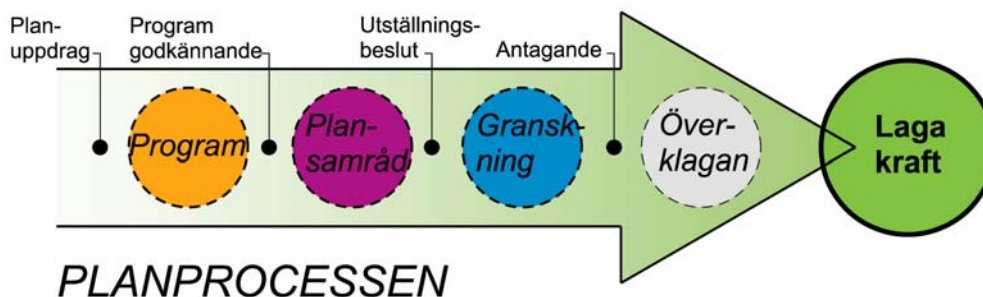
### 1.1 Läsanvisning / handlingar

Planförslaget består av:  
Plankarta i skala 1:500 med bestämmelser  
Planbeskrivning  
Behovsbedömningen

### 1.2 Planprocessen – en översikt av normalt planförfarande

Planprocessen inleds när en begäran från en privat intressent om att få göra eller ändra en detaljplan lämnas. Kommunen gör en översiktlig prövning av begäran och lämnar besked. Kommunen kan också ta initiativet själv att göra en ny detaljplan.

Om det saknas en fördjupning av översiktsplanen, som omfattar detaljplaneområdet, görs först ett program som sätter målen och utgångspunkterna för kommande planläggning.



När programmet har godkänts av stadsplaneringsnämnden tas det fram ett förslag till detaljplan för samråd med berörda parter och kommunala instanser. När eventuella justeringar har gjorts görs ett slutligt planförslag tillgängliga för granskning av allmänheten under minst 3 veckor. Efter det kan planen antas av stadsplaneringsnämnden.

Tidsplanen för detaljplanearbete kan variera kraftigt i längd beroende på händelseutvecklingen med utredningar och samrådsprocessen. En detaljplan vars arbete flyter på relativt obehindrat kan förväntas ta ungefär ett år.

## 2. Planens huvuddrag

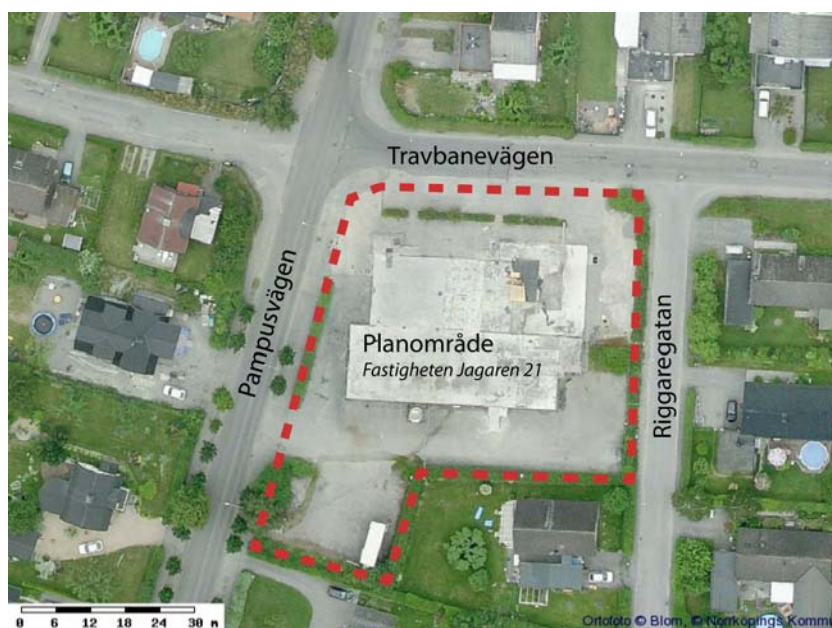
### 2.1 Planens bakgrund och syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder på fastigheten Jagaren 21.

