

Planbeskrivning

Vårt diarienummer
SPN-180/2012 214

Detaljplan för del av fastigheten

Sylten 4:1 med närområde

inom Sylten i Norrköping

den 1 oktober 2012



SAMRÅDSHANDLING

Sammanfattning

Detaljplanen syftar ändra markanvändning för del av fastigheten Sylten 4:1 med närområde från användning *Trafik* till *Hamn*. Förutom ändring av tillåten markanvändning syftar planen avlägsna så kallad punkt prickad mark vilken bestämmer att marken inte får bebyggas. En ändring som är möjlig då ”Alternativ tunnel väst”, en motorledssträckning under Lindö kanal ersätter tidigare utbyggnadsplaner för Österleden/Norrleden och därmed frilägger för trafik reserverad mark.

Bakgrunden till planändringarna är att Norrköpings Hamn och Stuveri som nyttjar marken önskar uppföra ett lagertält. För att bevilja ett permanent bygglov krävs att gällande detaljplan ändras.

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	2
1. Inledning.....	4
1.1 Läsanvisning / handlingar	4
1.2 Planprocessen – en översikt av enkelt förfarande	4
2. Planens huvuddrag.....	4
2.1 Planens bakgrund och syfte.....	4
2.2 Planområdet.....	5
3. Tidigare ställningstaganden	6
3.1 Översiktsplan.....	6
3.2 Gällande detaljplaner.....	7
3.3 Program för planområdet.....	8
3.4 Övriga kommunala beslut	8
4. Förutsättningarna nu och efter genomförande	8
4.1 Mark- och vatten användning.....	8
4.2 Bebyggelseområden	8
4.3 Natur.....	9
4.4 Friytor.....	9
4.5 Gator och trafik	9
4.6 Störningar, hälsa och säkerhet.....	9
4.7 Teknisk försörjning	10
5. Genomförande av detaljplanen.....	10
5.1 Tidplan.....	10
5.2 Genomförandetid.....	10
5.3 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap	10
5.4 Tekniska frågor.....	11
6. Genomförandets konsekvenser	11
6.1 Inverkan på miljön.....	11
6.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser	11
6.3 Ekonomiska konsekvenser	11
7. Medverkande	11
7.1 Tjänstemän	11
Referenser	12

1. Inledning

1.1 Läsanvisning / handlingar

Planförslaget består av:
Plankarta i skala 1: 1000 med bestämmelser
Planbeskrivning
Behovsbedömning

1.2 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 normalplanförfarande som innebär att en samrådsremiss följs av en utställning av den justerade planen innan den antas av stadsplaneringsnämnden.

Denna plan bedrivs med 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 ställs ut. Obehindrad, kan processen förväntas ta ungefär 10 månader.



2. Planens huvuddrag

2.1 Planens bakgrund och syfte

Detaljplanen syftar ändra markanvändning för del av fastigheten Sylten 4:1 med närområde från användning *Trafik* till *Hamn*. Förutom ändring av tillåten markanvändning syftar planen avlägsna så kallad punkt prickad mark vilken bestämmer att marken inte får bebyggas.

Bakgrunden till planändringarna är att Norrköpings Hamn och Stuveri som nyttjar marken önskar uppföra ett lagertält. För att bevilja ett permanent bygglov krävs att gällande detaljplan ändras. En ändring som är möjlig då ”Alternativ tunnel väst”, en motorledssträckning under Lindö kanal, ersätter tidigare utbyggnadsplaner för Österleden/Norrleden och därmed frilägger för trafik reserverad mark.

2.2 Planområdet

Sylten 4:1 med närområde är belägen cirka tre kilometer öster från Norrköpings centrum i utkanten av ett område med hamn-, industri- och lagerverksamhet på Motala ströms södra sida. Den del av fastigheten som utgör planområde gränsar till Sjötullsgatan, ett grönområde, till fastigheten Sylten 4:8, 4:5 och till den för planområdet tillhörande fastigheten Sylten 4:1. Genom planområdet går ett järnvägsspår som är i bruk. Planområdet omfattar cirka 2,3 ha.



Orienteringskarta, del av Sylten 4:1 markerad i förhållande till centrala staden.



Planområdet, del av Sylten 4:1

Markägoförhållanden

Norrköpings kommun är markägare för planområdet som är upplåten till Norrköpings Hamn och Stuveri (NHS). Bolaget har nyttjanderätt och samarbetsavtal med Norrköpings kommun för hamnområdet.

3. Tidigare ställningstaganden

3.1 Översiktsplan

I Linköping och Norrköpings gemensamma Översiktsplan, antagen i juni 2010, pekas planområdet på mycket lång sikt ut som stadsutvecklingsområde. I Norrköpings Översiktsplan, antagen i maj 2002, är planområdet markerat som verksamhetsområde med liten omgivningspåverkan i gräns till den då planerade motorvägsdragningen.

