

Genomförandebeskrivning

Vårt diarienummer
SPN - 8/2011 214

tillhörande detaljplan för del av fastigheten

Rosen 6

Inom Gamla staden

den 24 september 2012



SAMRÅDSHANDLING

| | |
|--|----------|
| Allmänt | 3 |
| Organisatoriska frågor | 3 |
| Ansvarsfördelning | 3 |
| Genomförandeorganisation | 4 |
| Genomförandetid..... | 4 |
| Genomförande inom allmän plats | 4 |
| Genomförande inom kvartersmark..... | 5 |
| Avtal | 5 |
| Tekniska frågor | 6 |
| Gator och trafik | 6 |
| Vatten och avlopp..... | 6 |
| Tekniska utredningar..... | 6 |
| Utredning, dokumentation och kontroll | 6 |
| Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser | 6 |
| Ägoförhållanden..... | 6 |
| Fastighetsbildning | 6 |
| Gemensamhetsanläggning, fastighetsamverkan | 7 |
| Ekonomiska frågor och konsekvenser | 7 |
| Exploatering, kostnader och intäkter..... | 7 |
| Allmän plats | 7 |
| Vatten och avlopp..... | 7 |
| El/energi och tele mm..... | 8 |
| Fastighetsbildning mm, kvartersmark | 8 |
| Bygglov, anmälan och planavgift..... | 8 |
| Medverkande..... | 8 |
| Tjänstemän | 8 |

Allmänt

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt ekonomiska förutsättningar 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, m.m. regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskilda lag.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap för allmän plats

Norrköpings kommun, genom Tekniska nämnden, ska vara huvudman för allmänna platser. Kommunen är ansvarig för eventuell ombyggnad samt för drift och underhåll. Eventuell standarhöjande åtgärder på gatumark och återställning av gator och trottoarer efter nybyggnad bekostas av JM AB (exploatören) och regleras i exploateringsavtal.

Huvudmannaskap för vatten och avlopp

Norrköping Vatten AB är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna inom planområdet. Va-servis byggs ut av bolaget och betalas av exploatören enligt vid tiden för anslutning gällande VA-taxa.

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 eventuella kompletteringar av befintliga nät, drift och underhåll fram till leveranspunkt till fastighet. Exploatören betalar för anslutning enligt avtal med bolagen.

Kvartersmark

Exploatören svarar för byggande inom kvartersmark. Exploatören och kommunen svarar för drift och underhåll inom kvartersmark. Norrköpings kommun ansöker om fastighetsbildning, inklusive bildande av eventuella genensamhets-anläggningar.

Genomförandeorganisation

Genomförande och samordning

Genomförandet av gatuombyggnad inom allmän plats leds och samordnas av Norrköpings kommun, tekniska kontoret, som även ansvarar för den tekniska kontrollen av gator.

Avtalsfrågor

Stadsplaneringsnämnden har beslutat att ge JM AB (exploatören) en markanvisning inom del av fastigheten Rosen 6 för uppförande av bostäder, garage lokaler etc. Köpe- och exploateringsavtal och övriga genomförandefrågor handläggs av stadsbyggnadskontoret, mark och exploatering.

Fastighetsbildning m.m.

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

Bygglov/anmälan

Ansökan om bygglov och marklov lämnas till Norrköpings kommun, Bygg och miljökontoret. Till Bygg och miljökontoret lämnas även anmälan i de fallen 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

Detaljprojekteringen av gatuombyggnaden (standardhöjande åtgärd) vilken omfattar gatubeläggning, träd, belysning mm kan påbörjas när detaljplanen har antagits av stadsplaneringsnämnden. Ombyggnaden av gator utföres i samband med att bebyggelsen färdigställs. Samråd om närmare tidpunkt ska ske mellan tekniska kontoret och exploatören.

Genomförande inom kvartersmark

Inom kvartersmark kan cirka 70 nya bostäder byggas i flerbostadshus med 5-6 våningar och lokaler i del av bottenvåningen samt parkeringsgarage i två plan. En parkeringsvåning ska ingå i bostadsfastigheten. Den andra parkeringsvåningen ska utgöra en egen fastighet. Eventuellt kan del av byggnaden mot Olai Kyrkogata byggas som kontorslokaler och utgöra en egen fastighet.

Exploatören ska utforma bebyggelsen i kvarteret i enlighet med framtagna gestaltningsskisser som framgår i planbeskrivningen. Slutligt val görs i samråd med stadsbyggnadskontoret.

Exploatören svarar för att arkeologisk slututgrävning, eventuell sanering och geoteknisk undersökning har utförts innan ansökan om bygglov inges. Byggnad kan påbörjas efter att bygglov beviljats och beslut om startbesked har tagits.

Vid ansökan om bygglov ska genomförda utredningar enligt ovan bifogas.

