

# Genomförandebeskrivning

Vårt diarienummer  
SPN 2010/0323 214

tillhörande detaljplan för del av fastigheten

## **Klockaretorpet 1:1**

med närområde (Sandtorp) inom Klockaretorpet i Norrköping

den 26 oktober 2017



*Bild: KIT Arkitektur*

## **UTSTÄLLNINGSHANDLING**

*Normalt planförfarande*

## Innehållsförteckning

<b>Allmänt .....</b>	<b>3</b>
<b>Organisatoriska frågor .....</b>	<b>3</b>
Ansvarsfördelning .....	3
Genomförandeorganisation .....	4
Genomförandetid.....	4
Genomförande inom allmän plats .....	4
Genomförande inom kvartersmark.....	5
Kommunens marktilldelning.....	5
Avtal .....	5
Preliminär tidsplan .....	6
<b>Tekniska frågor .....</b>	<b>6</b>
Spårväg.....	6
Gator, torg, park med mera .....	6
Parkering .....	7
Vatten och avlopp.....	7
Dagvatten.....	7
El, energi, tele med mera.....	8
U-områden.....	8
Markföroreningar .....	8
Markförhållanden .....	9
Buller.....	9
Träd .....	9
Tekniska utredningar.....	9
<b>Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser .....</b>	<b>10</b>
Ägoförhållanden.....	10
Fastighetsbildning .....	11
Gemensamhetsanläggning.....	12
Servitut .....	12
Nyttjanderätter.....	13
<b>Ekonomiska frågor och konsekvenser .....</b>	<b>13</b>
Kvartersmark, intäkter och kostnader .....	13
Allmän plats, kostnader och finansiering.....	13
Vatten och avlopp.....	14
El/energi och tele med mera.....	14
Fastighetsbildning med mera.....	14
Gemensamhetsanläggningar.....	14
Bygglov, anmälan och planavgift.....	14
<b>Medverkande.....</b>	<b>15</b>
Tjänstemän .....	15

## Allmänt

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan fungerar som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar, VA-anläggningar, vägar med mera regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskilda lag.

## Organisatoriska frågor

### Ansvarsfördelning

#### *Huvudmannaskap för allmän plats*

Norrköpings kommun, genom tekniska nämnden, ska vara huvudman för spårväg, gator och andra allmänna platser och anläggningar. Kommunen är ansvarig för utbyggnad samt för drift och underhåll.

#### *Huvudmannaskap för vatten och avlopp*

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Norrköpings kommun är genom Norrköping Vatten och Avfall AB huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna, och är ansvarig för att vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar byggs ut i området, samt ansvarar för drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt. Norrköping Vatten och Avfall AB är även ansvarig för dagvattendammar och andra fördröjningsmagasin inom allmän platsmark.

#### *El, tele med mera*

E.ON Elnät Sverige AB är huvudman för elnätet och Skanova AB är huvudman för telenätet.

Respektive ledningsägare till de allmänna ledningarna ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till leveranspunkten för respektive fastighet.

I samband med Norrköping Vatten och Avfall AB:s utbyggnad av vatten- och avloppsnätet anläggs fibernät på uppdrag av Norrköpings kommun.

#### *Fjärrvärme*

E.ON Värme Sverige AB är huvudman för fjärrvärmeledningar och ansvarar för anläggning samt drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

### *Kvartersmark*

Respektive fastighetsägare svarar för byggande, drift och underhåll inom kvartersmark samt för fastighetsbildning, inklusive bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar.

## **Genomförandeorganisation**

### *Genomförande och samordning*

Genomförandet inom allmän plats leds och samordnas av Norrköpings kommun, tekniska kontoret, som även ansvarar för den tekniska kontrollen av gator, torg och allmänna anläggningar. Norrköping Vatten och Avfall AB ansvarar för den tekniska kontrollen av VA-ledningar samt dagvattendammar och övriga fördröjningsmagasin inom allmän platsmark.

