

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



tillhörande detaljplan för

Sankt Johannes 2:1 med närområde (Södra Vrinnevi)

inom Vrinnevi och Kårtorp i Norrköping

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering

den 24 mars 2011

reviderad den 2 mars och den 22 maj 2012

ANTAGANDEHANDLING

Antagen i KF: 2012-09-24, § 141

Laga kraft: 2012-10-25

Genomförandetidens sista dag: 2017-10-25

Organisatoriska frågor

Tidplan

Beslut om planuppdrag togs i stadsplaneringsnämnden 8 april, 2008. Planen handläggs genom normalt planförfarande. Det innebär att detaljplanen efter samråd och remissförfarande enligt plan- och bygglagen ställs ut för allmän granskning i tre veckor.

Preliminär tidplan:

- Samråd, juni/juli 2009
- Utställning, april 2011
- Antagande, *hösten 2012*
- Laga kraft och byggstart, tidigast *hösten 2012*

rev. 2012-03-02

rev. 2012-03-02

Endast den norra delen av detaljplanen ingår i aktuellt förslag till beslut om antagande. Den södra delen av planområdet har undantagits bland annat på grund av att fullständiga arkeologiska utredningar saknas för del av området samt att det finns en bärande tanke i att utveckla den norra delen först och på så sätt förstärka kopplingarna mot centrum.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser med ansvar för att ställa i ordning, sköta och underhålla den allmänna platsmarken. Exploatören bekostar anläggandet i enighet med exploateringsavtal som upprättas (se *Avtal*).

Respektive exploatör ansvarar för utbyggnad av den kvartersmark som de äger inom planområdet.

Respektive ledningsägare till de allmänna ledningarna ansvarar för dess utbyggnad.

Avtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören innan antagandet av detaljplanen. Avtalet reglerar ansvar och kostnader för de åtgärder som måste utföras för ett genomförande enligt detaljplanen till exempel gatuutbyggnad och planavgift.

I exploateringsavtalet styrs också hur naturområden ska behandlas under byggskedet genom hänvisningar till aktuell skötselplan.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning med mera

Nya fastighetsgränser illustreras men regleras inte utifrån den nya detaljplanen. Fastighetsbildning genomförs löpande i samband med försäljning. Fastighetsbildning ska ske efter ansökan till kommunala lantmäteriet.

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän platsmark överförs lämpligen genom fastighetsreglering till kommunägda fastigheter.

Gemensamhetsanläggningar kommer att bildas för anläggningar som ska skötas av fastighetsägarna inom området. Exempel på sådan anläggning kan vara parkering, soprum och lekplats. De gemensamma anläggningarnas omfattning och utformning beslutas i förrättning enligt anläggningslagen. För förvaltningen ska en eller flera samfällighetsföreningar bildas.

Rätt till ledningar inom u- och l-områden löses genom ledningsrätt. *Utfart från angränsande fastighet (y område) bör säkerställas genom servitut.*

rev. 2012-05-22

Planens påverkan på fastigheten Sant Johannes 3:6

Fastigheten Sankt Johannes 3:6 är belägen inom detaljplaneområdet. När detaljplanen genomförs med ny bostadsbebyggelse och nytt vägnät kommer fastigheten ansluta till det nya vägnätet, den tidigare anslutningen till Gamla Övägen kan inte längre nyttjas.

Kommunen svarar för att fastighetens befintliga officialservitut för rätt till infart från Gamla Övägen ombildas för att överensstämja med de nya förutsättningarna. Kommunen ansöker om fastighetsbildning och bekostar förrättningen. Kommunen svarar för och bekostar de eventuella ombyggnadsåtgärder som kan komma att krävas för avslutningen till den nya vägen.

