

# Genomförandebeskrivning

Vårt diarienummer  
SPN 2016/0058 214

tillhörande detaljplan för del av fastigheten

## **Klockaretorpet 1:13**

och del av fastigheten

## **Borg 11:2**

med närområde inom Klockaretorpet i Norrköping

den 26 augusti 2016

reviderad den 25 november 2016



## **ANTAGANDEHANDLING**

Antagen i SPN: 2016-12-13, § 234

Laga kraft: 2017-01-16

Genomförandetidens sista dag: 2022-01-16

## Innehållsförteckning

<b>Allmänt .....</b>	<b>3</b>
<b>Organisatoriska frågor .....</b>	<b>3</b>
Ansvarsfördelning .....	3
Genomförandeorganisation .....	4
Genomförandetid .....	4
Genomförande inom allmän plats .....	4
Genomförande inom kvartersmark .....	5
Avtal och marktilldelning .....	5
Preliminär tidsplan .....	6
<b>Tekniska frågor .....</b>	<b>6</b>
Gator och trafik .....	6
Parkering .....	6
Träd .....	7
Vatten och avlopp .....	7
Avfallshantering .....	7
Dagvatten .....	7
El, energi, tele mm .....	8
Markföroreningar .....	8
Markförhållanden .....	8
Tekniska utredningar .....	8
<b>Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser .....</b>	<b>9</b>
Ägoförhållanden .....	9
Fastighetsbildning .....	9
Ledningsrätt och servitut för ledningar .....	9
<b>Ekonomiska frågor och konsekvenser .....</b>	<b>10</b>
Kvartersmark, intäkter och kostnader .....	10
Allmän plats, kostnader och finansiering .....	10
Vatten och avlopp .....	10
El/energi, tele, fiber med mera .....	11
Fastighetsbildning med mera .....	11
Bygglov, anmälan och planavgift .....	11
<b>Medverkande .....</b>	<b>11</b>
Tjänstemän .....	11

## 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, vatten- och avloppsanläggningar, 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 gator, park och andra allmänna platser och anläggningar. Tekniska nämnden 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 ansvarigt för att vatten-, spillvatten- och dagvattenledningarna/byggs ut i området samt ansvarar för drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

#### *El, tele, fiber mm*

Rev.

E.ON Elnät Sverige AB är huvudman för elnätet och Skanova är huvudman för telenätet. Skanova och Norrköping Vatten och Avfall avser att bygga ut fibernätet i planområdet.

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

#### *Fjärrvärme*

E.ON Värme Sverige AB är huvudman för fjärrvärmeledningar och ansvarar för anläggning samt drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

### *Kvartersmark*

Framtida fastighetsägare svarar för byggande, drift och underhåll inom kvartersmark. Norrköpings kommun ansvarar för ansökan om avstyckning av fastigheter inom kvartersmark. Framtida fastighetsägare ansvarar eventuellt för ansökan om bildande av gemensamhetsanläggningar.

### **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, park och allmänna anläggningar. Norrköping Vatten och Avfall AB ansvarar för den tekniska kontrollen av VA-ledningar.

#### *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, Bygg och miljökontoret. 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**

Genomförandet innebär att ny allmän plats i form av lokalgator, gång och cykelvägar samt park tillskapas.

Rev.

Parcken blir en plats för rekreation för både barn och vuxna med sitt- och lekmöjligheter. Områdets befintliga träd och växtlighet samt dammar kommer att tillvaratas i möjligaste mån.

Huvudgatorna Gustaf Janzéns gata och Hjalmar Brantings gata kommer att byggas om och få gång- och cykelväg på vardera sida. I korsningen av dessa två gator kommer en cirkulationsplats att anläggas. Den gemensamma infarten till Carl Bergstens gata och Frans Bloms gata kommer att tas bort och ersättas med två nya infarter till respektive gata. Nya lokalgator tillskapas i östra delen av planområdet för att knyta ihop planerat bostadsområde.