### *Mark och avtalsfrågor*

Markfrågor samt exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av stadsbyggnadskontoret, mark och exploatering.

### *Fastighetsbildning med mera*

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Norrköpings kommun.

### *Bygglov/anmälan*

Ansökan om bygglov samt rivnings- och marklov lämnas till Norrköpings kommun, bygg- och miljökontoret. Till bygg- och miljökontoret lämnas även anmälan i de fall endast teknisk prövning erfordras. Nybyggnadskarta beställs hos stadsbyggnadskontoret, geografisk information.

## **Genomförandetid**

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

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte utnyttjats.

## **Genomförande inom allmän plats**

Detaljprojektering och utbyggnad av gator och övriga anläggningar på allmän platsmark påbörjas genom beställning till tekniska kontoret från stadsbyggnadskontoret, mark och exploatering, och samordnas med projektering och utbyggnad av vatten- och avloppsledningar.

Utbyggnaden kan starta när detaljplanen har vunnit laga kraft och detaljprojektering är genomförd. Entreprenad för anläggningsarbeten kommer att handlas upp enligt lagen om offentlig upphandling (LOU).

Vid detaljprojektering och utbyggnad ska samordning ske med respektive ledningshavare för el, tele och fjärrvärme inom området.

### **Genomförande inom kvartersmark**

Utbyggnad inom kvartersmark kan ske när utbyggnaden av gator och vatten- och avloppsanläggningar huvudsakligen är slutförd. Enskilt byggande kan påbörjas efter att bygglov beviljats och beslut om startbesked har tagits.

Bygglov kan ges när förbindelsepunkt till det allmänna vatten- och avlopps nätet är upprättad och nödvändig fastighetsbildning är genomförd samt när in- och utfart är möjlig att anordnas till gatan.

### **Kommunens marktilldelning**

Den kommunägda mark som utgör nya kvarter för bostadsändamål kommer att överlåtas till exploatörer för genomförandet. Marktilldelningen kommer att ske enligt kommunens riktlinje för marktilldelning, det vill säga genom tävlingsförfarande eller genom direkttilldelning. Kommunen, genom stadsbyggnadskontoret, mark och exploatering, kommer att inbjuda till tävling för de byggrätter som inte ska direktanvisas.

### **Avtal**

Vid marktilldelning tecknas marköverlåtelseavtal mellan kommunen, stadsbyggnadskontoret, mark och exploatering, och utsedda exploatörer. Avtalet reglerar marköverlåtelsen, den planerade byggelsens utformning, kommunens anvisningar och krav samt parternas ansvars- och kostnadsfördelning i genomförandet av exploateringen.

Exploateringsavtal, som reglerar marköverlåtelser, kostnads- och ansvarsfördelning etcetera tecknas mellan kommunen och privata fastighetsägare för att bilda de nya kvarteren enligt planen.

**Preliminär tidsplan**

<b>Planering:</b>	
Utställning av förslag detaljplan	kvartal 4, 2017
Antagande detaljplan, stadsplaneringsnämnden	kvartal 2, 2018
Detaljplan laga kraft*	kvartal 2, 2018
<b>Genomförande, allmän plats:</b>	
Projektering av allmän plats och VA m.m.	2018
Entreprenadupphandling, allmän plats och VA	2018
Marklösen, fastighetsregleringar	2018
Omläggning av spårväg	2018
Utbyggnad av gata och VA m.m.	2018
<b>Genomförande, kvartersmark</b>	
Marktilldelning, kommunägd mark	2018
Fastighetsbildning	2018
Husbyggnad	2019

Den preliminära tidsplanen anger tider utifrån förutsättningen att stadsplaneringsnämndens beslut om antagande av detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen vinner laga kraft förskjutats upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

**Tekniska frågor****Spårväg**

I förslaget till detaljplan föreslås en omläggning av spårvägen till nytt läge något österut med syfte att samförlägga spårvägen och Folkborgsvägen i det nya läget. En förprojektering har genomförts och denna föreslår att flytta den befintliga vändslingan till nytt läge invid Hjalmar Brantings gata. Dessutom har det undersökts en sänkning av spårvägsträckan mellan Folkborgsvägen och Gustaf Janzéns gata, i syfte att möjliggöra en gång- och cykelbro över spårvägsområdet.