I det fall fastighetsägaren styckar av tomter kommer denne belastas med exploateringskostnader, planavgift samt kostnader för nya anslutningspunkter för vatten och avlopp. I vilken omfattning kostnader kommer att utgå regleras i den överenskommelse som ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren innan detaljplanens antagande.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

En ekonomisk kalkyl har gjorts för att beräkna kostnader för utbyggnad av området och i samband med förprojekteringen bedömdes *anläggningskostnaderna bli drygt 110 miljoner kronor.* Dessa kostnader belastar exploatörerna i området som i första hand finansierar detta genom

rev. 2012-03-02

rev. 2012-03-02

tomtförsäljning. *Kostnaderna regleras enligt det exploateringsavtal som tecknas mellan kommunen och exploatörerna innan planen kan antas.*

Överenskommelse angående plankostnader har upprättats mellan Stadsbyggnadskontoret - fysisk planering, och Stadsbyggnadskontoret - mark och exploatering.

Utbyggnaden av vatten, avlopp och el finansieras genom anslutningsavgifter som betalas av fastighetsägarna.

rev. 2012-03-02

Detaljplanens genomförande innebär ökade drifts- och underhållskostnader för allmänna ytor i form av gator, belysning, parkmark och naturmark. Kostnaden har beräknats för hela området som var föremål för utställning men utbyggnaden är planerad att ske i flera etapper under en tioårsperiod. Detaljplanen föreslås delas upp i två etapper inför beslut om antagande men beräkningen angående drift och underhållskostnader har gjorts för området som helhet. Kostnaderna har beräknas till ca 2,5 miljoner kronor per år (+/- 0,6 miljoner kronor) utifrån förutsättningen att planen genomförs i sin helhet. Följande nyckeltal och data från planområdet har legat till grund för beräkningen:

rev. 2012-03-02

Beskrivning:	Nyckeltal:	Plandata:	Kostnad:
Gator och vägar (inkl. GC-vägar och gångbanor)	15 till 19 kr/m ²	ca 88 200 m ²	1 320 000 till 1 680 000 kr
Gatubelysning (energikostnad+ nätkostnad+underhållskostnad, en belysning per 28 meter.)	500 till 1000 kr/st	ca 300 st	150 000 till 300 000 kr
Parkmark	3 till 6 kr/m ²	ca 32 900 m ²	100 000 till 200 000 kr
Naturmark	0,75 till 2 kr/m ²	ca 457 600 m ²	340 000 till 927 000 kr

Total drift och underhållskostnad per år: ca 1 900 000 till 3 100 000 kronor.

Genomförandet av detaljplanen genererar också intäkter. Den kommunala fastighetsavgift som betalas ut via staten med 50 % efter fem år och 100 % efter tio beräknas generera en inkomst på mellan ca 2,2 miljoner och 2,8 miljoner kronor.

Planens genomförande beräknas innebära ett netto mellan kostnader och intäkter som blir omkring +/- 0,9 miljoner kronor per år.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Dagvattenutredning har genomförts av WSP Samhällsbyggnad, Dagvattenutredning Södra Vrinnevi, 2009-05-15, WSP Samhällsbyggnad.

VA-utredning genomfördes av Stadspartner, Vilbergen VA-utredning, 2008-01-09, Stadspartner.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN-601/2007

Arkeologiska utredningar har genomförts av Riksantikvarieämbetet. *Sankt Johannes 3:1 mfl, 2007, Torp, backstugor och stenbrott i Vrinnevi, 2007 och Boplatslägen i Södra Vrinnevi, 2011.* Riksantikvarieämbetet.

Naturinventering har genomförts av Calluna AB. *Naturinventering av Södra Vrinnevi i samband med detaljplan, 2008-01-30, Caluna AB, Linköping.*

Geotekniska förhållanden har kartlagts övergripande. *Södra Vrinnevi – Översiktlig geoteknisk utredning, 2008-01-16.* WSP Samhällsbyggnad.

Innan byggnation ska mer detaljerad geotekniks undersökning genomföras för varje specifik tomt och samordning bör ske vid anläggandet av infrastruktur.

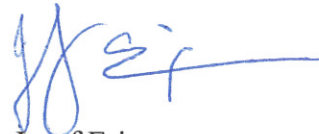
Medverkande

Denna genomförandebeskrivning har upprättats av Josef Erixon och Lina Nilsson, Stadsbyggnadskontoret Norrköpings kommun.

Norrköping den 22 maj 2012



Fredrik Wallin
processansvarig, detaljplaner



Josef Erixon
planarkitekt