Avtal

Köpe- och exploateringsavtal ska tecknas mellan JM AB och Norrköpings kommun om överlåtelse av den del av fastigheten Rosen 6 som ska innehålla bostäder, butiker och garage samt eventuellt den nybyggda kontorsdelen. Vidare reglering av kostnader för ombyggnad av gator och byggande av parkeringsgarage för kommunens räkning och övriga ansvarsfrågor. Avtal tecknas under vintern 2012/13

Preliminär tidsplan

| | |
|--|-----------------|
| Planering: | |
| Utställning av förslag till detaljplan | Vintern 2012/13 |
| Antagande av detaljplan | Våren 2013 |
| Detaljplan laga kraft* | Våren 2013 |
| Genomförande, allmän plats: | |
| Projektering entreprenadupphandling av gator | 2014 |
| Ombyggnad av gata mm | 2015 |
| Genomförande, kvartersmark | |
| Fastighetsbildning, bygglov, marknadsföring | 2013 |
| Byggstart av byggnader | 2014 |
| Färdigställt | 2015 |

*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

Gator och trafik

Gatornas innehåll och utformning regleras inte i detaljplanen. Utformningen av gatorna projekteras fram av tekniska kontoret i samråd med exploatören.

Förprojektering av ytornas höjder och grundläggande utformning kommer att göras i det fortsatta planarbetet. Inom parkområdet anläggs en lekplats.

Vatten och avlopp

Nybebyggelsen ska anslutas till det allmänna VA-nät.

Tekniska utredningar

Följande tekniska utredningar har utgjort underlag för förslaget till detaljplan:

- Arkeologisk förundersökning etapp 1

Utredningar som ska göras innan utställning:

- Arkeologisk slutundersökning
- Miljöteknisk undersökning

Utredning, dokumentation och kontroll

Geoteknisk utredning och eventuell sanering ska göras innan bygglovansökan inges till Bygg och miljökontoret.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Ägoförhållanden

Detaljplaneområdet omfattar del av fastigheten Rosen 6 inom Gamla staden i Norrköping som ägs av Norrköpings kommun.

Fastighetsbildning

Inom planområdet ska nya fastigheter avskiljas från stamfastigheten Rosen 6 genom avstyckning. Bostäderna inklusive parkering för bostadsändamål bildar en egen fastighet. Genom tredimensionell fastighetsbildning skapas en egen fastighet för parkeringen för den nedre parkeringsvåningen. Eventuellt kommer en egen fastighet av avstyckas för kontorslokaler.

Kommunen ansöker om erforderliga förrättningar till Lantmäterimyndigheten

Gemensamhetsanläggning, fastighetssamverkan

Eventuellt kommer en gemensamhetsanläggning att bildas för att lösa in- och utfartsfrågan m m till parkeringsgaraget.

Ekonomiska frågor och konsekvenser

Exploatering, kostnader och intäkter

Exploatören JM AB svarar för all exploatering inom detaljplanområdet såsom nybyggnad av bostäder, butiker, lokaler och parkeringsanläggning för såväl eget och kommunens behov. Vidare för genomförandet flytt av eventuella ledningar inom kvartersmark och anslutande gatumark som berörs av byggnationen, fastighetsbildning samt kostnader för ändringar av befintliga rättigheter m.m. Kostnadsfördelningen regleras i exploateringsavtal.

Exploatören svarar för alla kostnader avseende ombyggnad av gator inom och i anslutning av planområdet.

Kommunen överlåter den byggrätt som förslaget till detaljplanen medger till exploatören med undantag av en parkeringsvåning. Köpeskillingen och övriga kostnader ska finansieras genom exploatörens försäljningar av bostadsrätter samt den ersättning för anläggande av kommunens parkeringsanläggning som kommunen avtalar med exploatören. Därmed är exploatören ansvarig för detaljplanens ekonomiska genomförbarhet.

Allmän plats

Den totala kostnaden för utbyggnad och iordningställande av gator kan preliminärt uppskattas till i storleksordningen 2- 4 miljoner kronor. Ombyggnad och iordningställande av gatunätet ska finansieras av exploatören enligt exploateringsavtal.

Driftskostnader

Drift och underhåll av allmänna platser inom detaljplanen bekostas med skattemedel. Ombyggnad av redan befintliga gator medför ingen eller marginell ökad kostnad för Tekniska nämnden.

Vatten och avlopp

Kostnaden för utbyggnad av det allmänna vatten- och avloppsnätet samt dagvattenanläggningar finansieras genom anslutningsavgifter enligt vid tid gällande VA-taxa.

Debitering av anslutningsavgiften sker när anslutningspunkt finns upprättad.

Driftkostnader

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

El/energi och tele mm

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

Fastighetsbildning mm, kvartersmark

Kostnader för fastighetsbildning bekostas av exploatören och kommunen enligt avtal eller enligt förrättningsbeslut. Vid bildande av gemensamhetsanläggningar fördelas förrättningskostnader, anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll mellan deltagande fastigheter enligt andelstal och beslut i respektive anläggningsförrättning.

Bygglov, anmälan och planavgift

Kostnader för upprättande av detaljplan tas ut genom avtal med respektive byggherre/fastighetsägare/tomträttsinnehavare inom planområdet.

Medverkande**Tjänstemän**

Genomförandebeskrivningen har utarbetats av stadsbyggnadskontoret, mark- och exploatering, i samverkan med tekniska kontoret.

Norrköping den 24 september 2012

Erik Telldén
planarkitekt,

Björn Lunnerdal
processansvarig exploatering,