**Gator, torg, park med mera**

Den befintliga Folkborgsvägen kommer att rätas ut och ansluta till Hjalmar Brantings gata. Nya lokalgator anläggs för att trafikförsörja de nya kvarteren. Den slutliga utformningen av gatorna, parkerna och torget ska fastställas i en detaljprojektering efter att detaljplanen antagits.

Torg- och parkytornas innehåll och utformning regleras inte i detaljplanen. Förprojektering av ytornas höjder och grundläggande utformning samt dagvattenanläggningar pågår och kommer att färdigställas innan detaljplanens antagande.

### **Parkering**

Parkering för boende och verksamheter ska ske inom kvartersmark. Ny allmän kantstensparkering skapas inom allmän platsmark längs de nya lokalgatorna. Dessa parkeringsplatser är främst avsedda för besökare i området.

### **Vatten och avlopp**

Allmänna ledningar för vatten, avlopp och dagvatten finns i området och ledningsnätet byggs ut för att försörja tillkommande kvarter. Befintlig VA-ledning under spårvägen kommer att flyttas för att möjliggöra en sänkning av spårvägen, i syfte att möjliggöra för gång- och cykelbron.

Inom planområdet finns befintliga VA-ledningar inom Taktpinnen 1 och Klockaretorpet 1:1 som kommer att behöva flyttas till nytt läge, förslagsvis i gång- och cykelvägen i planförslagets nya sträckning av Folkborgsvägen.

Ny bebyggelse ska anslutas till det allmänna vatten- och avloppsnätet. I det fall ett bebyggelsekvarter kommer att innefatta flera fastigheter ska varje fastighet anslutas till det allmänna VA-nätet via egen separat förbindelsepunkt.

### **Dagvatten**

Respektive fastighetsägare uppmuntras till att inom den egna fastigheten omhänderta och/ eller fördröja dagvattnet från frekventa ”vardagsregn” av låg intensitet (1-2 års regn, cirka 10 millimeter) innan det eventuellt leds till den allmänna dagvattenanläggningen. Omhändertagandet kan omfatta infiltration via mark och eventuellt komplettering med fördröjning inom fastigheten.

Dagvattenflödet kan begränsas genom att använda genomsläppligt material på hårdgjorda ytor som till exempel infarter och parkeringsytor med mera. Planbestämmelsen om att minst 40 procent av fastighetsarean ska bestå av grönyta är ett styrmedel för att öka infiltrationsmöjligheterna och minska flödet av dagvatten inom planområdet. Bebyggelsen ska höjdsättas med en betryggande säkerhet i förhållande till dämningnivån i system för dag- och dräneringsvatten.

Fyra olika ytor för fördröjning tillskapas i syfte att fördröja och minska dagvattenflödet ifrån området. Dessa planläggs som park respektive skydd med möjlighet att anlägga öppna dagvattendammar. Norrköping Vatten och Avfall AB svarar för drift och underhåll av dessa anläggningar.

Vägdagvatten avleds via ledningar till det allmänna dagvattenätet.

### **El, energi, tele med mera**

El, fjärrvärme och teleledningar finns inom området, där vissa ledningar kommer att behöva flyttas. Framtagen förprojekteringen redovisar nya ledningsdragningar.

