

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för

## **Kvarteret Krogen med närområde**

*(Bostäder vid fd Karl-Johanskolan)*

inom Nordantill i Norrköping

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering

den 22 september 2009

reviderad den 16 februari 2010

ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2010-03-10, § 39

Laga kraft: 2011-06-22

Genomförandetidens sista dag: 2016-06-22



Stadsbyggnadskontoret

## 1. Organisatoriska frågor

### 1.1. Tidplan

Detaljplanen handläggs med så kallat normalt planförfarande. Det innebär att detaljplanen efter samråd och remissförfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL) ställs ut för allmän granskning i tre veckor. Därefter ska detaljplanen genomgå politisk prövning och eventuellt antagande.

En prövning av detaljplanen (denna plan) kan ske enligt nedan:

Samråd	2:a kvartalet 2009
Beslut om utställning	3:e kvartalet 2009
Utställning	4:e kvartalet 2009
Antagande	1:a kvartalet 2010
Laga kraft	1:a kvartalet 2010

Tidplanen bedöms gälla under förutsättning att inga större förändringar sker under planeringsprocessen. Markarbeten förutsätts kunna påbörjas innan detaljplanen vinner laga kraft. Att beslut om detaljplan kan fattas i huvudsak utan bordläggningar och överklaganden

### 1.2. Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum då beslut om antagande av detaljplanen har vunnit laga kraft eller från den dag dessförinnan då del av planen kan genomföras med stöd av förordnande enligt PBL 13 kap. 8 ½ andra stycket.

### 1.3. Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Kommunen, eller exploatören Botrygg Bygg AB, efter avtal med kommunen, ansvarar för planens genomförande inom allmän platsmark. Genomförandet omfattar upprustning av allmän platsmark avseende markbeläggning, belysning, planteringar med mera. Formerna för finansieringen regleras i exploateringsavtalet.

Exploatören, Botrygg Bygg AB, ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark av bland annat byggande av bostäder, gårdsmiljö och dagvattenhantering.

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

Stadsbyggnadskontoret

## 1.4. Avtal

### 1.4.1. Exploateringsavtal

Norrköpings kommun och Botrygg Bygg AB ska ingå ett exploateringsavtal som närmare reglerar överlåtelse av mark. Exploateringsavtalet reglerar även finansieringen och genomförandet av alla förändringar inom allmän platsmark och kvartersmark inom planområdet.

Formerna för avhjälpning av markföroreningar inom planområdet ska utredas och beskrivas i exploateringsavtalet.

### 1.4.2. Planavtal

Planavtal tecknades 2008-06-26 mellan stadsbyggnadskontoret och exploitören om finansiering av detaljplanarbetet och tillhörande utredningar.

## 2. Fastighetsrättsliga frågor

### 2.1. Fastighetsägare

Planområdet omfattar följande fastigheter:

<b>Beteckning</b>	<b>Ägare</b>
Krogen 16	Norrköpings kommun
Krogen 26	E.ON
Bägaren 3	Norrköpings kommun
Nordantill 1:1	Norrköpings kommun

### 2.2. Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning med mera

I samband med ett genomförande av detaljplanen bildas nya fastigheter genom avstyckning och fastighetsreglering.

Transformatorstationens nya läge på tomträtten Bägaren 3 samt rätt till ledningar löses med ledningsrätt.

Samutnyttjade av underjordiskt garage kan lösas med avtal eller servitut. Gemensamhetsanläggning kan behöva bildas. Även samutnyttjande av gård kan behöva lösas genom bildande av gemensamhetsanläggning.

En fastighetsplan behöver inte upprättas för ett genomförande av detaljplanen. Bygglov kan inte ges förrän erforderlig fastighetsbildning är genomförd och har vunnit laga kraft.

Stadsbyggnadskontoret

### 3. Ekonomiska frågor

#### 3.1. Planekonomi

Planens genomförande inom kvartersmark i detaljplanen bekostas av exploatören. Planens genomförande inom allmän platsmark bekostas av kommunen och exploatören enligt exploateringsavtal.

#### 3.2. Anläggningsavgifter

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

### 4. Tekniska frågor

#### 4.1. Tekniska utredningar

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

En översiktlig miljöteknisk markundersökning är utförd. Vid två mätningpunkter har halter för cancerogena ämnen uppmätts som överstiger gränsen för känslig markanvändning. Det bedöms att föroreningarna finns i mark som kommer att schaktas bort vid byggande. Inför schaktning och grundläggning ska en anmälan om efterbehandling av förorenad mark göras till miljö- och hälsoskyddskontoret.

En arkeologisk utredning etapp 1 och 2 är utförd i vilken inga spår av äldre lämningar påträffades. Några ytterligare arkeologiska åtgärder krävs ej.

*En utredning<sup>1</sup> har tagits fram som visar att en avskärmning i form av en tunn plåt runt om den markförlagda 130kV-kabeln skyddar boende och andra som vistas stadigvarande inom den nya bebyggelsen.*

Rev. 2010-02-16

#### 4.2. Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten- och avlopps nätet. Allmänna ledningar för vatten och avlopp finns i området.

Norrköping Vatten AB är huvudman.

#### 4.3. Dagvatten

Dagvatten kan inte omhändertas lokalt<sup>2</sup> i kvarteret vid underbyggd gård.

---

<sup>1</sup> Utredning Skärmning kabel L3 i Norrköping, Chalmers Tekniska högskola, 2010-02-07

<sup>2</sup> Riktlinjer för dagvattenhantering, Norrköpings kommun, 2009-03-19

Stadsbyggnadskontoret

#### 4.4. Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar finns strax utanför planområdet och ny bebyggelse en bör anslutas till fjärrvärmenätet. 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 och erforderlig ledningsrätt.

#### 4.5. El och Tele

Elledning finns i området. E.ON Elnät Sverige AB är huvudman för allmänna ledningar och ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad servisplats. Ny bebyggelse ska anslutas till befintligt nät.

Elnätstationen på Krogen 26 skall flyttas, alternativt det byggs en ny, inom fastigheten Bägaren 3. Exploatören bekostar flytten.

Likriktarstationen för spårvägen tas bort och ersätts av en ny i ett läge bredvid Matteusgården till norra sidan av Norra Promenaden. Exploatören bekostar  $\frac{1}{4}$  av den nya likriktarstationen.

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

### 5. Medverkande

#### 5.1. Konsult

Gestaltningförslag för allmän platsmark har utarbetats av Tyréns genom Nina Fredriksson.

#### 5.2. Tjänstemän

Genomförandebeskrivningen har utarbetats av planeringsarkitekt Martin Heidesjö i samverkan med Malin Cuclair, mark- och exploatering, Stadsbyggnadskontoret, Norrköpings Kommun.

Norrköping den 16 februari 2010



Dag Johansson  
Stadsarkitekt



Martin Heidesjö  
Planeringsarkitekt