

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



tillhörande detaljplan för  
**delar av fastigheterna Såpkullen 1:1 och 1:2**  
(Skarphagsleden och Idrottsparken) inom Såpkullen i Norrköping

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering den 18 oktober 2011

**SAMRÅDSHANDLING 2**

## **1. Organisatoriska frågor**

### **1.1. Tidplan**

Detaljplanen har varit föremål för samråd 2009. Ärendet har därefter bearbetats om i flera delar vilket har lett till beslutet att ett nytt samråd är lämpligt. Samråd 2 beräknas vara under sista kvartalet av 2011 med efterföljande utställning under första kvartalet 2012.

### **1.2. Genomförandetid**

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

### **1.3. Ansvarsfördelning, huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

### **1.4. Avtal**

Kommunen har inför program- och detaljplanearbetet träffat överenskommelse om markanvisning med fem byggintressenter. Det är HSB, JM AB, Mattssons Fastighetsutveckling AB, Riksbyggen och Sverigehuset AB.

Vidare har ett avtal träffats med AB Norrköping Idrottspark avseende exploatering av bebyggelse inom den så kallade träningsplanen. Exploateringen av träningsplanen kommer dock att anstå till dess en samordning eller flyttning av nuvarande verksamhet kan ske.

För byggrätten för samlingslokal finns en markanvisningsavtal träffat med Bosniska islamiska församlingen i Norrköping.

Kommunen kommer i anslutning till antagande av detaljplanen teckna köpe- och exploateringsavtal med aktuella byggintressenter och församlingen. Avtalen reglerar parternas skyldighet att utföra och bekosta åtgärder inom allmänplatsmark såsom ombyggnad av Skarphagsleden och Albrektsvägen, ny cirkulation vid Albrektsvägen, flyttning av ledningar etc. Avtalen kommer även att reglera utbyggnadstakt och gestaltning av bebyggelsen, iordningställande av tomtmark och entrégator inom kvartersmark mm.

### **1.5. Etapputbyggnad**

Planområdet kommer att byggas ut under en 10-årsperiod. De två första etapperna beräknas ske på Berget. Igångsättning med lednings- och gatuutbyggnad beräknas kunna ske efter ett beslut om antagande av detaljplanen under 2012.

Kommunen svarar för utbyggnad av gator med mera inom allmän platsmark om- och nybyggnad av ledningar görs av Norrköping Vatten AB, EON, Tele2, TeliaSonera med flera.

Byggintressenterna svarar för all nybebyggelse inom kvartersmark inom respektive etapp.

## **2. Fastighetsrättsliga frågor**

### **2.1. Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning med mera**

Fastighetsgränserna ska regleras utifrån den nya detaljplanen.

Parkering under kvarteren kan lösas med tredimensionell fastighetsbildning samt servitut, alternativt gemensamhetsanläggning.

Fastighetsbildningsåtgärder begärs hos den kommunala lantmäterimyndigheten.

## **3. Ekonomiska frågor**

### **3.1. Planekonomi**

Ekonomi inom planområdet bedöms som god både för kommunen och också byggintressenterna. De största kostnaderna förutom själva bostadsbyggandet är ombyggnad av Skarphagsleden, Albrektsvägen och cirkulationen vid Albrektsvägen, vilken beräknas uppgå till ungefär 15 miljoner kronor. Denna kostnad ska belasta de berörda exploateringsfastigheterna.

Ombyggnaden av Skarphagsleden innebär en avveckling av befintlig gångtunnel och en minskning av gatubredd från fyra till två körfält. Albrektsvägen tillförs en trädallé och nya ytskikt. Cirkulationsplatsen som byggs ersätter befintligt trafikljus som kan avvecklas. Sammantaget innebär föreslagna åtgärder inom allmänplatsmark inga ökade driftkostnader för kommunen.

Tillkommande kvartersvägar och torg ligger inom kvartersmark och kommer att utgöra gemensamhetsanläggning mellan berörda fastigheter.

## **4. Tekniska frågor**

### **4.1. Tekniska utredningar**

Ett antal utredningar har tagits fram under planarbetet. Bland annat har en arkeologisk rapport 2008:43 från UV Öst för Helgeberg RAÄ 82 tagits fram. En arkivundersökning av eventuellt förorenad mark har genomförts av Ramböll som har upprättat ett PM daterad den 27 augusti 2008 om detta. En kompletterande miljöteknisk markunderökning av området har utförts av WSP daterad 2011-09-29. En bullerutredning har tagits fram av Ramböll daterad 2011-09-22. En utredning om hantering av dagvatten inom planområdet har tagits fram av Ramböll daterad 2011-08-03.

## **5. Medverkande**

### **5.1. Tjänstemän**

Planhandlingarna har utarbetats av stadsbyggnadskontoret, fysisk planering. Planen har utarbetats i samverkan med tjänstemän inom verksamheterna på stadsbyggnadskontoret.

Fredrik Wallin  
Processansvarig detaljplanering

Katarina Dalerå  
Planarkitekt