

Genomförandebeskrivning

Vårt diarienummer
SPN 2011/0040 214

tillhörande detaljplan för del av fastigheten

Lindö 2:1 (sydöstra hamnområdet)

inom Lindö i Norrköping

den 24 september 2015



UTSTÄLLNINGSHANDLING

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
Allmänt	3
Organisatoriska frågor	3
Ansvarsfördelning	3
Genomförandeorganisation	4
Genomförandetid.....	4
Genomförande inom allmän plats	5
Genomförande inom kvartersmark.....	5
Avtal och marktilldelning.....	6
Preliminär tidsplan	6
Tekniska frågor	7
Gator och trafik	7
Vatten och avlopp.....	7
Dagvatten.....	7
El, energi, tele mm	7
Markföreningar	8
Markförhållanden	8
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	8
Ägoförhållanden	8
Fastighetsbildning	8
Ledningsrätt och servitut för ledningar	9
Ekonomiska frågor	9
Intäktsposter vid genomförande	9
Kostnad för genomförande av allmän plats och rekreationsytor.....	9
Kostnad för genomförande av kvartersmark för bostadsändamål.....	10
Övrigt om kostnad för genomförande av detaljplan.....	10
Tillkommande driftskostnader för allmän platsmark och rekreationsområde (N1).....	11
El/energi och tele mm.....	12
Fastighetsbildning, anläggningsförrättning, inlösen, ersättning.....	12
Bygglov, anmälan och planavgift.....	12
Medverkande	12

Allmänt

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighets-
rättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningarna 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,

VA-anläggningar, vägar m.m. regleras, prövas och genomförs enligt
respektive särskilda lag.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap för allmän plats

Norrköpings kommun är huvudman för allmän plats. Kommunen ansvarar
för att allmänplatsmark iordningsställs på det sätt som detaljplanen visar och
ansvarar för drift och underhåll av dessa områden.

Huvudmannaskap för vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och
dagvatten. Norrköping Vatten AB är huvudman för de allmänna vatten- och
avloppsanläggningarna, och är ansvarigt 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. Respektive ledningsägare
till de allmänna ledningarna ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll
fram till leveranspunkten för respektive fastighet.

Fjärrvärme

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

Kvartersmark

Berörda fastighetsägare svarar för byggande, drift och underhåll inom
kvartersmark. Norrköping kommun ansvarar för ansökan om avstyckning

av tomt för kvartersmark samt ansökan om upprättande av servitut för allmän gång- och cykeltrafik. Berörda fastighetsägare ansvarar för eventuellt ansökan om bildande av gemensamhetsanläggningar.

För mark planlagd som **Rekreation i huvudsak för friluftsbad (N₁)** ansvarar Norrköpings kommun, kultur- och fritidskontoret.

För mark planlagd som **Teknisk anläggning (E)** svarar respektive ledningsägare.

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 AB ansvarar för den tekniska kontrollen av VA-ledningar.

Mark- och avtalsfrågor

Mark- och avtalsfrågor 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, rivnings- och marklov lämnas till Norrköpings kommun, bygg och miljökontoret. 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

Genomförandet innebär att ny allmän plats i form av park, natur, torg och lokalgator tillskapas. Lindövägen kommer att byggas om och få trottoar på västra sidan. Ny lokalgata kommer att knyta ihop Bråviksvägen med Lindövägen. Gatan förbereds för busstrafik och nya hållplatser och får cykelväg samt trottoar.

Ny mindre lokalgata tillskapas i östra delen av planområdet för att knyta ihop planerat radhusområde med Bråviksvägen.

Befintligt område för friluftsbad delas upp i park (allmän plats), natur (allmän plats) och rekreationsområde (kvartersmark).

Parkområdet kommer att standardhöjas, få nya ordnade gångstigar och cykelvägar, samt utvecklade lekmiljöer. Befintligt utbud av rekreationsaktiviteter, t.ex. Beach Volleyboll-plan kan komma att utökas.

