

Planbeskrivning

Vårt diarienummer
SPN- 196/2011 214

tillhörande detaljplan för fastigheten

Strömbrytaren 8

med närområde inom Himmelstalund i Norrköping

den 4 september 2012



Denna detaljplan behandlas med enkelt planförfarande.

SAMRÅDSHANDLING

Antagen:

Laga kraft:

Genomförandetidens sista dag:

Sammanfattning

Planens syfte innebär att befästa och utöka befintlig byggrätt för bilservice. Fastighetsägaren önskar utöka sin verksamhet vilket innebär en större byggrätt och därmed en ny detaljplan. Inom planområdet finns även en restaurang där användningen kommer att befästas i och med ny detaljplan.

Då det finns fornlämningar i närområdet kan en arkologisk utredning krävas. Det kommer antagligen även behövas ytterligare utredning angående föroreningarna på planområdet. De två servituten på fastigheten Strömbrytaren 8 ska ses över.

Innehållsförteckning

Denna detaljplan behandlas med enkelt planförfarande.

Sammanfattning.....	1
Sammanfattning.....	2
1. Inledning	4
1.1 Läsanvisning / handlingar	4
1.2 Planprocessen – en översikt	4
1.3 Planprocessen – en översikt av enkelt förfarande	4
2. Planens huvuddrag.....	5
2.1 Planens bakgrund och syfte	5
2.2 Planområdet.....	5
3. Tidigare ställningstaganden	6
3.1 Översiktsplan.....	6
3.2 Gällande detaljplaner och program	6
3.3 Övriga kommunala beslut	6
4. Förutsättningarna nu och efter genomförande	7
4.1 Mark- och vatten användning.....	7
4.2 Bebyggelseområden	8
4.3 Natur.....	10
4.4 Gator och trafik	11
4.5 Störningar, hälsa och säkerhet.....	11
4.6 Teknisk försörjning	12
5. Genomförande av detaljplanen.....	13
5.1 Tidplan.....	13
5.2 Genomförandetid.....	13
5.3 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap	13
5.4 Avtal	13
5.5 Fastighetsrättsliga åtgärder.....	13
6. Genomförandets konsekvenser	14
6.1 Inverkan på miljön.....	14
6.2 Sociala konsekvenser	14
6.3 Ekonomiska konsekvenser	14
6.4 Konsekvenser för stadens attraktivitet	15
7. Medverkande	15
7.1 Konsult	15
7.2 Tjänstemän	15
Referenser.....	16

1. Inledning

1.1 Läsanvisning / handlingar

Planförslaget består av:

Plankarta i skala 1: 1000 med bestämmelser och illustrationer

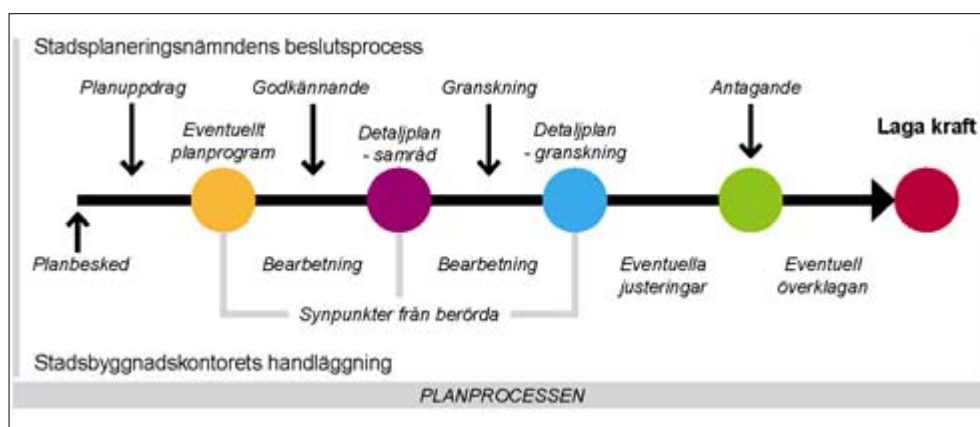
Planbeskrivning

Behovsbedömning

1.2 Planprocessen – en översikt

Planprocessen inleds när en begäran från en privat intressent om att få göra eller ändra en detaljplan lämnas. Kommunen gör en översiktlig prövning av begäran och lämnar besked. Kommunen kan också ta initiativet själv att göra en ny detaljplan.

