

Genomförandebeskrivning

Vårt diarienummer
SPN 2011/0173 214

tillhörande detaljplan för del av fastigheten

Bossgård 11:58

(nordväst om Vikbolandsskolan) med närområde inom Östra Husby i
Norrköpings kommun

den 1 april 2015

reviderad den 27 april 2018



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i KF:

Laga kraft:

Genomförandetidens sista dag:

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, genensamhetsanläggningar, VA-anläggningar, vägar med mera regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskilda lag.

Huvudsaklig markägare och exploatör för detaljplaneområdet är Norrköpings kommun vid tidpunkten för upprättandet av denna handling.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap för allmän plats

Östra Husby vägförening är huvudman för allmänna platser. För närvarande utreds om kommunen ska överta huvudmannaskapet.

Trafikverket är väghållare för allmänna vägar nr 209, 843, 877 samt 891. Trafikverket kommer att vara huvudman för huvudgatan i detaljplanen. Trafikverkets ansvar som väghållare på befintlig del av Bosgårdsvägen som utgör kvartermark och gång- och cykelväg upphör när ny huvudgata anläggs enligt detaljplanen.

Huvudmannaskap för vatten och avlopp

Norrköping Vatten och Avfall AB är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna, och ansvarar för utbyggnad, 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 till de allmänna ledningarna ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till leveranspunkten för respektive fastighet.

Kvartersmark

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

Genomförandeorganisation

Genomförande och samordning

Norrköpings kommun, stadsbyggnadskontoret, mark och exploatering, ansvarar för samordning och genomförande av detaljplanen.

Mark och avtalsfrågor

Markfrågor samt exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av stadsbyggnadskontorets verksamhet för 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, rivnings- och marklov lämnas till Norrköpings kommun, bygg- och miljökontoret, verksamheten för bygglov. 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 huvudgata respektive gång- och cykelväg på allmän platsmark påbörjas genom beställning till tekniska kontoret från stadsbyggnadskontoret, mark och exploatering, och samordnas med utbyggnad av bussgata och pendelparkering.

Utbyggnaden kan påbörjas när detaljplanen har vunnit laga kraft och projektering 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 VA, el och tele inom området.

Genomförande inom kvartersmark

Utbyggnad av bussgata och pendlarparkering samordnas med utbyggnad av allmän plats.

Utbyggnad inom kvartersmark för bostäder kan ske när utbyggnad av vägar 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 anslutningspunkt till det allmänna vatten- och avloppsnätet är upprättad och nödvändig fastighetsbildning är genomförd.

Avtal

Kommunen, stadsbyggnadskontoret, mark och exploatering, kommer att teckna avtal med privata fastighetsägare avseende fastighetsregleringar mellan parterna i fråga om privat mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats.

Genomförandavtal har tecknats mellan Norrköpings kommun och Östra Husby vägförening angående den nya planlagda gång- och cykelvägen.

Genomförandavtal har tecknats mellan Norrköpings kommun och Trafikverket angående den nya dragningen av Bossgårdsvägen. Avtalet reglerar ansvarfördelningen och parternas ekonomiska åtaganden för planering, projektering, byggande och framtida drift och underhåll av åtgärderna.

Kvartersmark avsedd för bostadsbebyggelse eller centrumverksamhet kan komma att överlätas till exploitör för uppförande av ny bebyggelse. Vid marktilldelning tecknas ett köpeavtal. Avtalet reglerar marköverlåtelsen, den planerade bebyggelsens utformning, kommunens anvisningar och krav samt parternas ansvars- och kostnadsfördelning i genomförandet av exploateringen.

Preliminär tidsplan

Planering:	
Utställning av förslag detaljplan	11 maj – 9 juni 2015
Godkännande, detaljplan, stadsplaneringsnämnden	15 maj 2018
Antagande, detaljplan, kommunfullmäktige	

Detaljplan laga kraft*	2018 kvartal 3
Genomförande, allmän plats:	
Projektering av allmän plats, VA med mera	2018 kvartal 2
Entreprenadupphandling, allmän plats och VA	2018 kvartal 3
Marklösen, fastighetsregleringar	2018-
Utbyggnad av gata, VA med mera	2018 kvartal 4
Genomförande, kvartersmark:	
Fastighetsbildning	2018-
Husbyggnad	2018-

*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 förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Tekniska frågor

Huvudgata, bussgata, gång- och cykel-väg

För att få en bättre trafiksituation för eleverna på Vikbolandsskolan möjliggör detaljplanen att olika trafikslag till stor del separeras.