Naturområdet kommer att få en skötselplan för att säkra en långsiktigt hållbar hantering av kvarvarande skogsbestånd.

Torg kommer att utformas för att knyta an till park- och rekreationsytor till bostads- och centrumdelar.

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

Ytor inom allmän plats som kommer att belastas eller fyllas upp kommer i möjligaste mån att förbelastas med massor för att minimera framtida sättningsproblematik. Detta inkluderar område för lokalgata.

Genomförande inom kvartersmark

Detaljplanens genomförande innebär uppförande av ett antal flerbostadshus om upp till fem våningar, ett antal flerliggande villor samt ett 30-tal radhus. Respektive exploatör svarar genomförande inom egen kvartersmark. Det inkluderar markuppfyllnad inom egen kvartersmark inför byggnation. Norrköpings kommun kommer att stå för kostnad avseende hantering av förorenade mark inom kvartersmark.

Tomställda byggnader som idag står på kvartersmark inom planområdet kommer att rivas av Norrköpings kommun.

Friluftsbad kommer att utvecklas, breddas. Ambitionen är att en sektion av strandremsan kommer att göras tillgänglig för rullstolsburna.

Utbyggnad inom kvartersmark kan ske när utbyggnaden av vägar och vatten- och avloppsanläggningar huvudsakligen är slutförd. Där det bedöms som lämpligt av ledningsägare och huvudman, och där byggnation sker intill befintlig infrastruktur, kan byggnation i vissa fall ske parallellt. Enskilt

byggande kan påbörjas efter att bygglov beviljats och beslut om startbesked har tagits.

Avtal och marktilldelning

Norrköpings kommun är markägare och kommer att tilldela kvartersmark avsedd för bostadsändamål och centrumändamål till privata aktörer.

Markanvisningsavtal finns tecknat med JM AB samt Anebyhus Contracting AB för delar av bostadsdelarna inom detaljplanen.

Inför antagande av detaljplanen tecknas marköverlåtelseavtal med exploitörer som har markanvisningsavtal. Avtalet kommer att reglera marköverlåtelsen, den planerade byggelsens utformning, kommunens anvisningar och krav samt parternas ansvars- och kostnadsfördelning i genomförandet av exploateringen.

Ytor för centrumändamål kommer att upplåtas med tomträtt, alternativt arrendeavtal, beroende på verksamhetens och byggnadernas art.

Kommunen har genom avtal löst ut fritidshusägare inom området.

Kommunen har sagt upp muntligt nyttjandeavtal som Lindö FF haft för ytan.

Kommunen kommer att lösa ut mindre del av båtklubben NSK:s område för att möjliggöra utökad parkeringsyta för gäster till hamncentrum och badstrand.

Preliminär tidsplan

Planering: *	
Granskning av förslag detaljplan	Höst 2015
Antagande detaljplan, kommunfullmäktige	Vår 2016
Detaljplan laga kraft*	Vår 2016
Genomförande, allmän plats:	
Projektering av allmän plats och VA m.m.	2016
Entreprenadupphandling, allmän plats och VA	2016
Marklösen, fastighetsregleringar	2016
Sanering och markarbeten	2016-2017
Utbyggnad av gata och VA m.m.	2017
Genomförande, kvartersmark	
Marktilldelning, (återstående) kommunägd mark	2016
Fastighetsbildning	2016
Husbyggnad	2017-

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

Tekniska frågor

Gator och trafik

Anslutande gator får genom genomförandet av allmän platsmark en sammankoppling, vilket ökar genomsläppligheten för trafik. I detaljplanering av efterföljande etapper föreslås att Bråviksvägen breddas för att bättre inrymma framtida busstrafik. Det bedöms inte som lämpligt att leda busstrafik via Bråviksvägen in i området utan trafiksäkerhetsåtgärder på befintlig sträckning.