Om det saknas en fördjupning av översiktsplanen, som omfattar detaljplaneområdet, görs först ett program som sätter målen och utgångspunkterna för kommande planläggning.



När programmet har godkänts av stadsplaneringsnämnden tas fram ett förslag för detaljplanen för samråd med berörda parter och kommunala instanser. När eventuella justeringar har gjorts görs ett slutligt planförslag tillgängliga för granskning av allmänheten under minst 3 veckor. Efter det kan planen antas av stadsplaneringsnämnden.

Tidplanen för detaljplanearbete kan variera kraftigt i längd beroende på händelseutvecklingen med utredningar och samrådsprocessen. En detaljplan vars arbete flyter på relativt obehindrat kan förväntas ta ungefär ett år.

1.3 Planprocessen – en översikt av enkelt förfarande

Planprocessen får sin start när en intressent kommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Kommunen kan också ta initiativet själv att göra en ny detaljplan. Planen kan följa normalt planförfarande som innebär att en samrådsremiss följs av en granskning av det justerade planen innan den antas av stadsplaneringsnämnden.

Denna plan bedrivs efter enkelt planförfarande. Planförslaget skickas ut till berörda fastighetsägare och föreningar, kommunala instanser och länsstyrelsen. Förslaget justeras eventuellt och lyfts för antagande av stadsplaneringsnämnden utan att den granskas. Obehindrad, kan processen kan förväntas ta ungefär 10 månader.

2. Planens huvuddrag

2.1 Planens bakgrund och syfte

Planens syfte innebär att befästa och utöka befintlig byggrätt för bilservice. Fastighetsägaren önskar utöka sin verksamhet vilket innebär en större byggrätt och därmed en ny detaljplan. Inom planområdet finns även en restaurang där användningen kommer att befästas i och med ny detaljplan.

2.2 Planområdet

Planområdet är beläget cirka 3 km nordväst om Norrköpings centrum vid Himmelstadslands industriområde, utmed Finspångsvägen. Området innefattar fastigheten Strömbrytaren 8 som har en yta på cirka 4000 m². Se orienteringskarta och ortofoto nedan.



Orienteringskarta. Röd rektangel visar planområdet.



Ortofoto som visar planområdets utbredning.

Fastigheten Strömbrytaren 8 ägs av en privat fastighetsägare, B.Stengård Däckcenter AB. Fastighetsägaren arrenderar ut en del av fastigheten till restaurangen Diamanten.

3. Tidigare ställningstaganden

3.1 Översiktsplan

Området ingår i översiktsplanen för staden *Framtid Norrköping, Översiktsplan 2002, Utvecklingsplan för staden*. Antagen av kommunfullmäktige maj 2002.

För planområdet anges verksamhetsområde med liten områdespåverkan.

3.2 Gällande detaljplaner och program

Gällande detaljplan, (0581K-22A:2104, SD9/78,) för planområdet anger för fastigheten område för bensinstation. Detaljplanen blev antagen 14 december 1978.

Området omfattas av gällande översiktsplan som likaledes är ett program för den framtida markanvändningen, vilken anger planområdet som verksamhetsområde. Av detta skäl har inte ett särskilt program upprättats.

3.3 Övriga kommunala beslut

Beslut om att gå ut på samråd för fastigheten Strömbrytaren 8 togs av stadsplaneringsnämnden 2012-03-27, SPN-196/2011 214.

4. Förutsättningarna nu och efter genomförande

4.1 Mark- och vatten användning

Befintliga bygggander inom fastigheten Strömbrytaren 8 är en däckfirma samt en restaurang. Se foton nedan.



Däckfirman

Restaurangen Diamanten



Däckfirman, restaurangen samt en transformatorstation som står på angränsande fastighet.

