

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



tillhörande

**Detaljplan för del av fastigheten Svärtinge 1:6 med
närområde (söder om Svärtingehus skola)**

inom Svärtinge i Norrköpings kommun

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering

den 21 februari 2013

reviderad den 24 oktober 2013

ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2013-11-12, § 195

Laga kraft: 2014-07-18

Genomförandetidens sista dag: 2019-07-18

Organisatoriska frågor

Tidplan

Beslut om planuppdrag för området söder om Svärtingehus skola togs i stadsplaneringsnämnden 2 februari, 2010. Planen handläggs genom normalt planförfarande. Det innebär att detaljplanen efter samråd och remissförfarande enligt plan- och bygglagen ställs ut för allmän granskning i fyra veckor.

Preliminär tidplan:

- Samråd februari/mars 2011
- Extra samråd och enkätundersökning december 2011 – januari 2012
- Utställning, tidigast första kvartalet 2013
- Antagande, tidigast tredje kvartalet 2013
- Laga kraft och byggstart, tidigast tredje kvartalet 2013

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har vunnit laga kraft. Planen genomförs etappvis. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad bygg rätt enligt detaljplanen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägarna får någon ersättning.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huvudmannaskap för allmän plats

Norrköpings kommun, genom tekniska nämnden, ska vara huvudman för allmänna platser (gator och natur). Kommunen är ansvarig för utbyggnad samt drift och underhåll.

Huvudmannaskap för vatten och avlopp

Planområdet ska ingå i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Norrköping Vatten AB är huvudman för de allmänna vatten och avloppsledningarna och är ansvarig för att vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar byggs ut i området, samt ansvarar för drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt.

El, tele mm

E.On elnät Sverige AB är huvudman för elnätet och TeliaSonera Access AB är huvudman för telenätet.

Respektive ledningsägare ansvarar för ledningarnas utbyggnad, drift och underhåll fram till leveranspunkten.

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare svarar för byggande, drift och underhåll inom kvartersmark samt för fastighetsbildning.

Genomförande inom allmän platsmark

Utbyggnaden av allmän platsmark leds och samordnas av Norrköpings kommun, tekniska kontoret.

Genomförande inom kvartersmark

Idrotts- och parkeringsområde

Kommunen avser att sälja idrotts- och parkeringsområdet till Svärtinge sportklubb (exploatören).

Exploatören svarar för iordningställandet inom det egna ägda markområdet.

Iordningställandet innefattar samtliga åtgärder som krävs för att nyttja området för fotbollsverksamhet så som sporthall, bollplaner, bullervallar inklusive eventuella läktare, omläggningar av befintliga ledningar som är lokaliserade i det planerade läget för bollplanerna samt iordningställa parkeringsytan och gångvägar inom kvartersmarken.

Eventuella åtgärder mot buller och besvärande ljus från idrottsområdet ska vidtas av exploatören.

Skolområde

Skolgården kommer att minskas i den norra delen, ytan kommer istället att nyttjas till infartsväg. I den södra delen ger förslaget till detaljplan möjlighet att utöka skolgården. Inom området kommer en bullervall att anläggas. Stadsbyggnadskontoret, lokalförsörjningen, svarar för iordningställande av skolområdet undantaget bullervallen för vilken exploatören svarar.

Avtal

Befintliga avtal

Mellan kommunen, mark och exploatering, och Svärtingehus skola finns ett avtal som ger skolan rätt att nyttja del av befintligt naturområde för skolaktiviteter. Delar av området kommer i förslaget till ny detaljplan att vara kvartersmark. Avtalet behöver justeras så att området som avses i avtalet inte innefattar kvartersmark.

Mellan kommunen, mark och exploatering, och Skarsätters stugförening finns ett arrendeavtal som avser upplåtelse av mark för kolonistugor.

Föreningen berörs av detaljplanen i och med att tillfartsvägen till området förändras. Avtalet behöver inte justeras till följd av detta.

Mellan kommunen, tekniska kontoret, och en privatperson finns en överenskommelse om att nyttja markområde inom detaljplaneområdet för färbete. Avtalet måste upphöra i och med detaljplanen.

Nya avtal

Ett köp- och exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen, mark och exploatering, och exploatören. Avtalet reglerar köp av kvartersmark samt kostnads- och ansvarsfördelning för genomförande av detaljplanen.

Ett hyresavtal för inhyrning av sporthallen ska tecknas mellan kommunen, lokalförsörjningen, och exploatören.

Avtal ska tecknas mellan de två samfällighetsföreningarna i området och kommunen, mark och exploatering, innan antagande av detaljplanen för att säkerställa att åtgärderna som beskrivs under rubriken Gemensamhetsanläggningar.

Fastighetsrättsliga frågor

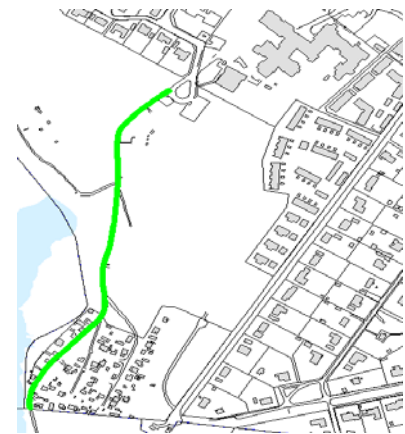
Fastighetsbildning

Fastighetsreglering och avstyckning handläggs av Lantmäteriet.