Lindövägen får genom utökning av trottoar en bättre förutsättning för oskyddade trafikanter. Placering av övergångsställen detaljstuderas i projektering och ska utformas för att tillse hastighetsreduktion för bilar och god trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter.

Vatten och avlopp

Allmänna ledningar för vatten, avlopp och dagvatten finns i anslutning till området. Ny bebyggelse ansluts till det allmänna VA-nätet.

Dagvatten

Norrköping Vatten och Avfall kommer att bygga ut nät för hantering av dagvatten från kvartersmark dit fastighetsägare ansluter sig. Dagvatten från parkering och gata inom kvartersmark ska renas innan det ansluts till nätet. Dagvatten från lokalgata leds genom dike som erbjuder rening. Befintlig ledning för dagvatten till väster om planområdet kommer att ligga kvar ostörd.

Utformning av gata och kvartersmark utformas i möjligaste mån för att minimera effekter på byggnader och väggkropp vid störtregn i form av 100-årsregn och 20-årsregn. Detta görs genom att leda ytvatten som inte ryms i ledningsnät till recipienten direkt.

EI, energi, tele mm

E.ON Elnät Sverige AB har elnätstation söder om planområdet. Stationen bedöms kunna försörja området, alternativt att stationen byggs ut i nuvarande läge för ökad kapacitet. Ledningar finns i delar av gatunätet samt i en öst-västlig sträckning genom planområdet.

Vid utbyggnad kommer nya ledningar att lokaliseras inom/intill lokalgator. Befintligt ledningsstråk över planområdet kommer att planläggas som gata/park för att undvika, alternativt minimera, behov av ledningsflytt.

Markföroreningar

Utredningar inom hela programområdet har gjorts i tidigt skede. Utredningen har kompletterats i ett antal etapper. Sanerings- och riskreduceringsåtgärder kommer att behöva krävas i delar av detaljplaneområdet samband med exploatering. I områden för bostadsändamål som kräver åtgärder sker sanering i samband med byggnadsförberedande grävarbeten. För park-, natur- och rekreationsytor genomförs fördjupade analyser för att identifiera eventuella föroreningar och genomföra lämpliga åtgärder.

Markförhållanden

Framtida risker för tillfälliga översvämningar föranleder krav på höjdsättning av byggnader. För att hantera krav på lägsta golvnivå om +2,4 meter i bostadshus är uppfyllnad av delar av området att föredra som lösningsalternativ för att klara tillgänglighetskrav i byggnader.

Geotekniska utredningar visar att förbelastning är ett effektivt sätt att hantera sättningsproblematik inom planområdet. Detaljstudie över hur förbelastning ska genomföras kommer att studeras i detaljprojekteringen av området.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Ägoförhållanden

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Lindö 2:1, vilken ägs av Norrköpings kommun.

Fastighetsbildning

De delar av fastigheten som ska utgöra kvartersmark avseende bostadsändamål med mera ska avstyckas till att bilda egna fastigheter. De delar som ska utgöra kvartersmark avseende centrumändamål kan komma att avstyckas om de ska överlåtas till annan part.

Övriga delar av kvartersmark och allmän platsmark kommer att fortsatt ingå i fastigheten Lindö 2:1.

Gemensamhetsanläggningar kan komma att bildas inom de ytor som planläggs för bostadsändamål och som kommer att styckas av i mindre enheter. Dessa anläggningar bedöms i första hand inrymma kvartersgator och gemensamma grönytor samt för villaområdet i öster även gemensamt sophämtningsställe.

Befintligt x-område och delar av u-område som reglerar ledningsstråk och väg för allmän gångtrafik inom planområdets södra del kommer att lösas upp och ersättas med allmän plats lokalgata och park.

Kommunen får genom detaljplanen rätt att lösa in enskild mark för allmän plats (gator, torg och park). I dagsläget bedöms ingen sådan inlösen behövas.