Planförslaget innebär att byggrätten för restaurangen befästs samt att däckfirmans byggrätt befästs med ökad byggrätt. Se illustration nedan för föreslagen volym på däckfirmans tänkta utbyggnad.



Planområdet sett från söder.

Planområdet sett från norr.

4.2 Bebyggelseområden

Övergripande stadsbyggnadsidé

Strömbrytaren 8 ligger i stadsdelen Himmelstadslund, nordväst om Norrköpings centrum. Området avgränsas i nordöst av Finspångsvägen som skiljer planområdet från stadsdelen Haga vilken består av friliggande villor. I nordväst går Fiskebyvägen som skiljer planområdet från stadsdelen Pryssgården. Söder om planområdet ligger en mindre skog. Lundatorpsvägen och en parkering skiljer Strömbrytaren 8 från skogen.

Fasadmaterialen omkring planområdet består till stor del av tegel och puts i naturnära- eller pastellfärger. Omkringliggande byggnader är mellan två och tre våningar. Se bilder nedan.



Omkringliggande bebyggelse, sydväst om planområdet.



Vy från planområdet sett från nordväst.

Vy från planområdet sett från nordväst.



Vy från planområdet sett från nordväst.

Vy från planområdet sett från nordväst.

Miljön omkring planområdet består mestadels av villor samt industribyggnader förutom i söder där Himmelstalundsparken och Motala ström ligger.

Tillgänglighet

Omgivningen runt fastigheten är anpassad med hållplatser, övergångsställen, passager, släta gångbanor samt belysning.

Inga förändringar kommer ske vid detaljplanens genomförande, vilket innebär att tillgängligheten kan tryggas inom fastigheten.

Utformning

Den nya bebyggelsen skall anpassas till miljön i närområdet, detta avses avgöras vid ansökan om bygglov. För att bevara karaktären i området med en byggnadshöjd på två till tre våningar medger detaljplanen två våningar på byggrätten för restaurang samt 12 meter på byggrätten för däckfirman. Plangenomförandet kommer dock ha en relativt liten områdespåverkan.

Då Finspångsvägen och Fiskebyvägen utgör viktiga stadscentréer är det av vikt att byggnadsfasader som vetter mot Fiskebyvägen och Finspångsvägen utformas på ett estetiskt tilltalande sätt. Upplag får ej ordnas utvändigt om fasader.

4.3 Natur

Mark och vegetation

Inom eller angränsande till planområdet finns inget naturvårdsområde. Planområdet är flackt med hårdgjord markbeläggningen i form av asfalt. Inom fastigheten finns ingen växtlighet detta gäller även efter plangenomförandet.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom Strömbrytaren 8. Cirka 15 meter söder om fastigheten finns en härd, (RAÄ- nummer: Östra Eneby 209:1). Det finns även fornlämningar cirka 200 meter söder om fastigheten i form av hållristningar. Det kan komma att krävas en arkeologisk utredning.

Om fornlämningar påträffas under byggskedet ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen ska kontaktas. Fornlämningar skyddas av Kulturminneslagen (SFS 1988:950).

Markens beskaffenhet

Planområdet är ianspråktaget och består av hårdgjort asfalterad yta.

Markföroreningar

Då det var en bensinstation på planområdet tidigare upprättades det en saneringsplan när användningen ändrades från bensinstation till bilservice. MB Envirotek utförde saneringsarbete under våren 2009 och bedömde 2009-03-10 att saneringen kunde avslutas och fastigheten kunde återställas för att fortsättningsvis utnyttjas för mindre känslig markanvändning (MKM).

Det har dock hittats ytterligare föroreningar efter saneringsarbetet 2010, (8146/53, 2010-01-29). OKQ8 AB ansvarar för sanering av kvarvarande förorening. Då ärendet hos Norrköping kommun inte är avslutat finns inte ett beslut från kommunen efter slutrapporten.

Senaste inspektion av fastigheten är från 2008-06-23, (diarienummer 2008-2771/). En ny inspektion kan vara nödvändig att göra då det var fyra år sedan sist.