Den byggnad som tidigare fanns på fastigheten brann ner år 2009. Det var då ett bageri och verksamheter. Kvar på planområdet finns en husgrund. Fastighetsägaren har ansökt om en ny detaljplan för bostäder.

## 2.2 Planområdet

Planområdet är beläget inom stadsdelen Lindö cirka 5 km öster om Norrköpings centrum. Planområdet består av fastigheten Jagaren 21 och angränsar till villabebyggelse och till lokalgatorna Pampusvägen, Travbanevägen och Riggargatan.



*Bilden visar planområdet markerat med röd streckad linje*

### *Markägoförhållanden*

Marken ägs av en privat fastighetsägare och består av fastigheten Jagaren 21.

## 3. Tidigare ställningstaganden

### 3.1 Översiktsplan

Förslaget stämmer med översiktsplanen (*Framtid Norrköping, Översiktsplan 2002, Utvecklingsplan för Staden*) som anger blandad bebyggelse samt ett mer varierat utbud av bostäder.

### 3.2 Gällande detaljplaner

Planområdet är i gällande detaljplan planlagt för ändamålet centrum i en och delvist två våningar. Akt 0581K-22A:3223. Genomförandetiden gick ut 2002.

### 3.3 Övriga kommunala beslut

#### *Beslut om planläggning*

Stadsplaneringsnämnden beslutade om uppdrag 2013-02-27 (diarienummer SPN 2013/0033 214) för att ta fram förslag till detaljplan för fastigheten Jagaren 21 ~~med närområde~~ inom Lindö i Norrköping.

Rev. 2013-11-22

#### *Bostadsbyggnadsprogram*

Riktlinjer för bostadsbyggande är under beredning för antagande. I det framtagna förslaget görs en prognos om en befolkningsökning på cirka 1000 personer per år. Hög befolkningsökning och låga vakanstal ökar trycket på bostadsmarknaden och det finns ett stort behov av nyproduktion.

## 4. Planförutsättningar och planförslag

### 4.1 Mark- och vatten användning

#### *Befintlig användning*

På området har det tidigare varit småbutiker och verksamheter, ett bageri har till exempel legat på området. Byggnaden brann ner år 2009 och nu finns bara en betonggrund kvar på platsen. Området är i gällande detaljplan planlagt för centrumändamål i en våning. Två våningar tillåts på en del.



*Bilden visar tidigare bebyggelse på planområdet (källa: Google maps)*



*Bilden visar befintligt skick på planområdet (källa: Google maps)*

### *Föreslagen användning*

Ny användning av marken föreslås i form av bostäder i två och delvis tre våningar.



*Exempel på föreslagen bebyggelse i form av flerfamiljshus, sett från Pampusvägen*



*Exempel på föreslagen bebyggelse i form av flerfamiljshus, sett från Riggargatan.*



Utformningen av detaljplanen har gjorts med intentionen att minimera skuggningseffekter på granntomter.

Bilderna visar en solstudie gjord på föreslagen bebyggelse tre klockslag i juli.

## 4.2 Bebyggelseområden

### *Övergripande stadsbyggnadsidé*

Flerbostadshus eller radhus skulle medföra ett varierat utbud av bostäder i Lindö som mestadels består av friliggande villabebyggelse. Olika typer av bostäder kompletterar varandra genom att tillgodose olika behov. Detta skulle bidra till översiktsplanens intentioner. Nya bostäder behövs i Norrköping som expanderar och att bygga på mark som redan är ianspråktagen av bebyggelse och med utbyggd infrastruktur etcetera bidrar till ett hållbart nyttjande av mark.

Norrköpings kommun planerar utveckling av hamnen samt nya bostäder i norra Lindö som ligger 250 meter från planområdet. Området runt hamnen skulle då rymma centrumändamål och då det finns fördelar med att koncentrera servicefunktioner till ett område är det lämpligt att ta bort centrumändamålet i den gällande detaljplanen.

### *Bebyggelsens och områdets nuvarande karaktär*

Kvarteret är ett uppväxt villaområde med friliggande huskroppar med varierande tomtstorlekar. Prickad mark fyra till sex meter från gatan gäller för de flesta fastigheterna i kringliggande detaljplaner, men husen ligger ofta mer indragna än så. Villorna varierar från 1 till 2 våningar med inredd vind. Fasadmaterial skiftar från trä till tegel. Sadeltak är den vanligaste takformen men även mansardtak (brutet tak) förekommer. Majoriteten av villorna är uppförda från 1960-talet och framåt. Några äldre trähus finns i området.