En säkrare skolskjutstrafik möjliggörs genom en ny dragnings av Bossgårdsvägen. En separat bussgata för skolbussar kan skapas på kvartersmark i södra delen av planområdet. Planen möjliggör även att en ny gång- och cykelväg kan anläggas utmed den befintliga sträckningen av Bossgårdsvägen.

Angöring till nya fastigheter på kvartermark planlagd för bostäder eller centrum sker från gemensam in-/utfart från huvudgatan.

Parkering

Planen medger ny parkering för pendlare, skolpersonal och besökare till skola, kyrka etcetera söder om huvudgatan.

Vatten och avlopp

Allmänna ledningar för vatten, avlopp och dagvatten finns i området och ledningsnätet byggs ut för att försörja tillkommande kvarter.

Ny bebyggelse ska anslutas till det allmänna vatten- och avloppsnätet (VA-nätet). 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 är ansvarig för hantering av dagvatten inom den egna fastigheten. Omhändertagandet kan omfatta infiltration via mark och eventuellt komplettering med fördröjning inom fastigheten. Dagvattenflödet kan begränsas genom att använda genomsläppligt material på hårdgjorda ytor för exempelvis infarter och parkeringsytor.

El, energi, tele med mera

El- och teleledningar finns inom planområdet. Vid behov av ledningsflytt finansieras flytten av den som initierar åtgärden.

Tekniska utredningar

Följande tekniska utredningar, utöver planhandlingarna, har tagits fram inför utställning:

- *Arkeologisk utredning etapp 1 och 2 rapport 2010:10*, Arkeologgruppen AB.
- *Tekniskt PM Förprojektering och kalkyl*, Unr: 1320004179, Ramböll Sverige AB, 2013-11-0711.

Några tekniska utredningar i övrigt har inte utförts i samband med planarbetet.

Genomförandets konsekvenser

Inverkan på miljön

Inverkan på miljön bedöms inte bli betydande i den mån att en miljökonsekvensbeskrivning måste upprättas. Mark som tidigare används för jordbruksändamål tas i anspråk.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Detaljplanen medför att mark som tidigare inte varit planlagd nu planläggs som kvartersmark för bostäder, centrum, skola och pendlarparkering samt allmän plats. Detaljplanen ska i detta avseende genomföras genom avstyckning samt genom att markområden överförs mellan fastigheter genom fastighetsreglering. Fastighetsbildningen sker genom lantmäteriförrättning.

Ägoförhållanden

Planområdet innehåller två fastigheter. Fastigheten Bossgård 11:58 ägs av Norrköpings kommun och fastigheten Stora Gyllinge 1:11 ägs av Svenska kyrkan.

Fastighetsbildning

Fastighet/ gemensamhetsanläggning	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Bossgård 11:58	Avstyckning kan ske för att bilda nya fastigheter för bostäder eller centrum.
Stora Gyllinge 1:11	Fastighetsreglering av mark avsedd för kvartersmark för skola, pendlarparkering samt allmän platsmark till Bossgård 11:58. Utrymme på fastighet kan komma tas i anspråk för utvidgning av gemensamhetsanläggningen Bossgård ga:1 för att inkludera ny gång- och cykelväg.
Bossgård ga:1	Omprövning av gemensamhetsanläggningen för att inkludera ny gång- och cykelväg på Stora Gyllinge 1:11.

Kvartersmark

Inom planområdet ska nya kvarter bildas. Respektive kvarter kan utgöras av en eller flera fastigheter vilka bildas genom avstyckning från befintlig fastighet.

Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren. Åtgärder som enbart berör en enskild fastighet, t.ex. avstyckning, kan endast sökas av fastighetsägaren. Åtgärder som berör två eller flera fastighetsägare, t.ex. fastighetsreglering kan sökas av någon av de berörda.

Allmän platsmark

Kommunen får genom detaljplanen rätt att lösa in enskild mark för allmän plats (huvudgata och gång- och cykelväg). De markområden på Stora Gyllinge 1:11 som ska utgöra allmän plats kan överföras till den kommunägda fastigheten Bossgård 11:58 genom fastighetsreglering.