Befintlig elnätstation inom fastigheten Klockaretorpet 1:16 behöver flyttas till nytt läge, likaså likriktarstationen inom Klockaretorpet 1:1. Dessa föreslås flyttas till nytt läge vid den planerade spårvagnshållplatsen vid Folkborgsvägen. Även befintlig elnätstation inom Borg 11:2 behöver flyttas. Nytt läge för denna föreslås något nord österut, inom Taktpinnen 1. Ytterligare ett e-område möjliggörs för nätstation inom Klockaretorpet 1.1 i planområdets östra del.

### **U-områden**

De U-områden som är utlagda i planen avser att trygga kommunens rätt att lägga sina VA-ledningar inom området. Kommunen ämnar trygga sina ledningar med ledningsrätt eller servitut.

### **Markföroreningar**

En översiktlig miljöteknisk utredning har genomförts av Sweco. Inom del av fastigheten Taktpinnen 1 har Sweco utfört en särskild översiktlig undersökning med anledning av den tidigare plantskoleverksamheten.

För fastighet med konstaterade förhöjda halter av markföroreningar ska fastighetsägaren inlämna en anmälan om efterbehandlingsåtgärd innan start av markarbeten. Markarbeten får ej starta innan tillsynsmyndigheten har godkänt anmälan om efterbehandlingsåtgärd.

I samband med framtagande av anmälan om efterbehandlingsåtgärd ska, vid behov, kompletterande provtagningar ske för aktuella parametrar samt en samlad riskbedömning tas fram. De kompletterande provtagningarna ska syfta till att avgränsa föroreningarna ytterligare. Kompletterande provtagningar kan exempelvis ske genom ett rutnätssystem med rutor om 10\*10 m<sup>2</sup>. Val av åtgärd för efterbehandling sak framgå av anmälan samt schaktplan.

Respektive fastighetsägare ansvarar för framtagande och inlämnade av anmälan om efterbehandlingsåtgärd till tillsynsmyndigheten samt för eventuella kompletterade undersökningar i samband med framtagandet av anmälan. Förorenade massor ska transporteras till godkänd mottagningsstation.

En grov kostnadsuppskattning för efterbehandlingsåtgärderna ska utarbetas i det fortsatta planarbetet.



## Markförhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning har genomförts av Sweco. Planområdet har goda förutsättningar för ytlig grundläggning. I två områden har dock lösare lerlager identifierats. Inom dessa områden kan pålning komma att erfordras. Kompletterande geotekniska utredningar kan komma att behövas i samband med exploatörernas projektering av kvartersmark och för detaljprojekteringen av allmän plats.

## Buller

Ramböll har utfört en bullerutredning som visar att genomförandet av detaljplanen kommer innebära att en del byggnader kommer få ekvivalenta ljudnivåer över riktvärdet 55 dB(A) vid fasad. Vidare utredning kring fasaddämpning ska därför göras av kommande exploatörer för planerade byggnader där ekvivalenta eller maximala ljudnivåer är höga.

För att kunna uppföra byggnader närmast spårvägen och Söderleden kommer särskilda åtgärder behöva vidtas för att minska bullernivåerna. Principen är att en tyst eller bullerdämpad sida skapas vid minst hälften av bostadsrummen i alla bostäder där den högsta ekvivalenta ljudnivån överstiger riktvärdet, vilket innebär att bostäderna behöver göras genomgående. För att klara inomhusrikvärdena kommer det, förutom fasaden, även vara nödvändigt att anpassa fönster och ventilationsdon.

Hänsyn ska även tas till bullernivåerna vid placering av uteplatser. De bör placeras så att inte ljudnivåerna överskrider 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå eller 70 dB(A) maximal ljudnivå. För att minska bullernivåerna kan bullerdämpande skärmar placeras utmed uteplatserna.

## Träd

En naturvärdesinventering har genomförts av Calluna AB som har identifierat nio värdefulla trädalléer. Kommunen har till Länsstyrelsen ansökt om dispens från det generella biotopskyddet avseende fem trädalléer för att kunna genomföra detaljplanen, beslut väntas innan detaljplanens antagande.

