

# Planbeskrivning

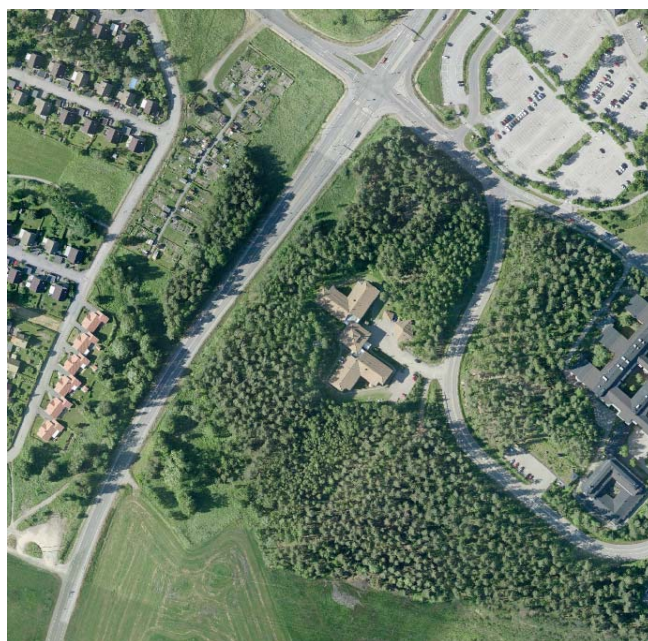
Vårt diarienummer  
SPN 2011/0253 214

tillhörande tillägg till detaljplan för del av fastigheten

## **Diademet 2 m.m.**

inom Vrinnevi i Norrköping

den 20 augusti 2013



## **ANTAGANDEHANDLING**

Antagen i SPN: 2013-10-08, § 172

Laga kraft: 2013-11-12

Genomförandetidens sista dag: 2018-11-12

*Enkelt planförfarande*

## Innehållsförteckning

<b>1.</b>	<b>Inledning .....</b>	<b>3</b>
1.1	Läsanvisning / handlingar .....	3
1.2	Planprocessen – en översikt av enkelt planförfarande .....	3
<b>2.</b>	<b>Planens huvuddrag.....</b>	<b>3</b>
2.1	Planområdet.....	3
2.2	Tilläggets bakgrund och syfte .....	4
<b>3.</b>	<b>Tidigare ställningstaganden .....</b>	<b>4</b>
3.1	Översiktsplan.....	4
3.2	Gällande detaljplaner.....	5
3.3	Övriga kommunala beslut .....	5
<b>4.</b>	<b>Planförutsättningar och planförslag .....</b>	<b>5</b>
4.1	Mark- och vatten användning.....	5
4.2	Bebyggelseområden .....	5
4.3	Natur.....	6
4.4	Gator och trafik .....	6
4.5	Störningar, hälsa och säkerhet.....	7
4.6	Teknisk försörjning .....	7
<b>5.</b>	<b>Genomförande av detaljplanen.....</b>	<b>8</b>
5.1	Ansvarsfördelning .....	8
5.2	Genomförandetid.....	8
5.3	Genomförande inom allmän plats .....	9
5.4	Genomförande inom kvartersmark.....	9
5.5	Preliminär tidsplan .....	9
5.6	Tekniska frågor.....	10
5.7	El, energi, tele mm .....	10
5.8	Tekniska utredningar .....	10
<b>6.</b>	<b>Genomförandets konsekvenser .....</b>	<b>10</b>
6.1	Inverkan på miljön.....	10
6.2	Fastighetsrättsliga konsekvenser .....	11
6.3	Ekonomiska konsekvenser .....	11
6.4	Sociala konsekvenser .....	13
6.5	Konsekvenser för stadens attraktivitet .....	13
<b>7.</b>	<b>Medverkande .....</b>	<b>13</b>
	<b>Referenser .....</b>	<b>13</b>

## 1. Inledning

### 1.1 Läsanvisning / handlingar

Planförslaget består av:

Tillägg till plankarta i skala 1: 2000 med bestämmelser och illustrationer

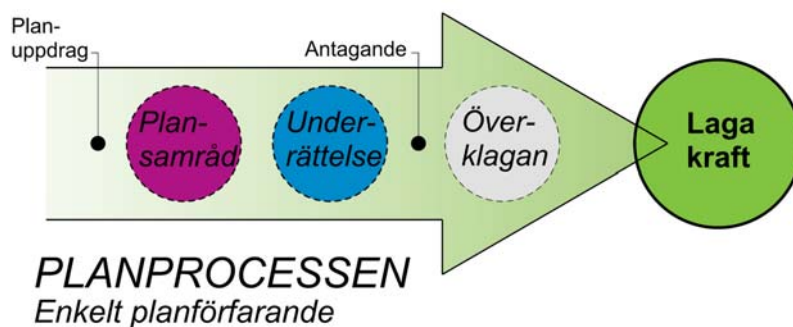
Tillägg till planbeskrivning

Särskilt utlåtande (efter samråd)

### 1.2 Planprocessen – en översikt av enkelt planförfarande

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 utställning av den justerade planen innan den antas av stadsplaneringsnämnden.