Kommunen ansöker och bekostar anläggningsförrättning för omprövning av gemensamhetsanläggningen Bossgård ga:1 för att inkludera den nya gcvägen.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningar kan bildas inom kvarter som omfattar flera fastigheter, där det finns behov av samverkan mellan fastigheterna t.ex. för kvartersgator, gemensamma parkeringsytor etc.

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.

Befintliga ledningar och pumpstation

Inom planområdet finns befintliga el-, tele-, VA-ledningar och pumpstation. Eventuell omlokalisering av dessa kommer utredas vidare i detaljprojekteringen inför en utbyggnad. Ledningarnas rättighet kan säkras genom servitut eller ledningsrätt.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaderna för genomförande av detaljplanen bedöms med stor marginal överstiga de förväntade intäkter via fastighetsförsäljning som detaljplanen möjliggör.

Kvartersmark, intäkter och kostnader

Kommunens kostnader som uppkommer på kvartersmark är utbyggnad av pendlarparkering, bussgata, kvartersgata och eventuell ledningsflytt. Intäkter fås genom försäljning av mark avsedd för bostäder, centrum.

Respektive fastighetsägare står för samtliga kostnader inom kvartersmark, i huvudsak relaterade till uppförande av bostäder.

Flytt av befintlig milsten ska ske innan området exploateras och bekostas av exploatör. Ansökan om tillstånd för flytt görs hos länsstyrelsen.

Driftskostnader

Norrköpings kommun svarar för drift och underhåll av pendlarparkering och bussgata.

Allmän plats, kostnader och finansiering

Projektering och utbyggnad av huvudgata bekostas av Norrköpings kommun.

Norrköpings kommun, mark och exploatering, bekostar utbyggnad av ny gång- och cykelväg inklusive belysning.

Driftskostnader

Efter huvudgatans färdigställande blir Trafikverket väghållare och bekostar framtida drift och underhåll.

Östra Husby vägförening ska efter färdigställande och godkänd besiktning svara för drift, underhåll och skötsel av den nya gång- och cykelvägen inklusive belysning inom detaljplanen.

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 anslutningsavgiften sker när anslutningspunkt finns upprättad.

Driftskostnader

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

El, energi och tele

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

Fastighetsbildning, inlösen, ersättning

Mark på Stora Gyllinge 1:11 som ska utgöra allmän platsmark kan fastighetsregleras till den kommunägda fastigheten Bossgård 11:58. Markinträngsersättning kan utgå till fastighetsägare av Stora Gyllinge 1:11.

Ersättning för fastighetsreglering inom kvartersmark bestäms genom överenskommelse mellan berörda parter. I de fall överenskommelse inte kan uppnås kan lantmäterimyndigheten besluta om ersättning.

Kostnader för omprövning av gemensamhetsanläggningen Bossgård ga:1 bekostas av Norrköpings kommun.

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

Gemensamhetsanläggningar

Anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll samt förrättningskostnader 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.

Sociala konsekvenser

Trygghetsaspekterna framhålls som viktiga då nuvarande lösning för skolskjutstrafiken inte anses säker. Den föreslagna bussangöringsplatsen för skolskjuts är tryggare när barnen ska ta sig mellan bussparkering och skolgård. Pendlarparkeringen ökar möjligheten att åka kollektivt till Norrköping. Positiva bieffekter kan vara att med en säkrare skolväg kan fler barn ta sig till skolan till fots eller med cykel, istället för att bli skjutsade med bil.

Konsekvenser för stadens attraktivitet

Föreslagna åtgärder förbättrar möjligheten för etablering och boende för barnfamiljer i Östra Husby. Den nya utformningen av skolskjutsarna medför en säkrare trafiklösning för barnen som ska till skolan. En säkrare skolväg kan medföra att fler föräldrar låter barnen cykla eller gå till skolan. En centralt placerad pendlarparkering underlättar pendlingstrafik till och från Östra Husby. Denna kan öka möjligheten att åka kollektivt till och från Norrköping. Att utveckla landsbygden är viktigt för kommunen. Detaljplanen är i enlighet med det utvecklingsprogram kommunen utarbetar för landsbygden.

Medverkande

Den nya detaljplanen har utarbetats av planarkitekt Ida Hansson i samverkan med tjänstemän på stadsbyggnadskontoret, Norrköpings kommun.

Stadsbyggnadskontoret

Sani Muric
processansvarig detaljplanering

Tomas Nyström
planarkitekt