4.4 Gator och trafik

Gatunät

Idag finns det två större in- och utfarter till fastigheten. En från Fridhemsvägen och en från Fiskebyvägen. In- och utfarten från Fridhemsvägen behålls medan in- och utfarten från Fiskebyvägen tas bort och regleras med utfartsförbud på plankartan.

Kollektivtrafik

Närmaste buss- och spårvagnsplats ligger på Finspångsvägen, cirka 200 meter sydväst om planområdet. Det tar 8-14 minuter att åka kollektivt från hållplatsen vid Finspångsvägen till Norrköpings resecentrum.

Gång- och cykelvägar

Utmed Finspångsvägen finns gång- och cykelbanor som förbinder planområdet till Norrköpings centrum och övriga omgivningar.

Parkering

Fastighetsägaren ansvarar för att parkeringsplatser tillgodoses inom den egna fastigheten.

4.5 Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

I samband med planarbetet har ingen bullerutredning genomförts. Det kan dock bli aktuellt med en bullerutredning om det om det inkommer synpunkter om detta under samrådet.

Bullernivån inomhus för ny- och ombyggnad får inte överstiga 30dBA ekvivalent nivå och 45 dBA maximal nivå nattetid. Vid uteplats (fasadväggens ytterliv) ska högsta trafikbullernivå 55 dBA ekvivalent nivå gälla.

Luftkvalitet

Några särskilda utredningar bedöms inte som nödvändiga.

4.6 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planförslaget medför inga förändringar vad gäller vatten och avlopp i området.

Dagvatten

Kommunen har tagit fram riktlinjer för hantering av dagvatten, Riktlinjer för dagvattenhantering i Norrköpings kommun, antagna 2009-05-26 av kommunstyrelsen, § 169. Fastighetsägaren är ansvarig för hantering av dagvatten inom den egna fastigheten. Där förhållandena gör lokalt omhändertagande av dagvatten olämplig kan fastighetsägaren ansluta till det kommunala dagvattennätet. Uppkomsten av dagvatten kan dock begränsas genom att till exempel använda genomsläpplig material. Dagvattenledningar finns i anslutning till planområdet. Dagvatten ska omhänderstas inom den egna fastigheten

El, Tele, Värme

Inga förändringar kommer att ske i befintligt ledningsnät.

Kommunen har för avsikt att uppvärmningen ska ske på ett så miljövänligt sätt som möjligt samt att energianvändningen ska minimeras. Kommunen rekommenderar i första hand anslutning till fjärrvärmenätet.

Avfall

Sorterat grovavfall, el-avfall och farligt avfall kan lämnas på återvinningscentraler som kallas för returpunkter inom Norrköpings kommun. I kommunen finns också återvinningsstationer. En återvinningsstation är en insamlingsplats där utsorterade förpackningar samt tidningar och småbatterier kan lämnas till återvinning.

För hämtning av övrigt brännbart avfall ansvarar kommunens tekniska kontor. Vändplatser av rekommenderad storlek bör ordnas inom fastigheten.

Där vändplatser av rekommenderad storlek inte kan ordnas förordar kommunen anläggning av ett gemensamt hämtningsställe på lämpligt plats där genomfart eller tillräcklig stor vändplats kan ordnas.

5. Genomförande av detaljplanen

5.1 Tidplan

Planen genomförs med enkelt planförändring. Tidplanen är preliminär och förutsätter att inga oförutsedda utredningar kommer att krävas samt att detaljplanen inte överklagas.

Samråd – 3 kv/ 4 kv 2012

Antagande- 4 kv 2012

Laga kraft- 1 kv 2013

5.2 Genomförandetid

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

5.3 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Planområdet består endast av kvartersmark vilket innebär att den privata fastighetsägaren för Strömbrytaren 8 är ansvarig för åtgärder inom kvartersmark. Kommunen är huvudman för allmänplatsmark som omger planområdet.

5.4 Avtal

Planavtal om upprättande av detaljplanen för Strömbrytaren 8 upprättades 2012-02-18, diarienummer SPN 196/2011 214.

Fastighetsägaren och kommunen ska upprätta avtal som bland annat reglerar upphörandet av in- och utfart mot Fiskebyvägen. Upphörandet av in- och utfarten ska ske i anslutning till öppnande av ny trafikplats i korsningen E4 / Fiskebyvägen.