En fastighet som innehåller sporthallen, servicebyggnaden och fotbollsplanerna ska avstyckas. Exploatören svarar för lantmäterikostnaderna.

Fastigheten Svärtinge 66:5 som inrymmer skolan ska fastighetsregleras så att dess gränser överensstämmer med skolområdet i detaljplanen. Den del av fastigheten som enligt detaljplanen ska vara lokalgata ska föras till fastigheten Svärtinge 1:6 och den del av fastigheten Svärtinge 1:6 som ska utgöra skolgård ska föras till Svärtinge 66:5. Kommunen, mark och exploatering, svarar för lantmäterikostnaderna.

Marksamfälligheten Svärtinge S:1 ska utplånas och markområdet ska överföras till omkringliggande fastigheter. Delägande fastigheter till Svärtinge S:1 kan ha rätt till ersättning. Kostnaden för åtgärden kommer att fördelas mellan kommunen, mark och exploatering, samt exploatören.

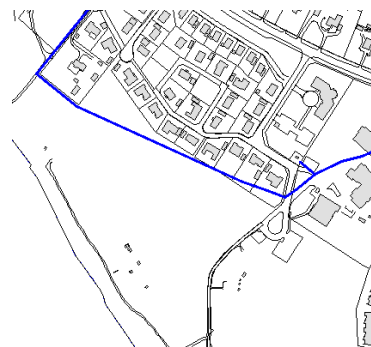


Grön markering visar Svärtinge S:1

Ledningsrätter

rev. 2013-10-24

Inom området söder om Kyrkbacken och inom området för skola finns en ledningsrätt för högspänningsledning till förmån för Sydkraft Östnät AB (aktbeteckning 0581K-03/46). Om det beslutas att dagvattendike ska anläggas i området är det viktigt att ta ledningens placering i beaktande.



Blå linje visar befintlig ledningsrätt

Servitut

Detaljplanen ger stöd för bildande av servitut inom kvartersmark för allmän gång- och cykeltrafik genom att området har reserverats särskilt för ändamålet genom beteckningen "x". Kommunen, mark och exploatering, kommer att ansöka om lantmäteriförrättning för att bilda servitutet. Härskande fastighet ska vara en kommunägd fastighet som består av allmän platsmark, till exempel Svärtinge 1:6.

Gemensamhetsanläggning

Förändringarna av gemensamhetsanläggningarna som beskrivs i följande stycken kommer att behandlas i en lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen. Kommunen, mark och exploatering, svarar för ansökan till Lantmäteriet samt för förrättningskostnaderna.

Östra Eneby ga: 9

Gemensamhetsanläggningen omfattar väg från Kyrkbacken till Bonäs Udde. Eftersom vägen kommer att stängas av vid Kyrkbacken och ny infart skapas från södra delen av Stugvägen måste gemensamhetsanläggningen justeras till de nya förutsättningarna. De deltagande fastigheterna bör även få andel i Svärtinge ga:12 som innefattar bland annat Stugvägen.

Svärtinge ga:12

Gemensamhetsanläggningen omfattar stora delar av nedre Svärtinge bland annat Kyrkbacken och vändslingan söder om skolan. I förslaget till detaljplan föreslås en ny infart från Finspångsvägen som ska användas för trafik till och från sporthallen, infartsvägen binds samman med den befintliga vändslingan vid Kyrkbacken. För att hindra genomfartstrafik mellan Kyrkbacken och vändslingan föreslås bommar. Sopbilar ska ges möjlighet att passera bommarna för att minimera backrörelser på Kyrkbacken.

För den nya infartsvägen och vändslingan föreslås kommunalt huvudmannaskap. Gemensamhetsanläggningens utformning måste anpassas till de nya förutsättningarna.

Ekonomiska frågor

Kostnader för genomförandet av detaljplanen

Inom området finns det flera aktörer som ska bekosta olika delar av exploateringen.

Inom kvartersmark

Exploatören ska svara för kostnader för iordningställande av anläggningar för fotbollsverksamhet, servicebyggnad och sporthall samt bullervallar, gångvägar och parkering.

Stadsbyggnadskontoret, lokalförsörjning, svarar för kostnader för åtgärder inom skolans område. Till exempel iordningställande av den utökade skolgården och gångbanor mellan skolan och sporthallen.

Inom allmän platsmark

I detaljplanen föreslås anläggande av badbrygga, volleybollplan, skatepark, spänger i vassen samt upprustning av badplats för att skapa ett mer attraktivt område för Svärtingeborna och för att stärka och komplettera den nya centrumkärnan som planeras väster om området. Kultur och fritidskontoret svarar för anläggningar av den här typen. I dagsläget finns inget beslut om vilka av dessa anläggningar som ska anläggas eller när i tiden det kommer att ske.