Förprojektering av nya lokalgator samt standardhöjning av befintliga huvudgator har utförts av Ramböll.

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 samt med respektive ledningshavare för el, tele, fjärrvärme och fibernätet inom området.

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).

### **Genomförande inom kvartersmark**

Genomförandet innebär uppförande av 20-tal radhus samt ett antal flerbostadshus om fyra våningar som tillsammans möjliggör för drygt 250 lägenheter med blandade upplåtelseformer. Respektive exploatör svarar för genomförande inom egen kvartersmark vilket inkluderar markåtgärder.

Den byggnad som idag står på kvartersmark inom planområdet kommer att flyttas av Norrköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret.

Utbyggnad inom kvartersmark kan ske när utbyggnaden av gator och vatten- och avloppsanläggningar är slutförd. Där det bedöms som lämpligt av ledningsägare och huvudman samt där byggnation sker intill befintlig infrastruktur, kan byggnation i vissa fall ske parallellt. Enskilt byggande kan påbörjas efter att bygglov beviljats och beslut om startbesked har tagits.

### **Avtal och marktilldelning**

Norrköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret är markägare och har tilldelat kvartersmarken avsedd för bostadsändamål till fem privata aktörer (varav en aktör har erhållit två tilldelningar). Marktilldelningen har skett genom tävlingsförfarande på gestaltning utifrån ett hållbarhetsperspektiv. Planområdet är enligt politiskt beslut ett fokusområde för hållbarhetsprinciper och exploateringen av området ska därför ske utifrån ett hållbarhetsperspektiv.

Rev.

Markanvisningsavtal har tecknats mellan kommunen och utsedda exploatörer för fem områden, ett avtal återstår att tecknas. 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.

### Preliminär tidsplan

<b>Planering:</b>	
Antagande detaljplan, stadsplaneringsnämnden	Kv. 4, 2016
Detaljplan laga kraft*	Kv. 1, 2017
<b>Genomförande, allmän plats</b>	
Projektering av allmän plats och VA m.m.	2017
Entreprenadupphandling, allmän plats och VA	2017
Utbyggnad av gata och VA m.m.	2017
<b>Genomförande, kvartersmark</b>	
Fastighetsbildning	2017 -
Husbyggnad	2018 -

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

#### Gator och trafik

Gustaf Janzéns gata får genom utökning av gång- och cykelvägar en bättre förutsättning för oskyddade trafikanter.

I korsningen Gustaf Janzéns gata och Hjalmar Brantings gata uppförs en cirkulationsplats som jämnar ut och fördelar framkomligheten. Nya lokalgator anläggs för att trafikförsörja de nya kvarteren vilket ökar genomsläpligheten.

#### 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.

## Träd

Rev.

En naturvärdesinventering har genomförts av Calluna AB. Två värdefulla trädalléer har identifierats. Dispens från det generella biotopskyddet har erhållits från Länsstyrelsen eftersom exploateringen bedöms påverka alléerna. Flera träd i planområdet är klassade med högt naturvärde. Exploatering av området för nya bostäder kan innebära att många värdefulla träd behöver tas bort. Inom varje fastighet på den obebyggda grönytan ska därför träd finnas, vilket blir en form av kompensationsåtgärd för eventuellt nedtagna träd. Dessutom skapas nya trädalléer längs med gatorna.

## Vatten och avlopp

Allmänna ledningar för vatten, avlopp och dagvatten finns i området. Norrköping Vatten och Avfall svarar för att ledningsnätet i området kommer att byggas ut för att försörja tillkommande kvarter.

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.

## Avfallshantering

Norrköping Vatten och Avfall ansvarar för hushållsavfallet och därmed jämförligt avfall. Respektive fastighet ansluter sig.

## Dagvatten

Respektive fastighetsägare uppmantras till att inom den egna fastigheten omhänderta och/ eller fördröja dagvattnet från frekventa ”vardagsregn” av låg intensitet (1-2 års regn, cirka 10 mm) 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. Den så kallade grönytefaktorn är ett styrmedel för att öka infiltrationsmöjligheterna och minska flödet av dagvatten inom planområdet. Bebyggelsen ska höjdsättas med en betryggande säkerhet i förhållande till dänningsnivån i system för dag- och dräneringsvatten.