Lokalgator med en gatubredd på cirka 8 meter med trottoar på en sida är vanligt förekommande i kvarteret. Pampusvägen är en större gata som angränsar planområdet och har en vägbredd på cirka 14 meter, gång- och cykelbana finns på vardera sidan om körbanan även planterade trädrader. Häckar mot gaturummet förekommer i stor utsträckning.



*Bilden visar en del av befintligt kvarteret längs Pampusvägen (källa: Google maps)*

#### **Karaktärsdrag** (egenskaper, form, material)

Detaljplanen föreslår att huvudbyggnad ska placeras 4 - 6 meter från lokalgata. Detta ger utrymme för en förgård för de boende samtidigt som den säkerställer en struktur som redan finns i området.

Skuggningsförhållanden mot angränsande fastigheter görs mindre påtaglig och ett luftigare och grönare gaturum kan upplevas i och med en förgård. Balkonger och skärmtak tillåts sticka ut 3 meter över förgård (prickad mark på plankartan).

Detaljplanen föreslår att bostadshus ska tillåtas upp till 2 våningar (vind utöver angivet våningsantal får inte inredas). Något högre bebyggelse lämpar sig mot Pampusvägen då den utgör en större gata i Lindö. Längs med Pampusvägen föreslås bostadshus att tillåtas upp till 3 våningar med en ~~totalhöjd~~ *nockhöjd* på 11 meter. Utöver ~~totalhöjden~~ *nockhöjden* tillåts ventilation, skorsten, hisstoppar eller liknande. Byggnaderna ska utformas med en småskalighet som gör att det passar in i villakvarteret. Uppdelad fasad med hjälp av färgsättning och/eller byggnadens form som på exemplena nedan är ett sätt. Husdjupet för radhus och lamellhus har begränsats till max 14 meter för att säkerställa en viss yta för innergård och bra solförhållanden, samt säkerställa att de nämnda hustyperna inte blir för kompakta. Byggnaderna ska placeras utefter förgårdsmark men fasadlivet får vara uppbrutet som exempelvis skissen under rubrik 4.1 Föreslagen användning.



*Exempel på småskaligt formspråk från White Arkitekter, Tinnerbäcksgård i Linköping (bild till vänster) och AI arkitekter, Kärrtorp (bild till höger).*

#### **Stadsdelens kvartersinnehåll:**

Service som till exempel skolor och handel finns inom stadsdelen Lindö. Långtorpsskolan och Lindöskolan som innehåller förskola till och med årskurs tre. Bråviksskolan innehåller förskola till och med årskurs sex. Det finns en livsmedelsbutik (Hemköp) längs med Lindövägen.

#### **Tillgänglighet**

Vid exploatering ska marken och byggnaden uppföras med god tillgänglighet enligt Boverkets byggregler (BBR) och Norrköpings kommuns tillgänglighetskrav. Bedömning om kraven uppfylls avgörs vid bygglovprövning.

Till området kan man lätt ta sig till fots eller med cykel. En busshållplats med kollektivtrafik till centrum finns i dagsläget belägen intill planområdet. Det finns även bra gång- och cykelvägar in till centrala Norrköping.

### **4.3 Natur**

#### **Mark och vegetation**

Ingen värdefull natur finns på planområdet och skyddas därmed inte i detaljplanen. Nya planteringar och gräsmattor kommer att anläggas i samband med bostadsexploatering.

#### **Markens beskaffenhet**

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) består planområdet av postglacial lera. Pålning av marken bör ske innan bebyggelse. Eftersom marken tidigare varit bebyggd och kunskap om markförhållanden finns, bedöms detta som tillräckligt för att veta att det är möjligt att anlägga garage under mark. Detaljprojektering och utredningsunderlag (radonhalt och geoteknisk utredning) kommer att ske i samband med bygglovprövning.