Kostnaderna för genomförandet för infartsväg, strandpromenad, väg mellan Stugvägen och kolonilotterna samt detaljplan med tillhörande utredningar och lantmäterikostnader är beräknade till drygt 5,7 miljoner kronor. Anläggningskostnaden kommer att finansieras genom köpeskilling från markförsäljning i området samt via tidigare överskott av exploateringar i närområdet.

Drift av allmän platsmark

De anläggningar som föreslås byggas inom allmän platsmark kommer att förvaltas av olika förvaltningar inom kommunen.

Tekniska kontoret

Kontoret svarar i dagsläget för drift och underhåll av naturområdet och den befintliga lekplatsen. Efter utbyggnaden av detaljplanen kommer kontorets driftskostnader att öka eftersom flera anläggningar tillkommer.

Driftskostnaden för området har beräknas till cirka 220 000 (+/- 50 000) kronor per år utifrån förutsättningen att planen genomförs i sin helhet.

Beskrivning:	Nyckeltal:	Plandata:	Kostnad:
Gator och vägar inklusive vinterväghållning (inkl. gc-vägar och gångbanor)	26-30 kr/m ²	cirka 4 600 m ²	120 000-138 000 kr
Gatubelysning (energikostnad +nätkostnad+underhållskostnad, en belysning per 28 meter.)	500 till 1000 kr/st	cirka 12 st	9 000-12 000 kr
Naturmark	0,75 till 2 kr/m ²	cirka 58 000	58 000-116 000 kr

Ovanstående tabell redovisar nyckeltal och data från planområdet som har legat till grund för beräkningen av driftskostnader.

Kultur och fritidskontoret

Kultur och fritidskontoret ansvarar i dagsläget för skötseln av badplatsen vid Skarsätter.

Om det beslutas att volleybollplan, skatepark, grillplats etc ska anläggas inom allmän platsmark kommer kultur och fritidskontoret få ökade kostnader för drift och underhåll för dessa anläggningar.

Tekniska frågor

Fornlämningar

Föreslagen väg för angöring mot Bonäs Udde passerar över ett utpekad utredningsområde för fornlämningar. Schaktövervakning ska därför ske vid anläggandet av vägen inom det utpekade området. Ansökan om åtgärden ska ställas till Länsstyrelsen.

Ledningar

Inom området finns flera olika markförlagda ledningar och luftburna ledningar som måste flyttas på grund av exploateringen.

Under den planerade fotbollsplanen i det västra området går en dagvattenledning. Norrköping Vatten AB har meddelat att ledningen kan ligga kvar, eventuellt behövs relining. Nya brunnar behövs på vardera sida om bullervallen. Om det framkommer i det vidare arbetet att ledningens kapacitet inte räcker för det tillkommande dagvattnet måste ny ledning anläggas.

I den nya infartsvägens läge finns dricks- spill och dagvattenledningar, i förprojekteringen har bedömning gjorts att ledningarna inte behöver flyttas, eventuellt behövs beteckningarna bytas ut till körbara. Kostnaden ingår i vägutbyggnaden.

Exploatören svarar för flytt av Skanovas ledning som är lokaliserad i marken under de tänkta fotbollsplanerna i väster samt under konstgräsplanen. Den nya ledningen bör placeras i strandpromenaden.

E.ON har meddelat att de avser att rasera luftledningarna i den östra delen av området.

Tekniska utredningar

Utförda tekniska utredningar:

- Förprojektering utförd av Ramböll, 2012
- Arkeologisk utredning etapp 1 och 2 (närmast Stugvägen) utförd av Arkeologgruppen AB, 2012
- Arkeologisk förundersökning utförd av Arkeologgruppen AB, 2012
- Arkeologisk utredning etapp 1 och 2 utförd av Arkeologgruppen AB, 2011
- Trädinventering utförd av geografisk information SBK, 2011
- Naturvärdesinventering utförd av Hamrakonsult, 2011
- Häckfågelinventering utförd av Naturdiorama, 2011
- Bullerutredning utförd av ÅF, 2011-12-06.
- Geoteknisk undersökning utförd av Tyréns AB 2010-06-04
- Geoteknisk undersökning utförd av Ramböll geoteknik (Falun) 2011-03-18
- Dagvattenutredning utförd av Tyréns AB 2010-05-20.

Ytterligare behov av tekniska utredningar:

I bullerutredningen utförd av ÅF, föreslås 2 meter höga vallar för att uppnå godtagbara bullernivåer. En kompletterande geoteknisk undersökning bör utföras för att säkerställa att detta är genomförbart. Undersökningen ska utföras inom ramen för detaljprojekteringen.

Medverkande

Denna genomförandebeskrivning har upprättats av Lina Nilsson i samarbete med Tina Bosnjak Erixon och Josef Erixon, Stadsbyggnadskontoret, Norrköpings kommun.

Fredrik Wallin
processansvarig detaljplanering



Johan Mases
processansvarig detaljplanering

Josef Erixon
planarkitekt



Ida Hansson
planarkitekt