Inom varje fastighet på den obebyggda grönytan ska träd finnas, vilket blir en form av kompensationsåtgärd för de eventuella träd som kommer behöva tas ner. Dessutom skapas nya trädalléer längs med gatorna.

## Tekniska utredningar

Utredningar som har genomförts för detaljplanen är följande:

- Arkeologisk utredning, etapp 2, Riksantikvarieämbetet UV Öst, 2007
- Arkeologisk förundersökning, Riksantikvarieämbetet UV Öst, 2011
- Bullerutredning, Ramböll Sverige AB, 2017-08-22

- Dagvattenutredning, ÅF, 2017-02-28
- Förprojektering av gång- och cykelbro över spårväg, Ramböll Sverige AB, 2017-03-06
- Förprojektering gator och belysning, Ramböll Sverige AB, 2017-10-06
- Förprojektering och hydraulisk modellering dagvatten, Ramböll Sverige AB 2017-09-15
- Förprojektering av spårväg, Atkins Sverige AB, 2017-03-23
- Kompletterande riskbedömning, Ramböll Sverige AB, 2017-09-14
- Luftutredning, Ramböll Sverige AB, 2017-08-21
- Naturvärdesinventering, Calluna AB, 2017-05-12
- Riskanalys för sprängningsarbeten, Sweco, 2017-02-17
- Riskbedömning, WSP Sverige AB, 2012-10-05
- Trafikbulerutredning, WSP Akustik, 2012-09-28
- Trafik- och parkeringsutredning, Ramböll Sverige AB, 2017-06-19
- Översiktlig geoteknisk undersökning, Sweco Civil AB, 2017-01-10
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Sweco Civil AB, 2017-01-10
- Översiktlig markundersökning av f.d. Florabergs Handelsträdgård, Sweco Environment AB, 2015-12-07

## **Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser**

### **Ägoförhållanden**

Planområdet innehåller totalt 13 fastigheter. Fastigheten Klockaretorget 1:10, som omfattar "Borgen" och före detta Folkets Park, ägs av Syrisk Ortodoxa S:t Maria församlingen och Azech syrianska föreningen. Orkestern 1 ägs av Stiftelsen Församlingen Agape, Orkestern 2 av Hemfosa Orkestern 2 AB och Orkestern 3 ägs av Fastighets AB L E Lundberg. Lagfaren ägare till fastigheten Taktpinnen 1, som inrymmer SMHI:s verksamhet, är Kungsleden Rutberget 8 AB. Taktpinnen 2 ägs av Fastica 43 AB som inrymmer ICA. Klockaretorget 1:16 ägs av E.ON Elnät Sverige AB. Harpan 3 ägs av Brf Kneippens Trädgårdsstad.

Övrig mark inom planområdet, fastigheterna Borg 11:2, Klockaretorpet 1:1, Klockaretorpet 1:11–1:13, Orkestern 4 samt Skarphagen 1:1 ägs av Norrköpings kommun.

## Fastighetsbildning

### *Kvartersmark*

Inom planområdet ska nya kvarter bildas. Respektive kvarter kan utgöras av en eller flera fastigheter vilka bildas genom avstyckning från befintliga fastigheter. Marköverföringar mellan fastigheter inom kvarter sker genom fastighetsreglering.

Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna. Åtgärder som enbart berör en enskild fastighet, till exempel avstyckning, kan endast sökas av den fastighetsägaren. Åtgärder som berör två eller flera fastighetsägare, till exempel fastighetsreglering kan sökas av någon av de berörda fastighetsägarna med en överenskommelse mellan parterna som grund för ansökan.

Detaljplanen förutsätter att fastighetsreglering ska ske mellan kommunen och privata fastighetsägare för att bilda den nya kvartersstrukturen, bland annat genom överföring av mark till de nya kvarteren, som tidigare utgjort gatu- eller parkmark.