#### **4.4 Friytor**

##### *Lek och rekreation*

Gårdsyta som ger utrymme för gemensamma aktiviteter och sociala mötesplatser för de boende ska anläggas inom planområdet (till exempel gemensam uteplats, boulebana och grönyta). Möjlighet till ordnad lek ska även finnas genom till exempel en sandlåda. De gemensamma platserna ska utformas så att de inbjuder till vistelse.

Abborrebergs friluftsområde ligger på gångavståndet 1 km från planområdet och där finns bland annat motionsspår, naturstigar och klipp hållar mot Bråviken. Det finns även sommarservering i gammal sekelskiftesmiljö. I närheten finns också hamnen i Lindö, badplats och grönområden.

#### **4.5 Gator och trafik**

##### *Gatunät*

Detaljplanen medför inga nya lokalgator. In- och utfart till området sker med fördel utifrån befintlig placering mot huvudsakligen Pampusvägen. Om annan utfart blir aktuell bör den placeras 10 meter från korsning.

Iordningställande av utfart mot lokalgata kommer att regleras via ett exploateringsavtal, se rubrik 5.5 Exploateringsavtal.

##### *Kollektivtrafik*

Från planområdet går det att resa med kollektivtrafik in till Norrköpings centrum på knappt 20 minuter. Idag finns en busshållplats i nordöstra delen av planområdet på Travbanevägen. Avgångarna trafikeras cirka en gång i timmen.

##### *Gång- och cykelvägar*

Gångvägar i form av trottoarer finns längs lokalgatorna. Längs Pampusvägen finns gång- och cykelbana på vardera sidan om körbanan.

I samband med att kvartersmarken bebyggs kommer en trottoar mot Travbanevägen att iordningställas, där det tidigare legat en parkering. Detta regleras via ett exploateringsavtal, se rubrik 5.5 Exploateringsavtal.

##### *Parkering*

Parkering sker inom kvartersmark i enlighet med Norrköpings kommuns parkeringsnorm. Parkering får anordnas i garage under mark, se bedömning under 4.3 Natur, Markens beskaffenhet.

#### **4.6 Störningar, hälsa och säkerhet**

##### *Buller*

Bullernivån inomhus för ny- och ombyggnad får inte överstiga 30 dBA ekvivalent nivå och 45 dBA maximal nivå nattetid. Vid uteplats (fasadväggens ytterliv) ska högsta trafikbullernivå 55 dBA ekvivalent nivå gälla.

##### *Översvämning*

Störtregnsanalysen som Norrköpings kommun tagit fram visar på minimal översvämningrisk på planområdet.

Inga tidigare problem är kända.

##### *Luftkvalitet*

Luftkvaliteten är god och bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande.

#### **4.7 Teknisk försörjning**

##### *Vatten och avlopp*

Ledningar för kommunalt vatten och avlopp finns utbyggda.

Brandposter finns i planområdet. Nya brandposter behöver inte anläggas.

##### *Dagvatten*

Kommunen har tagit fram riktlinjer för hantering av dagvatten. Fastighetsägaren är ansvarig för hantering av dagvatten inom den egna fastigheten. Där förhållandena gör lokalt omhändertagande av dagvatten olämplig kan fastighetsägaren ansluta till det kommunala dagvattennätet. Uppkomsten av dagvatten kan dock begränsas genom att till exempel använda genomsläppliga material. Dagvattenledningar finns i anslutning till planområdet.

##### *El och tele*

Finns utbyggt i området

##### *Bredband*

Finns inte utbyggt i området.

### *Värme*

Kommunen har för avsikt att uppvärmningen ska ske på ett så miljövänligt sätt som möjligt samt att energianvändningen ska minimeras.

Alternativa förnyelsebara uppvärmningsformer bör prövas för att undvika en kraftigt ökad elanvändning. Möjlighet till lågenergihus alternativt passivhus bör prövas då området saknar fjärrvärmenät.

### *Avfall*

Sorterat grovavfall, el-avfall och farligt avfall kan lämnas på återvinningscentraler som kallas för returpunkter inom Norrköpings kommun. I kommunen finns också återvinningsstationer som är insamlingsplatser där utsorterade förpackningar samt tidningar och småbatterier kan lämnas till återvinning.

