

Genomförandebeskrivning

Vårt diarienummer
SPN 2010/0113 214

tillhörande detaljplan för del av fastigheten

Gamla Rådstugan 1

med närområde inom Gamla staden i Norrköping

den 29 september 2017



Bild: ÅWL Arkitekter

SAMRÅDSHANDLING

Normalt planförfarande

Innehållsförteckning

Allmänt	3
Organisatoriska frågor	3
Ansvarsfördelning	3
Genomförandeorganisation	4
Genomförandetid	4
Genomförande inom allmän plats	4
Genomförande inom kvartersmark	5
Kommunens marktilldelning	5
Avtal	5
Preliminär tidsplan	5
Tekniska frågor	6
Parkering	6
Vatten och avlopp	6
Dagvatten	6
El, energi, tele med mera	6
Tekniska utredningar	6
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	7
Ägoförhållanden	7
Fastighetsbildning	7
Gemensamhetsanläggning, fastighetssamverkan	7
Servitut	7
Ekonomiska frågor och konsekvenser	7
Kvartersmark, intäkter och kostnader	7
Allmän plats, kostnader och finansiering	7
Vatten och avlopp	8
El/energi och tele med mera	8
Fastighetsbildning med mera	8
Gemensamhetsanläggningar	8
Bygglov, anmälan och planavgift	8
Medverkande	9
Tjänstemän	9

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. Norrköping Vatten och Avfall AB är 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.

Vid en eventuell omläggning av Norrköping Vatten och Avfall AB:s vatten- och avloppsnät anläggs tomrör för bredband-/fibernet 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 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 el, tele och fjärrvärme inom området.

Genomförande inom kvartersmark

Utbyggnad inom kvartersmark kan ske när utbyggnaden 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 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 byggrätter inom kvarteret att överlåtas till exploatören för genomförandet.

Avtal

Markanvisningsavtal har tecknats mellan kommunen, stadsbyggnadskontoret, mark och exploatering, och Corhei fastighets AB (exploatören). Markanvisningsavtalet reglerar de förutsättningar som ska gälla för kommande överlåtelse.

Efter detaljplanens antagande tecknas ett marköverlåtelseavtal som syftar till att fullfölja marköverlåtelsen samt reglera parternas åtagande och skyldigheter. Avtalet reglerar marköverlåtelsen, den planerade byggelsens utformning, kommunens anvisningar och krav samt parternas ansvars- och kostnadsfördelning i genomförandet av exploateringen.

Exploateringsavtal, som reglerar marköverlåtelse, kostnads- och ansvarsfördelning etcetera, tecknas mellan kommunen och exploatören.

Preliminär tidsplan

Planering:	
Samråd av förslag detaljplan	kvartal 3, 2017
Granskning av detaljplan	kvartal 1, 2018
Antagande detaljplan, stadsplaneringsnämnden	kvartal 2, 2018
Detaljplan laga kraft*	kvartal 2, 2018
Genomförande, allmän plats:	
Återställning av gata/eventuell flytt av ledningar	2018/2019
Genomförande, kvartersmark	
Fastighetsbildning	2018
Husbyggnad	2018/2019

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

Tekniska frågor

Parkering

Parkering för boende och verksamheter ska ske inom kvartersmark.

Vatten och avlopp

Allmänna ledningar för vatten, avlopp och dagvatten finns i omkringliggande gator. Ny bebyggelse ska anslutas till det allmänna vatten- och avloppsnätet. Kvarteret innefattar flera fastigheter och varje fastighet ska anslutas till det allmänna VA-nätet via egen separat förbindelsepunkt. En ny dagvattenservis för kvarteret bör kunna anläggas till Hästskodammen.

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. Vägdagvatten avleds via ledningar till det allmänna dagvattenätet.

El, energi, tele med mera

El- fjärrväme och teleledningar finns inom området.

Tekniska utredningar

Utredningar som har genomförts är följande:

- Bullerutredning
- Kulturhistorisk byggnadsinventering
- Översiktlig geoteknisk och miljöteknisk undersökning
- Arkeologisk för- och slutundersökning
- Trafikutredning
- Utförd efterbehandling

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Ägoförhållanden

Detaljplaneområdet omfattar tre fastigheter, Gamla Rådstugan 1, 2 och 3. Norrköpings kommun äger Gamla Rådstugan 1 (den obebyggda delen) och 2, som är upplåten som tomträtt till Furuheim&Arrelid fastigheter AB, ägare av Waseska huset. Gamla Rådstugan 3 ägs av CORHEI fastigheter AB.

Fastighetsbildning

Fastigheten Gamla Rådstugan 1 som berörs av nybyggnad, kan komma att delas. Bostäder för sig och kommersiella lokaler för sig. Fastighetsbildning kommer att genomföras i senare skede. Eventuellt kan så kallad 3D-fastighet komma ifråga.

Gemensamhetsanläggning, fastighetssamverkan

Gemensamhetsanläggning ska bildas för gårdsmiljön, då det bedöms uppstå ett behov av samverkan mellan fastigheterna för en funktionell gårdsmiljö.

Detaljplanen ger stöd för inrättandet av gemensamhetsanläggningen genom att området har reserverats särskilt för ändamålet genom beteckningen "g".

Servitut

Befintliga servitut

Waseska huset, fastigheten Gamla Rådstugan 2, har servitut inom Gamla Rådstugan 1 innebärande rätt att använda området (a enligt karta) för utfart fram till Skolgatan, rätt att använda området (b enligt karta) för gångtrafik, rätt att behålla, underhålla och förnya värmekulvert i ungefärlig sträckning (c enligt karta) och mätarplats för fjärrvärme i befintligt fläktrum (d enligt karta) samt tillträde till utrymmet.

Ekonomiska frågor och konsekvenser

Kvartersmark, intäkter och kostnader

Kommunens intäkter till följd av försäljning av Eschelonska byggnaden, markförsäljning och gatukostnadsbidrag kan preliminärt uppskattas till i storleksordningen 30 miljoner kronor. Kostnadsposterna för kommunen inom kvarteret består av arkeologisk slutundersökning och sanering av förorenad mark.

Allmän plats, kostnader och finansiering

Den totala kostnaden för omdaning av gator och Gamla torget kan preliminärt uppskattas till i storleksordningen xx miljoner kronor.

Kostnadsposterna inom allmän plats består av omdaning av omkringliggande gator och Gamla torget. Detta ska finansieras av intäkter från markförsäljning och gatukostnadsbidrag enligt exploateringsavtal.

Driftskostnader

Kostnaden för omdaning av gator, torg och park ska finansieras av intäkter från markförsäljningar och gatukostnadsbidrag enligt exploateringsavtal via bidrag från fastighetsägare och andra aktörer genom samverkansavtal.

Driftskostnader

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

Vatten och avlopp

Kostnaden för utbyggnad och eventuell omläggning av det allmänna vatten- och avloppsnätet finansieras genom anslutningsavgifter enligt gällande VA-taxa. 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 förändring 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.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN 2010/0113 214

Inom Norrköpings kommun har stadsbyggnadskontoret, fysisk planering och stadsbyggnadskontoret, mark och exploatering ingått en överenskommelse beträffande finansiering av detaljplanen. För övrig befintlig bebyggelse tas planavgifter ut i samband med bygglov.

Medverkande

Tjänstemän

Genomförandebeskrivningen har utarbetats Martin Heidesjö och Jonas Sivervik, mark- och exploateringsingenjör, stadsbyggnadskontoret.

Stadsbyggnadskontoret

Christian Wintenby
processansvarig detaljplanering

Martin Heidesjö
planarkitekt