

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Vårt diarienummer
SPN-20/2008 214

tillhörande detaljplan för kvarteret

Mjölaren

med närområde (Omvandling av Västgötegatan med bostäder, hotell, butiker, parkeringshus, med mera) inom Nordantill i Norrköping

den 24 maj 2012, reviderad 8 mars 2013



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2013-03-26, § 50
endast del av, se plankarta

Laga kraft: 2013-04-22

Genomförandetidens sista dag: 2018-04-22

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) sker enligt nedan (tidplanen har successivt reviderats):

Samråd	4:e kvartalet 2011
Utställning	2:a kvartalet 2012
Utställning 2	4:e kvartalet 2012
Antagande	1:a kvartalet 2013
Laga kraft	2:a kvartalet 2013

revidering

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

1.2. Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum då beslut om antagande av detaljplanen har vunnit laga kraft.

1.3. Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Kommunen ansvarar för planens genomförande inom allmän platsmark. Genomförandet omfattar nyanläggning och upprustning av allmän platsmark avseende markbeläggning, belysning, planteringar med mera. Formerna för finansieringen regleras i exploateringsavtal med byggherrarna inom planområdet.

HSB *Bostadsutveckling i Norrköping AB* ansvarar för planens genomförande inom kvarteren Mjölaren, Henry Ståhl Fastigheter AB ansvarar för planens genomförande inom kvarteret Vårdtornet, ED bygger drömmar AB för tomten Trehörningen samt fastighetsägaren till Mjölaren 15 ansvarar för planens genomförande inom sin fastighet.

Norrköping Vatten AB ansvarar för Vatten och avlopp och EON för fjärrvärme/kyla och el.

För övriga ledningar för exempelvis tele och bredband ansvarar respektive ledningsägare.

revidering

1.4. Avtal

1.4.1. Markanvisnings- och exploateringsavtal

revidering

HSB *Bostadsutveckling i Norrköping AB*, Henry Ståhl Fastigheter AB samt ED bygger drömmar AB har var för sig erhållit markanvisning (beslut i stadsplaneringsnämnden 2012-05-08 respektive 2012-11-06).

Markanvisningarna ska utmyнна i exploateringsavtal som närmare reglerar överlåtelse av mark, avhjälpning av eventuella markföreningar inom kvartersmark, arkeologiska utgrävningar och finansiering och genomförande av förändringar av allmän platsmark.

2. Fastighetsrättsliga frågor

2.1. Fastighetsägare

Planområdet omfattar följande fastigheter:

<u>Beteckning</u>	<u>Ägare</u>
Mjölaren 1, 5, 6, 9, 10, samt 13	Norrköpings kommun
Mjölaren 7	HSB <i>Bostadsutveckling i Norrköping AB</i>
Mjölaren 15	Privat ägo
Nordantill 1:1, 1:5, 1:6, 1:8, 1:9	Norrköpings kommun
Nordantill 1:13	E.ON
Vårdtornet 7 och 13	Henry Ståhl Fastigheter AB
Vårdtornet 14	Norrköpings kommun

revidering

2.2. Fastighetsbildning

I samband med ett genomförande av detaljplanen bildas en eller flera nya fastigheter.

revidering

~~Den del av planen som kallas kvarteret Laxen (äldre namn på kvarteret innan marken ändrades till gata och park i gällande plan) ska övergå från Nordantill 1:1, 1:5, 1:6, 1:8, 1:9 och 1:13 till en ny fastighet förslagsvis kallad Laxen.~~

Parkmark ska bildas genom överföring av delar av Mjölaren 5, 10 och 13 samt del av Vårdtornet 7 och 13.

revidering

Återstående obebyggd mark inom Mjölaren delas in i minst två fastigheter på vardera sidan om parkmarken. Del av Mjölaren 7 kan komma att föras över till ny fastighet omfattande del av obebyggd mark som idag tillhör Mjölaren 9 och 10.

Torg ska bildas genom överföring av del av Mjölaren 1 till allmän platsmark.

revidering

Vårdtornet 13 och 14 bör slås ihop till en fastighet för uppförande av det tänkta parkeringshuset. Det kan komma att bildas en gemensamhetsanläggning för ägande och drift av denna byggnad. För byggrätten av bostäder, centrumfunktioner eller kontor *på del av kvartersmarken* samt på taket av parkeringshuset kan det komma att bildas en egen fastighet.

Mindre fastigheter kan komma att bildas för teknisk anläggning.

Bygglov kan inte ges förrän erforderlig fastighetsbildning är genomförd och har vunnit laga kraft.

3. Ekonomiska frågor

3.1. Planekonomi

Kostnader för upprättande av detaljplan tas ut genom avtal med respektive byggherre/fastighetsägare inom planområdet.

Planens genomförande inom kvartersmark bekostas av exploatörerna. Planens genomförande inom allmän platsmark bekostas av kommunen och exploatörerna enligt exploateringsavtal.

Åtgärderna inom planområdet kommer att medföra ökade driftkostnader för den nya parken som kan komma att belasta Tekniska kontorets driftsbudget.

3.2. Anläggningsavgifter

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

4. Tekniska frågor

4.1. Markundersökning

Den översiktliga miljötekniska markundersökningen som visar att marken delvis är förorenad bör kompletteras för att närmare utreda utbredningen av föroreningarna i plan och på djupet under markytan. Det kan också rekommenderas en fördjupad miljö och hälsoriskbedömning innehållande bland annat framtagande av platsspecifika riktvärden, vilket innebär att de åtgärder som föreslås är specifikt framtagna för området och avsedd markanvändning.

~~På plankartan regleras att efterbehandlingsplan ska tas fram innan bygglov kan beviljas.~~

I samband med arkeologisk slutundersökning inom kvarteret Mjölaren genomfördes en kontroll av jordmassorna som visade att massorna inte innehöll föroreningar som utgjorde någon risk för människors hälsa och miljö utan istället var möjliga att återfylla.

revidering

Återstående del av planområdet som behöver kontrolleras är tomten Trehörningen för att bedöma om ytterligare åtgärder krävs. Anmälan om vidtagande av avhjälpandeåtgärd ska ske till bygg- och miljökontoret innan nybyggnation påbörjas.

4.2. Geoteknik

En översiktlig bedömning av grundläggningsförhållandena har gjorts på 1980-talet. Ytterligare undersökningar inför grundläggning kommer att behövas, dock bedöms att grundläggningsförhållandena överlag är mycket goda inom planområdet.

4.3. Dagvatten

Hantering av dagvatten ska följa kommunens riktlinjer. Dagvatten bör kunna fördröjas inom varje fastighet innan det släpps ut i det allmänna dagvattennätet, men även till viss del omhändertas lokalt inom parkmark och i mindre utsträckning inom kvartersmark.

revidering

4.4. Nätstation

Omlokalisering av nätstation belägen inom tomten Laxen som inte ingår i aktuellt planområde för antagande kommer att aktualiseras när den delen tas upp för antagande. Detaljplanen ger utrymme för olika lösningar. Omlokalisering ska ske i samverkan mellan berörda parter, kommunen, E:ON och respektive byggherre/fastighetsägare

5. Medverkande

Genomförandebeskrivningen är utarbetad av Martin Heidesjö, Planarkitekt, i samverkan med Björn Lunnerdal, Exploateringsansvarig.

Stadsbyggnadskontoret



Fredrik Wallin
Processansvarig detaljplanering



Martin Heidesjö
Planarkitekt