För hämtning av hushållsavfall ansvarar kommunens tekniska kontor. Sopbilens stoppställe måste ligga i nära anslutning till soprummet (inte mer än 10 meters gångväg).

## **5. Genomförande av detaljplanen**

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

### **5.1 Ansvarsfördelning**

#### *Huvudmannaskap för allmän plats*

Norrköpings kommun, genom Tekniska nämnden, är huvudman för lokalgatorna som angränsar planområdet. Inga allmänna platser finns inom detaljplanen.

#### *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 är ansvarig för att vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar byggs ut i området, samt ansvarar för drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Norrköping Vatten AB är även ansvarigt för dagvattendammar och andra fördröjningsmagasin inom allmän platsmark.

### *El och tele*

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

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

### *Kvartersmark*

Fastighetsägaren ansvarar för byggande, drift och underhåll inom kvartersmark samt för fastighetsbildning, inklusive bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar.

## **5.2 Genomförandeorganisation**

### *Genomförande och samordning*

Genomförandet inom allmän plats som angränsar till planområdet leds och samordnas av Norrköpings kommun, tekniska kontoret.

### *Mark och avtalsfrågor*

Markfrågor samt exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor 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, Bbygg- och miljökontoret. Till Bbygg- och miljökontoret lämnas även anmälan i de fall endast teknisk prövning erfordras. Nybyggnadskarta beställs hos Stadsbyggnadskontoret, geografisk information.

## **5.3 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.

#### 5.4 Genomförande inom kvartersmark

Enskilt byggande kan påbörjas efter att bygglov beviljats och beslut om startbesked har tagits.

Bygglov kan ges när anslutningspunkt till det allmänna vatten- och avloppsnätet är upprättad och nödvändig fastighetsbildning är genomförd.

#### 5.5 Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer att tecknas med exploatören innan antagande av detaljplanen. Exploateringsavtalet reglerar krav och ansvarsfördelning för åtgärder på allmänplats som angränsar till planområdet. Åtgärderna gäller bland annat iordningställande av gångväg/trottoar längs Travbanevägen och utfart mot lokalgata och kommer att genomföras i samband med genomförande av detaljplanen.

Exploatören står för all finansiering men kommunen är ansvarig för utbyggnad samt för drift och underhåll. Beställning kommer att göras till tekniska kontoret från stadsbyggnadskontoret, mark och exploatering. Åtgärderna på allmänplats 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).

#### 5.6 Preliminär tidsplan

<b>Planering:</b>	
Utställning av förslag detaljplan	Kv 3, 2013
Antagande detaljplan, stadsplaneringsnämnden	Kv 4, 2013
Detaljplan laga kraft*	Kv 4, 2013
<b>Genomförande, allmän plats:</b>	
Projektering av trottoar och infart	2013
Entreprenadupphandling, trottoar och infart	2014
Utbyggnad av trottoar och infart	2014
<b>Genomförande, kvartersmark</b>	
Eventuell fastighetsbildning	2014 -
Husbyggnad	2014 -

\*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.

#### 5.7 Tekniska utredningar

Geoteknik samt radonhalt kommer att utredas i samband med bygglovsprövning.

## 6. Genomförandets konsekvenser

### 6.1 Inverkan på miljön

Detaljplanen förväntas inte innebära någon betydande miljöpåverkan inte heller någon fara för människors hälsa, därför är det inte nödvändigt med en miljökonsekvensbeskrivning.

Området omfattas inte av höga naturvärden, inte heller etableras några miljöfarliga verksamheter.

### 6.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser

#### *Allmänhetens tillträde*

Allmänhetens tillträde påverkas genom att planområdet blir mer otillgänglig för allmänheten då detaljplanen föreslår att byta användning från centrum till bostad.

#### *Fastighetsbildning*

Detaljplanens genomförande innebär att nya fastigheter kan bildas inom kvartersmark. Nya fastigheter bildas genom avstyckning från befintlig fastighet Jagaren 21. Åtgärder som enbart berör en enskild fastighet, till exempel avstyckning, kan endast sökas av fastighetsägaren.

#### *Gemensamhetsanläggning, fastighetssamverkan*

Gemensamhetsanläggningar kan bildas inom planområdet om det finns ett behov av samverkan mellan flera fastigheter till exempel för gemensam innergård, parkeringsytor, områden för avfallshantering etcetera.

