

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



tillhörande detaljplan för
Kvarteret Spinnrocken med närområde
inom Gamla staden i Norrköping

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering
den 11 februari 2011

ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2011-05-03, § 84

Laga kraft: 2011-06-10

Genomförandetidens sista dag: 2016-06-10

Organisatoriska frågor

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 under 4:e kvartalet 2010

Beslut om utställning 1:a kvartalet 2010

Utställning 1:a kvartalet 2011

Antagande 2:a kvartalet 2011

Laga kraft 2:a kvartalet 2011

Tidplanen bedöms gälla under förutsättning att inga större förändringar sker under planeringsprocessen. Markarbeten förutsätts kunna påbörjas innan detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Kommunen, eller exploatören Fastighets AB LE Lundberg, 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, Fastighets AB LE Lundbergs, ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark av bland annat byggande av bostäder, garage, gårdsmiljö och dagvattenhantering.

Norrköping Vatten AB ansvarar för vatten och avlopp och E.ON för fjärrvärme, fjärrkyla och el.

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

Avtal**Markanvisningsavtal**

Markanvisningsavtal finns vilket ger exploatören rätt att förvärva kommunala fastigheter inom kvarteret. I detta förbinder sig exploatören bland annat till levande bottenvåning med butiker och skyltfönster i bottenvåning mot Olai kyrkogatan och Hantverkaregatan.

Planavtal

Planavtal finns från maj 2008 och berör program och detaljplaner. Exploatören ska till stadsbyggnadskontoret, fysisk planering betala ersättning som motsvarar kostnaderna för program- och planarbetet. Eventuella konsulter anlitas av exploatören själv eller av kommunen i samråd med exploatören. Fysisk planering beställer och exploatören bekostar överenskomna utredningar som kan tänkas behövas i planarbetet.

Exploateringsavtal

Norrköpings kommun och Fastighets AB LE Lundbergs 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. Befintligt exploateringsavtal behandlar redan delar av ersättning för gatukostnader.

Fastighets AB LE Lundbergs skall vara med och bekosta upprustning av Olai Kyrkogata , Hantverkaregatan och Kristinagatan.

Exploatören Fastighets AB LE Lundbergs bekostar utredningar såsom markföroreningar, geoteknik, arkeologi och buller.

Kostnader för åtgärder av korsningen Kristinagatan / Södra Promenaden samt medel för bullersanering på grund av ökad trafik regleras i exploateringsavtalet.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastighetsbildning**

Planområdet omfattar följande fastigheter:

Spinnrocken 1, 2, 3, 4, 5 och 18 ägs av Fastighets AB L E Lundberg, Norrköping. Spinnrocken 22 ägs av FABLEL, Norrköping. Kommunen äger Spinnrocken 6, 11 och 24.

Fastighetsreglering berörande Spinnrocken 1, 18, 24 och Gamla staden 1:2 kommer att ske. Inom kvarteret finns idag tomtindelningar som påverkar fastighetsbildning enligt planen. Dessa tomtindelningar kommer att upphävas i samband med planens antagande. Ytan för kvartersmak kommer att bilda en fastighet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Exploatören ska till stadsbyggnadskontoret, fysisk planering betala ersättning som motsvarar kostnaderna för planarbetet. Kommunen fakturerar utlägg och eventuella konsultkostnader. Exploatören är efter det att full betalning har fullgjorts till kommunen befriad från planavgift i bygglovärenden inom planområdet.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

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

En undersökning av förorenad mark har gjorts i programskedet. Vid mätningpunkter har halter för cancerogena PAH:er uppmätts som överstiger gränsen för känslig markanvändning. Garage kommer att eventuellt anläggas i ett plan under mark då kommer marken schaktas. Plan för hur förorenad mark skall tas omhand finns inlämnad till miljö- och hälsoskyddskontoret.

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Norrköping Vatten AB är huvudman.

Fjärrvärme/fjärrkyla

Fjärrvärmeledningar finns strax inom planområdet och ny bebyggelse 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 erfordrig ledningsrätt.

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 ansluts till befintligt nät.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN-200/2010

Dokumentation och kontroll

I speciella fall kan det behövas en särskild dokumentation av åtgärder enligt planen och särskilda kontroller av fortbeståndet av föreskrivna förhållanden.


Medverkande

Detaljplanen har utarbetats i samverkan med tjänstemän på stadsbyggnadskontoret, Norrköpings Kommun

Norrköping den 11 februari 2011



Dag Johansson
Stadsarkitekt



Ida Hansson
stadsplanerare