Planområdet ligger inom riksintresse för flyg.

I den gemensamma översiktsplanen beskrivs det så kallade "Norrköpingspaketet" där Norrköpings hamn, som är riksintresse, ska förse med goda kommunikationer och infrastruktur för att tillgodose godstransporternas behov och stärka dess konkurrenskraft. Ett delprojekt i Norrköpingspaketet är en väglänk kallad Norrleden som ska förbinda E4, E22 samt riksvägarna 51, 55 och 56, Länken kommer leda tung trafik utanför centrala Norrköping.



Förslag dragning Norrleden där Sylten 4:1 inte berörs.

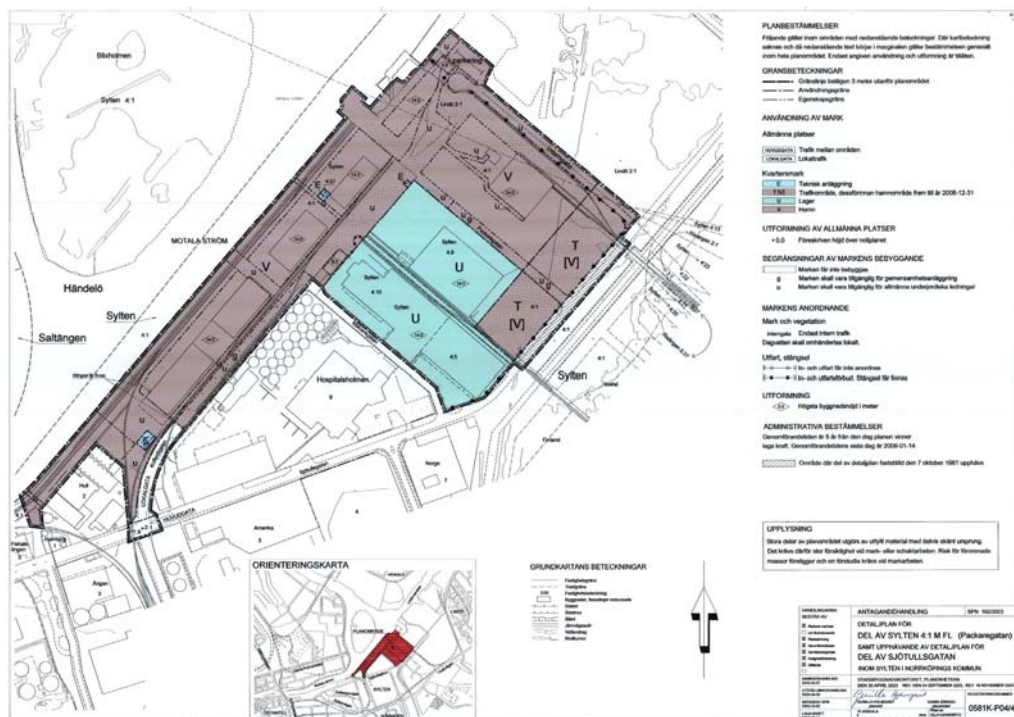
I och med beslut att anlägga en ny motorvägsinfart för Norrleden i en tunnel under Lindö kanal enligt Trafikverkets ”Alternativ tunnel väst” (Vägutredning med miljökonsekvensbeskrivning en förbifart Norrköping (Norrleden)) ändras den tidigare planerade sträckningen. Det innebär att Sylten 4:1 med närområde inte berörs av motorledsdragningen. Den plats som är reserverad för trafikled i gällande detaljplan kan därmed upphävas.

Detaljplanen strider inte mot översiktsplanens intentioner.

3.2 Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan är antagen i december 2003 (akt 0581K-P04/4), den styr i det aktuella planområdet användning *Trafik* (T[W]). I en äldre vägdragning inom fastigheten finns servitut för ledningar och gemensamhetsanläggning. Hela planområdet är i gällande detaljplan punkt prickat vilket betyder att marken inte får bebyggas.

Gällande detaljplan upphävs i den del som utgör planområde i och med antagande av ny detaljplan.



Gällande detaljplan.

3.3 Program för planområdet

Då föreslagen detaljplan för del av Sylten 4:1 med närområde inte ändrar eller motstrider planens ursprungliga syfte anses inte upprättande av program för planområdet vara nödvändigt

3.4 Övriga kommunala beslut

NHS har beviljats ett tidsbegränsat bygglov för uppförande av lagertält.

Beslut om planläggning

Beslut att påbörja planarbete för del av fastigheten Sylten 4:1 med närområde fattades via delegation av stadsbyggnadsnämnden 2012-07-17.