### *Allmän platsmark*

Kommunen får genom detaljplanen rätt att lösa in enskild mark för allmän plats (gator, torg och park). De delar av fastigheterna Klockaretorpet 1:10, Orkestern 2, Orkestern 3 och Taktpinnen 1, Taktpinnen 2 samt Harpan 3 som enligt planförslaget ska utgöra allmän plats ska överföras till fastigheten Klockaretorpet 1:1 genom fastighetsreglering.

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Harpan 3	Cirka 56 m <sup>2</sup> överförs till Klockaretorpet 1:1
Klockaretorpet 1:1	Cirka 267 m <sup>2</sup> överförs till Orkestern 3
Klockaretorpet 1:1	Cirka 240 m <sup>2</sup> överförs till Orkestern 1
Klockaretorpet 1.10	Cirka 967 m <sup>2</sup> överförs till Klockaretorpet 1:1
Orkestern 2	Cirka 990 m <sup>2</sup> överförs till Klockaretorpet 1:1
Orkestern 3	Cirka 1 100 m <sup>2</sup> överförs till Orkestern 1
Orkestern 4	Cirka 1 828 m <sup>2</sup> överförs till Klockaretorpet 1:1

Taktpinnen 1	Cirka 4 828 m <sup>2</sup> överförs till Klockaretorpet 1:1
Taktpinnen 2	Cirka 730 m <sup>2</sup> överförs till Borg 11:2

### **Gemensamhetsanläggning**

Gemensamhetsanläggningar kan bildas inom kvarter som i framtiden kan komma att omfatta flera fastigheter, där det finns behov av samverkan mellan fastigheterna, till exempel för kvartersgator, gemensamma parkeringsytor, områden för avfallshantering osv.

Markreservat för sådana gemensamhetsanläggningar har inte reglerats i detaljplanen eftersom den kommande utformningen inom kvarteren kommer att vara styrande för behoven och lokaliseringen.

Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning kan göras av de fastigheter som ska ingå och av kommunen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningar sker genom en samfällighetsförening som bildas i samband med lantmäteriförrättningen eller genom delägarförvaltning.

### **Servitut**

#### *Befintliga servitut*

Officialservitut, aktnummer 0581K-10/74.1, med ändamålet rätt till väg. Belastande fastighet Taktpinnen 1.

Officialservitut, aktnummer 0581K-10/160.1, med ändamålet slänträtt till infartsväg. Belastande fastighet Orkestern 4.

Genom att marköverlåtelse från Orkestern 3 till Orkestern 1 föreslås så behövs inte längre servitut för angöring till Orkestern 1 och den delen av servitutet kan då upphävas.

Officialservitut, aktnummer 0581K-41B:3103.1, med ändamålet rätt till väg. Belastande fastighet Orkestern 1 och Orkestern 4.

Orkestern 4 kommer att angöras via allmän gata och därmed behövs inte längre servitutet för fastigheten.

Avtalsservitut, aktnummer 05-IM1-85/8479.1, 05-IM1-58/435.1, 05-IM1-67/308A.1, med ändamålet kraftledningar m.m. till förmån för Motala Charlottenborg 2:18.

Avtalsservitut, aktnummer 05-IM1-73/7873.1, 05-IM1-77/414.1, 05-IM1-81/7770.1, med ändamålet rätt till ledning m.m. till förmån för Borg 11:6, Slotshagen 1:1, Triangeln 10 och Triangeln 14.

Avtalsservitut, aktnummer 0581KIM-11/21808.1, med ändamålet rätt till kraftledning till förmån för Triangeln 14.

### **Nyttjanderätter**

Inskrivningsdag 1973-12-12, akt 10565, ändamål tele till förmån för TeliaSonera AB.