Rev.

Tre olika ytor för fördröjning tillskapas i syfte att fördröja och minska dagvattenflödet ifrån området. Ett E-område skapas i planområdets norra del som är avsedd för en öppen dagvattendam. Dessutom planläggs två mindre områden som park med möjlighet att anlägga tekniska anläggningar där dagvattenkassetter ska anläggas. Norrköping Vatten och Avfall svarar för drift och underhåll av dessa anläggningar.

Vägvatten avleds via exempelvis regnbäddar eller magasin under parkeringsytor eller direkt via ledningar till det allmänna dagvattennätet.

### **El, energi, tele mm**

El- och teleledningar samt energiledningar finns inom området. För att säkerställa framtida elförsörjning till de tillkommande bygggrätterna kommer en nätstation att uppföras utanför planområdet, på fastigheten Klockaretorpet 1:10, i anslutning till vändzonen vid Anna Särströms gata. E.ON svarar för drift och underhåll av anläggningen. Vid utbyggnad kommer nya ledningar att lokaliseras intill huvudgator och lokalgator.

### **Markföroreningar**

En översiktlig miljöteknisk utredning har genomförts av Sweco. Vid schaktningsarbete ska massorna kompletteras med nya analyser för att säkerställa ett föroreningsinnehåll understigande naturvårdsverkets generella riktvärden för KM.

Förtätad miljöprovtagning ska även göras inom markområden där inte anläggningsarbeten och schakt ska utföras för att säkerställa att kvarvarande massor inte utgör någon negativ risk för hälsa och miljö.

*Rev.*

En avhjälpandeåtgärd på förorenade områden ska alltid anmälas till tillsynsmyndigheten innan arbetet kan påbörjas.

### **Markförhållanden**

En översiktlig geoteknisk utredning har genomförts av Sweco. Byggnader förutsätts kunna plattgrundläggas på packad fyllning i naturlig lagrad jord eller packad sprängbotten på berg i området. Inga lösa jordlager påträffades i provtagningarna varför inga sättnings- eller stabilitetsproblem föreligger.

Innan byggnation påbörjas ska dock en riskanalys med avseende på vibrationsalstrande arbeten till exempel sprängning utföras. Utanför planområdet, på fastigheten Bokskåpet 1, finns en telestation med känslig utrustning varför särskild beaktning ska ske vid sprängning och borrhning.

### **Tekniska utredningar**

Utredningar som har genomfört för detaljplanen är följande:

- Arkeologisk utredning, etapp 2, Riksantikvarieämbetet UV Öst, 2007
- Arkeologisk förundersökning, Riksantikvarieämbetet UV Öst, 2011
- Dagvattenutredning, Ramböll Sverige AB, 2016-08-05



Rev.

- Geoteknisk undersökning, Sweco Civil AB, 2016-06-03
- Miljöteknisk markundersökning, Sweco Civil AB, 2016-06-17
- Naturvärdesinventering, Calluna AB, 2016-06-23
- Trafikbullerutredning, Soundcon, 2016-10-13
- Vibrationsutredning, ÅF-Infrastructure AB, 2016-04-22
- Förprojektering av gator, park och belysning., Ramböll Sverige AB, 2016-11-22
- Förprojektering dagvatten, Ramböll Sverige AB, 2016-10-10

## Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

### Ägoförhållanden

Planområdet innehåller totalt delar av två fastigheter, Borg 11:2 och Klockaretorpet 1:13, som ägs av Norrköpings kommun.

### Fastighetsbildning

#### *Kvartersmark och allmän platsmark*

De delar av fastigheterna som ska utgöra kvartersmark avseende bostadsändamål ska avstyckas till att bilda egna fastigheter. De delar som ska utgöra allmän platsmark kommer att fortsatt ingå i Borg 11:2. Inom planområdet ska nya kvarter bildas. Respektive kvarter kan utgöras av en eller flera fastigheter vilka bildas genom avstyckning från befintliga fastigheter.