4. Förutsättningarna nu och efter genomförande

4.1 Mark- och vatten användning

Enligt detaljplan föreslås ändrad markanvändning från *Trafik* (T[W]) till *Hamn* (V) i del av Sylten 4:1. Punkt prickad mark avlägsnas i stort så att byggrätt skapas. Punkt prickad mark behålls vid det servitut som finns för ledningar och gemensamhetsanläggning samt vid områdets ”interngata”. De servitut för gemensamhetsanläggning och underjordiska ledningar som finns i gällande detaljplan har inte bildats men planbestämmelsen behålls för eventuellt framtida bildning. I planområdet föreslås en generell bestämmelse som begränsar byggnation av mark till 4 meter från fastighetsgräns. För att hålla de spår som löper genom planområdet fria från bebyggelse förutom enklare spårrelaterade byggnationer begränsas byggnation av marken till att endast tillåta uppförande av komplementbyggnader.

Högsta tillåtna byggnadshöjd regleras till 14 meter. Mot Sjötullsgatan föreslås bestämmelsen ”in- och utfarts förbud, stängsel får finnas” likt gällande detaljplan.

4.2 Bebyggelseområden

Idag finns inom hela Sylten 4:1 med närområde ett antal verksamhetsbyggnader för lager och hamnverksamhet. Det aktuella planområdet utgörs av stora hårdgjorda ytor.

I första hand planeras för en enkel tältbyggnad men detaljplanen möjliggör på sikt permanent bebyggelse på det idag punkt prickade området vilket kan ses som ett komplement till den befintliga bebyggelsen samt som ett led i verksamhetsutövandet. En byggnation enligt vad föreslagen detaljplan tillåter innebär ingen påverkan på bebyggelsestrukturen.

4.3 Natur

Mark och vegetation

Då planområdet redan är ianspråktaget innebär föreslagen ändring ingen märkvärd naturpåverkan.

Cirka 10 meter utanför planområdet, längsmed Sjötullsgatan, löper Nedre Ljura bäck. Ett naturvårdsområde klassat som lokalt intresse med utlopp i Motala ström.

Markens beskaffenhet

Planområdet består delvis av muddar och schaktmassor av okänt ursprung vilka kan innehålla olika typer av föroreningar. Vid mark- och schaktarbeten krävs därför stor försiktighet och förstudier bl.a. för att minimera omgivningspåverkan i Nedre Ljura bäck. Vid mark- och schaktarbeten ska Länsstyrelsen som är kontrollmyndighet kontaktas.

4.4 Friytor

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskyddet.

4.5 Gator och trafik

Planarbetet omfattar endast kvartersmark vilket inte bidrar till förändringar i trafik- och gatunätet. Då det järnvägsspår som löper genom planområdet är i bruk regleras i detaljplanen ett avstånd på 4 meter från spår till byggrätt.

4.6 Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

Utökade lagerytor kan generera ökad trafik och därmed buller. Då verksamheten sker i ett hamnområde utan närhet till bostäder anses det inte besvärande.

Skyddsanordningar, skyddszoner

Planområdet ligger inom riskzon för farlig verksamhet, dels för lantmännens i närliggande verksamhet och dels för Norrköpings Hamn och Stuveris Öhmansterminal. Samråd med räddningstjänsten sker under planarbetet och detta får utvisa vilka eventuella skyddsåtgärder som krävs vilket bl.a. avgörs av lagertältets innehåll.

4.7 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ledningar för kommunalt vatten och avlopp samt brandposter finns utbyggda i planområdet.

Dagvatten

Kommunen har tagit fram riktlinjer för hantering av dagvatten. 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 genomsläppliga material. Dagvattenledningar finns i anslutning till planområdet.

5. Genomförande av detaljplanen

5.1 Tidplan

Planarbetet för Sylten 4:1 med närområde sker enligt enkelt planförfarande. Planarbetet påbörjas i september 2012, samrådsremiss förväntas färdigställas under hösten och antagande ske innan årsskiftet 2012/2013.

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

Kommunen är huvudman för allmänna platser, planen rör dock endast kvartersmark. Norrköpings Hamn och Stuveri ansvarar för den planerade byggnationen inom hamnområdet.

5.4 Tekniska frågor

På grund av föroreningar i mark ska förstudier göras inför markarbeten. Länsstyrelsen är kontrollmyndighet.

6. Genomförandets konsekvenser

6.1 Inverkan på miljön

Behovsbedömningen visar att risk för betydande miljöpåverkan är låg vilket betyder att ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas i samband med planarbetet.

6.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser

Påverkas inte av ändringen.

6.3 Ekonomiska konsekvenser

Planekonomi

NHS har begärt ändring av detaljplanen och ansvarar för plankostnaderna genom planavtal.

7. Medverkande

7.1 Tjänstemän

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

Norrköping den 1 oktober 2012

Fredrik Wallin
processansvarig detaljplanering

Julia Johansson
planingenjör

Referenser

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

Linköping och Norrköpings gemensamma Översiktsplan 2010. Linköpings och Norrköpings kommun, juni 2010

Vägutredning med miljökonsekvensbeskrivning en förbifart Norrköping (Norrleden). Trafikverket, 2009-10-16