## **Ekonomiska frågor och konsekvenser**

### **Kvartersmark, intäkter och kostnader**

Kommunens intäkter till följd av markförsäljningar och gatukostnadsbidrag kan preliminärt uppskattas till i storleksordningen 110 miljoner kronor.

Kostnadsposterna består av ledningsflyttar och markberedning, till exempel rivning av befintliga gator inom blivande kvartersmark med mera.

### **Allmän plats, kostnader och finansiering**

Den totala kostnaden för omläggning av spårväg, utbyggnad och ombyggnad av gator, torg och park samt erforderliga ledningsflyttar till följd av detta, kan preliminärt uppskattas till i storleksordningen 105 miljoner kronor.

Utbyggnad av det lokala gatunätet och gång- och cykelbro ska finansieras av intäkter från markförsäljningar och gatukostnadsbidrag enligt exploateringsavtal.

Standardhöjningar, ombyggnader och förbättringsåtgärder avseende Hjalmar Brantings gata förutsetts finansieras av tekniska nämnden genom särskilt tilldelade medel.

Kostnader för omläggning av spårväg och spårvändplats och eventuell sänkning av befintlig spårväg finansieras huvudsakligen genom exploateringsintäkter, med delfinansiering från tekniska nämnden.

Anläggningar inom park- och torgytor finansieras av intäkter från markförsäljningar och gatukostnadsbidrag enligt exploateringsavtal.

### ***Driftskostnader***

Drift och underhåll av allmänna platser och anläggningar (spårväg, gator, torg och park med mera) inom detaljplanen bekostas med skattemedel.

Tekniska kontoret har idag skötselansvaret för de befintliga allmänna platserna. De tillkommande lokalgatorna samt torg- och parkytor medför ökade drift- och underhållskostnader på preliminärt i storleksordningen 400 000 kr/år.

**Vatten och avlopp**

Kostnaden för utbyggnad av det allmänna vatten- och avloppsnätet finansieras genom anslutningsavgifter enligt gällande VA-taxa. Härtill tillkommer ledningsdragning på tomtmark som respektive fastighetsägare ansvarar för. Debitering av anslutningsavgifter sker när förbindelsepunkt finns upprättad.

*Driftkostnader*

Drift och underhåll finansieras genom bruksavgifter enligt gällande VA-taxa.

**El/energi och tele med mera**

Anslutnings- och bruksavgifter tas ut enligt taxa för respektive ändamål av ledningsägare och operatörer.

**Fastighetsbildning med mera**

Ersättningar för marköverföringar och bildande respektive upphävande av servitut bestäms genom överenskommelse mellan berörda parter. I de fall överenskommelse inte kan uppnås kan lantmäterimyndigheten besluta om ersättning.

Kostnader för fastighetsbildning och bildande av gemensamhetsanläggningar bekostas av berörda fastighetsägare enligt överenskommelse eller enligt förrättningsbeslut.

**Gemensamhetsanläggningar**

Anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll fördelas mellan deltagande fastigheter enligt andelstal och beslut i respektive anläggningsförrättning.

**Bygglov, anmälan och planavgift**

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

Inom Norrköpings kommun har stadsbyggnadskontoret, fysisk planering och stadsbyggnadskontoret, mark och exploatering ingått en överenskommelse beträffande finansiering av program och detaljplan. Planavgifter regleras i samband med kommunens markförsäljningar respektive i plankostnadsavtal och föravtal med deltagande fastigheter. För viss bebyggelse tas planavgifter ut i samband med bygglov.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer  
SPN 2010/0323 214

## **Medverkande**

### **Tjänstemän**

Genomförandebeskrivningen har utarbetats i samverkan mellan tjänstemän på stadsbyggnadskontoret, tekniska kontoret, bygg- och miljökontoret, kommunala lantmäterimyndigheten och Norrköping Vatten och Avfall AB.

Stadsbyggnadskontoret

Christian Wintenby  
processansvarig detaljplanering

Therese Nordgren  
mark och exploatering