Ledningsrätt och servitut för ledningar

Befintliga ledningar för el, tele, VA, dagvatten, fjärrvärme och dylikt inom området omfattas inte av servitut eller ledningsrätt.

U-område utmärkt i tidigare detaljplan kommer att delvis finnas kvar och delvis ersättas med allmän plats utan byggrätt, vilket säkrar tillgång för ledningsägare.

Nu liggande förslag till detaljplanen ger stöd för bildande av nya ledningsrätter genom beteckningen *u* inom kvartersmark för bostadsändamål. Det huvudsakliga syftet med u-området är att säkra markreservat för underjordisk dagvattenledning.

Ekonomiska frågor

Norrköpings kommun är markägare och huvudsaklig exploatör. Intäkter består av markförsäljning samt investeringsbidrag för anläggande av lokalgata. Kostnader består i anläggande av allmän plats(gata, park, torg, natur), rekreationsytor samt hantering av markföreningar.

Intäktsposter vid genomförande

Norrköpings kommun säljer kvartersmark avsedd för bostadsändamål till privata bostadsföretag. Sedan samrådsförslaget har exploateringen minskat, vilket får effekter på beräknade intäkter. Bedömning utifrån detaljplanens byggrätt och föreslagna byggprojekt ger en bedömd intäkt vid försäljning av mark till 70-80 miljoner kronor. Tillkommer gör intäkter för försäljning/upplåtelse av mark för centrumändamål, vilket bedöms generera viss intäkt. Dock inte tillräckligt för att märkbart påverka kalkylen över exploateringsekonomin.

Kostnad för genomförande av allmän plats och rekreationsytor

Förprojektering av nya lokalgator samt standardhöjning av befintliga anslutande gator har genomförts av Ramböll. Förprojektering indikerar att kostnad för anläggande är 20-25 miljoner kronor.

WSP har genomfört kostnadsutredning för genomförande av park, badstrand, stigar, lekplats/aktivitetsyta, naturmark och torg. Kostnad

uppskattas till 16 miljoner kronor. I denna beräkning ingår inte markåtgärder, till exempel markförstärkning eller sanering av mark.

Uträkning av kostnad i detta skede är behäftat med stora osäkerheter. Detta avser kostnad för gator men i betydligt högre utsträckning övriga anläggningar inom allmän plats och rekreationsyta. Uträkningar är baserade på erfarenhetstal samt schablonmässig bedömning om hur ytorna ska se ut. Slutlig utformning av dessa ytor detaljprojekteras efter detaljplanens antagande.

För genomförande av allmän plats och rekreationsytor bedöms område E samt del av område C kräva ytterligare markmiljöutredning samt troligtvis sanering i någon mån. Baserat på totalkalkyl för sanering genomförd av Sweco bedöms kostnad för detta till 2-4 miljoner kronor.

Kostnad för genomförande av kvartersmark för bostadsändamål

Norrköpings kommun har genom markanvisningsavtal med exploatörer reglerat kostnadsansvar för genomförande inom kvartersmark. Kommunen bekostar eventuell marksanering. Detta bedöms krävas i nordvästra delen av området. För kostnadseffektiv hantering bedöms det lämpligt att genomföra det i samband med husbyggnation.

Föreningensberäkning genomförd i tidigt skede av Sweco ger en översiktlig bild av behov och kostnad. Höjd tas för att inte underskatta föreningensgraden. Kostnad för sanering inom kvartersmark (del av område C och G i genomförd analys) för bostäder bedöms utifrån nuvarande kunskap uppgå till 3-6 miljoner.

Kommunen är även ansvarig för rivning av befintliga byggnader och anläggningar inom kvartersmarken. Kostnaderna bedöms som tämligen ringa i sammanhanget.

Övriga kostnader för genomförande av kvartersmark åligger bostadsexploatörer.