5.5 Fastighetsrättsliga åtgärder

Servitut

I samband av upphörandet av in- och utfart mot Fiskebyvägen behöver servitut tillförmån för Strömbrytaren 4 och 9 ändras och lokaliseras till in-

och utfart mot Fridhemsvägen. Fastighetsägaren till Strömbrytaren 8 svarar för ansökan och genomförande.

6. Genomförandets konsekvenser

6.1 Inverkan på miljön

Plangennomförandet bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan då detaljplanen endast innebär en mindre utökning av bygg rätt samt att inte parkmark tas i anspråk. En miljökonsekvensbeskrivning anses därför inte vara nödvändig.

6.2 Sociala konsekvenser

Fastigheten Strömbrytaren 8 utgör kvartersmark vilket ger allmänheten ett begränsat tillträde till de fria ytorna på fastigheten. Markens nyttjande styrs istället av pågående handelsverksamhet. Då den planerade tillbyggnaden är relativt liten, cirka 250 m² och det förekommer handel inom fastigheten påverkas inte allmänhetens tillträde på platsen.

Förmodligen exkluderas ingen grupp eller individ av plangennomförandet. Utbyggnaden av däckfirman kan medföra att företaget får fler kunder vilket kan medverka till att även restaurangen Diamanten får fler gäster vilket bidrar till att det skapas möten mellan olika människor. Detta kan också innebära att området befolkas under längre tid.

Plangennomförandet kan inte påstås påverka jämställdheten inom fastigheten, närområdet eller i kommunen varken positivt eller negativt.

6.3 Ekonomiska konsekvenser

Planekonomi

2012-02-08 skrevs ett planavtal mellan fastighetsägaren till Strömbrytaren 8 och Norrköpings kommuns avdelning Fysisk planering som reglerar kostnader för framtagande av ny detaljplan för fastigheten, (diarienummer SPN 196/2011 214).

Detaljplanen ger förutsättningar för önskad tillbyggnad. Planen innehåller inga restriktioner som ekonomiskt omöjliggör planerad tillbyggnad, utan genomförandet bestäms helt av fastighetsägaren.

Detaljplanen ger inga eller marginellt ökade driftskostnader för kommunen.

Om servituten ändras eller upphävs kan ägarna till Strömbrytaren 4 och 9 ha rätt till ersättning.

Exploateringskostnader

Förutom planerad tillbyggnad ska fastighetsägaren bekosta bortagande av in- och utfart och iordningställande av grönyta mot Fiskebygatan inom kommunens fastighet Himmelstalund 1:1.

Fastighetsägaren bekostar ändring av servitut.

6.4 Konsekvenser för stadens attraktivitet

En utökad verksamhet av däckfirman lockar antagligen fler kunder till både däckfirman och restaurangen vilket ökar attraktiviteten för stadsdelen Himmelstahlund samt i viss mån även Norrköping.

7. Medverkande

7.1 Konsult

Planhandlingarna har utarbetats av WSP genom Johanna Eriksson. Lina Gregersdotter FPR/MSA, har varit uppdragsansvarig.

7.2 Tjänstemän

Plan har utarbetats i samverkan med tjänstemän på stadsbyggnadskontoret, Norrköpings Kommun

Norrköping den 4 september 2012

Fredrik Wallin
processansvarig detaljplanering

Anita Johansson
planingenjör

Referenser

Avfallsplan 2004. Tekniska kontoret, Norrköpings kommun, 2005-01-17.

Cykelplan för Norrköpings tätort 2006. Tekniska kontoret, Norrköpings kommun, 2006-01-26.

Checklista till konsekvensbeskrivning för hållbar utveckling i Norrköpings kommun, Norrköpings kommun, 2003-03-03 (reviderat 2010)

Dagvatten, Riktlinjer för dagvattenhantering i Norrköpings kommun, Dagvattengruppen, Norrköpings kommun, 2009-03-19.

Framtid Norrköping Översiktsplan 2002- Utvecklingsplan för staden, Norrköpings kommun, 2002-05-23