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.

#### *Ledningsrätt och servitut för ledningar*

Inom planområdet finns det en transformatoranläggning som E.ON har avtalsservitut på. Transformatoranläggningen säkerställs som teknisk



Rev. 2013-11-22

anläggning på plankartan. Avtals servitut gäller även för ledningarna som är dragna fram till transformatoranläggningen. ~~och säkerställs via ett u-område på plankartan som innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.~~ E.ON elnät ser inget behov av att reservera ett ledningsstråk i planen med ett så kallat u-område.

~~Detaljplanens eventuella inverkan på servituten ska utredas i det fortsatta planarbetet.~~ Det är fastighetsägarens ansvar att kontakta ledningsägaren och eventuellt avtala om annan dragning om denna ser ett behov. Fastighetsägaren står då i normalfallet för kostnaderna.

### 6.3 Ekonomiska konsekvenser

#### *Allmän plats, kostnader och finansiering*

Den totala kostnaden för iordningställande av trottoar och utfart på allmän plats som angränsar till planområdet bekostas av exploitören och regleras via ett exploateringsavtal, se rubrik 5.5 Exploateringsavtal. Uppskattad kostnad till cirka 100 000 kronor.

Den ökade driftkostnaden för tekniska kontoret är försumbar.

#### *Vatten och avlopp*

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.

Anslutningsavgifter tas ut enligt gällande VA-taxa. Härtill tillkommer ledningsdragning på tomtmark som respektive fastighetsägare ansvarar för. Debitering av anslutningsavgiften sker när anslutningspunkt finns upprättad.

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

#### *El/energi och tele*

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

#### *Fastighetsbildning, inlösen, ersättning*

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.

Fastighet	Ekonomisk konsekvens
Jagaren 21	Flytt av avtalsservitut (E.on) för bättre utnyttjande av egen fastighet

### *Gemensamhetsanläggningar*

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

### *Bygglov, anmälan och planavgift*

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

Fastighetsägaren till Jagaren 21 har skrivit ett plankostnadsavtal med Norrköpings kommuns avdelning Fysisk planering som reglerar kostnader för framtagande av ny detaljplan för fastigheten Jagaren 21 ~~med närområde inom Ingelstad Lindö~~ i Norrköping enligt gällande plantaxa, löpnummer SPN-2013.1507.

Rev. 2013-11-22

## **6.4 Sociala konsekvenser**

Detaljplanen möjliggör för olika typer av bostäder. Om området kompletteras med annat än villabebyggelse, bidrar det till att olika behov kan tillgodoses i stadsdelen. Att möjliggöra för olika behov kan leda till ökad social integrering. Till exempel kan flerbostadshus bidra till att äldre kan bo kvar i samma område som vill flytta ifrån villan eller att personer med funktionsnedsättning kan hitta ett boende som är tillgängligt.

## **6.5 Konsekvenser för stadens attraktivitet**

Detaljplanens genomförande bidrar till en ökad attraktivitet för staden genom att skapa en stadsbebyggelse som ger området en bättre struktur och möjligheten att skapa fler bostäder. Flera bostäder möjliggörs i ett attraktivt läge med utbyggd infrastruktur, vilket bidrar till en hållbar utveckling.

## **7. Medverkande**

### **7.1 Tjänstemän**

Plan har utarbetats i samverkan med Jonas Sivervik på stadsbyggnadskontoret, Norrköpings Kommun

Norrköping den 22 november 2013



Johan Mases  
processansvarig detaljplanering



Anna Vernersson  
planarkitekt

## Referenser

*Avfallsplan 2009*. Tekniska kontoret, Norrköpings kommun, 2009-06-15.

*Dagvatten*, Riktlinjer för dagvattenhantering i Norrköpings kommun,  
Dagvattengruppen, Norrköpings kommun, 2009-03-19.

*Framtid Norrköping Översiktsplan 2002- Utvecklingsplan för staden*,  
Norrköpings kommun, 2002-05-23.

*Naturvårdsprogram, med åtgärdsprogram*, Norrköpings kommun 2008-  
2011, Norrköpings kommun.