Övrigt om kostnad för genomförande av detaljplan

Ovanstående uppräknade är en indikation om huvudsakliga kostnadsposter. Totalt utgör de kostnader om 41-51 miljoner kronor. Detta är inte en total kostnadsanalys. Tillkommer gör också kostnader för detaljplanering, fastighetsreglering, ledningsflytt, med mera.

Dessutom kan tillkomma samordningskostnader när marknivåer ska justeras för allmän plats och kvartersmark. För att tillse att detta sker på lämpligt sätt bör Norrköpings kommun delta aktivt i byggprocess inom såväl kvarters- som allmän platsmark.

En annan kostnad som inte är preciserad rör övergripande mål. I det detaljplaneprogram som antagits av kommunfullmäktige och som föregår

detaljplanen ställs mål upp om att stärka upp Lindö som båtsporthamn och besöksmål. Dessa finns till del inräknat i post för park och strand, men småbåtshamnen berörs endast marginellt. Sedan tidigare belastas exploateringen med bland annat kostnader för uppförande av ny båtbygga om 3 miljoner kronor. Hur står del av utvecklingen av småbåtshamnen som ska hanteras av projektets intäkter och hur stor del som ska finansieras genom centrala investeringsmedel kommer att utredas framgent. Viss kostnadstäckning bedöms finnas inom nuvarande utvecklingsetapp baserat på nuvarande kalkyler. Utformning av etapp 2 och 3 är idag i mycket tidigt skede, varvid kostnads- och intäktsanalyser inte har kunnat genomföras.

Vatten och avlopp

Allmänt nät för vatten- och avlopp (VA) finns utbyggt i närområdet. Ett nytt nät för hantering av dagvatten inom området ska upprättas. Kostnaden för utbyggnad av det allmänna vatten- och avloppsnätet samt utbyggnad allmänt dagvattennät finansieras genom anslutningsavgifter enligt gällande VA-taxa. Debitering av anslutningsavgiften sker när anslutningspunkt finns upprättad.

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

Tillkommande driftkostnader för allmän platsmark och rekreationsområde (N1)

För drift av allmän plats i form av torg, natur, lokalgata och park yta ansvarar tekniska kontoret. Driften bekostas av skattemedel.

För drift av småbåtshamn och friluftsbad och svarar kultur- och fritidskontoret. Driften bekostas av skattemedel samt av de intäkter som genereras av dessa verksamheter.

Delar av skötselansvar överförs genom detaljplanen från kultur- och fritidskontoret till tekniska kontoret då kvartermark rekreation omvandlas till park respektive natur.

Strandområdet utökas från dagens utformning och handikappanpassas delvis, vilket kräver större skötselinsats än idag.

Övriga anläggningar inom allmän plats som kommer att generera tillkommande driftkostnader är det nya torget, ny huvudgata genom området, lokalgata i västra delen av området. Även natur- och parkområdet kommer att få en högre standard än dagens utformning, vilket genererar ett större skötselbehov.

Slutligen föreslås WN₁-områden vilket möjliggör bryggor inom allmän plats. Uppförandet av dessa bryggor genererar driftkostnader vilket föreslås hamna på tekniska kontoret då de ligger inom allmän plats.

El/energi och tele mm

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

Fastighetsbildning, anläggningsförrättning, inlösen, ersättning

Kostnader för avstyckning av fastigheter enligt detaljplan bekostas av Norrköpings kommun. Eventuella ytterligare avstyckningar samt bildande av gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark bekostas av tillträdande fastighetsägare. Gemensamhetsanläggningar

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. Ingen planavgift ska därför utgå i samband med bygglov.

Medverkande**Tjänstemän**

Genomförandebeskrivningen har utarbetats i samverkan med Jonas Sivervik, stadsbyggnadskontoret, mark- och exploatering och andra tjänstemän på stadsbyggnadskontoret och tekniska kontoret, Norrköpings kommun.

Norrköping den 24 september 2015

Christian Wintenby
processansvarig detaljplanering

Jackie Leiby
planarkitekt