### Ledningsrätt och servitut för ledningar

Rev.

Det finns inga ledningsrätter eller servitut inom planområdet. Ett u-område tillskapas i nordvästra delen av planområdet för E.ON fjärrvärmes befintliga ledning som går under spårvägen. Ett u-område skapas även i planområdets norra del för Norrköping Vatten och Avfall kommande dagvattenledning till dagvattenanläggningen. För att säkra dessa ledningar kommer ledningsrätt eller servitut att upprättas.

Ett servitut kommer även att skapas och belasta kommande fastighet intill dagvattenanläggningen. Servitutet upprättas för att säkra att Norrköping Vatten och Avfall kan använda fastighetens väg för att möjliggöra drift av dagvattenanläggningen.

## **Ekonomiska frågor och konsekvenser**

### **Kvartersmark, intäkter och kostnader**

Norrköpings kommun kommer via marköverlåtelseavtal reglera kostnadsansvar för genomförande inom kvartersmark. Kommunen står för kostnader för sanering och eventuella kostnader för arkeologi, vilket inte bedöms föreligga risk för i området enligt genomförda undersökningar.

Övriga kostnader för genomförande av kvartersmark åligger exploatörerna.

Kommunens intäkter till följd av markförsäljningar och gatukostnadsbidrag kan preliminärt uppskattas till i storleksordningen 87 miljoner kronor. Kostnadsposterna består av ledningsflyttar, markberedning till exempel rivning av befintliga gator inom blivande kvartersmark med mera.

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

Förprojektering av gator och park har genomförts av Ramböll och indikerar en kostnad för anläggande i storleksordningen 30 miljoner kronor.

Utbyggnad av det lokala gatunätet och parkområdet samt ska finansieras av intäkter från markförsäljningar inom planområdet.

Standardhöjningar, ombyggnader och förbättringsåtgärder avseende Gustaf Janzéns gata och Hjalmar Brantings gata förutsätts finansieras av Tekniska nämnden genom särskilda tilldelade medel.

### *Driftskostnader*

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

Tekniska kontoret har idag skötselansvaret för de befintliga allmänna platserna. De tillkommande lokalgatorna samt parkytor medför ökade drift- och underhållskostnader på preliminärt i storleksordningen 400 000 kr/år.

### **Vatten och avlopp**

Befintliga ledningar som behövs flyttas till följd av planerad exploatering kommer att bekostas av Stadsbyggnadskontoret, mark och exploatering samt av Norrköping Vatten och Avfall.

Kostnaden för utbyggnad av det allmänna vatten- och avloppsnätet finansieras genom förbindelsepunktsavgifter enligt gällande VA-taxa. Härtill tillkommer ledningsdragning på tomtmark och eventuell dagvattenhantering som respektive fastighetsägare ansvarar för. Debitering

av förbindelsepunktsavgiften sker när förbindelsepunkt finns upprättad. Drift och underhåll finansieras genom bruksavgifter enligt gällande VA-taxa.

### **El/energi, tele, fiber med mera**

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

### **Fastighetsbildning med mera**

Kostnader för avstyckning av fastigheter enligt detaljplan bekostas av Norrköpings kommun. Eventuella ytterligare avstyckningar samt bildande av gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark bekostas av framtida fastighetsägare.

### **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. Ingen planavgift ska därför utgå i samband med bygglov.

## **Medverkande**

### **Tjänstemän**

Genomförandebeskrivningen har utarbetats i samverkan mellan tjänstemän på Stadsbyggnadskontoret, Tekniska kontoret, Bygg- och miljökontoret, den kommunala lantmäterimyndigheten och Norrköping Vatten och Avfall AB.

Stadsbyggnadskontoret

Sani Muric  
processansvarig detaljplanering

Therese Nordgren  
mark- och exploateringsingenjör