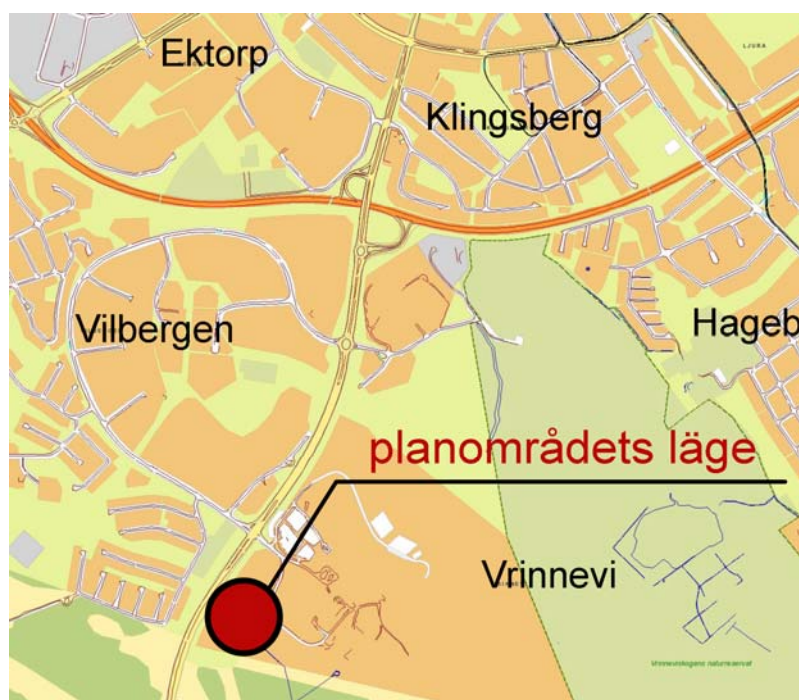
Denna plan bedrivs efter enkelt planförfarande. Planförslaget skickas ut till berörda fastighetsägare och föreningar, kommunala instanser och till länsstyrelsen. Förslaget justeras eventuellt och lyfts för antagande av stadsplaneringsnämnden utan att den ställs ut. Obehindrat, kan processen förväntas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



## 2. Planens huvuddrag

### 2.1 Planområdet

Planområdet är beläget strax söder om Vrinnevisjukhuset (se kartbild på nästa sida).



## 2.2 Tilläggets bakgrund och syfte

Stadsbyggnadskontorets verksamhet Lokalförsörjningen önskar nyttja en av byggrätterna i gällande plan för att bygga särskilt boende. Planen medger byggnation i två våningar men den föreslagna byggnaden består av 4 våningar samt en takvåning. En första analys av tomtens potential har gjorts med bedömningen att en högre byggrätt skulle vara möjlig. Planarbetet bedöms kunna hanteras genom att ett tillägg till den gällande detaljplanen prövas.

Syftet med tillägget är att pröva förutsättningarna för en byggrätt som är bättre anpassad till dagens behov. Utöver ändring av tillåtet våningsantal föreslås att ett outnyttjat ledningsområde tas bort samt att beteckningen för markens användning förtydligas. Planen blir mer flexibel samtidigt som ändringarna bedöms vara förenliga med detaljplanens ursprungliga syfte.

## 3. Tidigare ställningstaganden

### 3.1 Översiktsplan

I Gemensam översiktsplan för Norrköping och Linköping pekas Vrinnevisjukhuset, som ligger precis intill planområdet, ut som ett viktigt utvecklingsområde med fokus på utbildning. Även behovet av en förbättrad kollektivtrafikförbindelse mellan resecentrum och sjukhuset lyfts fram.

I Översiktsplan för staden från 2002 redovisas befintlig markanvändning i form av verksamhetsområde med liten omgivningspåverkan samt grönområde. Området ligger mitt emellan två utvecklingsområden. Den ena

berör området Norr om sjukhuset och Vilbergen, den andra berör fält och hagmarken söder om sjukhuset, ett område som har planlagts för bostadsändamål.

### **3.2 Gällande detaljplaner**

Gällande detaljplan för fastigheten Diademet 2 m.m. (22A:2157) har som syfte att "...skapa byggrätt i erforderlig omfattning för gruppbestäder och annan lämplig markanvändning inom området." Planen vann laga kraft den 28 december 1992. Tillägget avser öka flexibiliteten så att marken kan nyttjas effektivt, syftet är fortfarande det samma.

### **3.3 Övriga kommunala beslut**

Beslut om planläggning togs av stadsplaneringsnämnden i november 2011.

## **4. Planföresättningar och planförslag**

### **4.1 Mark- och vatten användning**

#### *Befintlig användning*

Den gällande planen har bara genomförts för en mindre del, den norra, som har bebyggts med bostäder. Övriga delar inom planområdet består av naturmark.

### **4.2 Bebyggelseområden**

Föreslagen ändring av detaljplanen innebär ingen förändring av den övergripande strukturen. Tanken är fortfarande att komplettera området med ytterligare bostäder för särskilda behov och med viss koppling till vård.

I den norra delen ligger ett vårdboende som byggts med stöd av gällande plan. För den sydvästra delen som rymmer fastigheten Diademet 4 finns nu planer för ett nytt boende.

Ny byggnad föreslås precis som befintlig byggnad vända sig med framsida mot anslutande lokalgata i sydost, däremot föreslås fler våningar än i gällande plan. Området bedöms inte vara känsligt för en ökning av våningsantalet, ändringen bedöms inte innebära någon negativ påverkan för närområdet.

#### *Stadsdelens kvartersinnehåll:*

Området rymmer idag vårdbostäder. Precis intill området ligger Vrinnevisjukhuset som planerar för en stor expansion fram till år 2020.

### 4.3 Natur

Mot Gamla Övägen finns i gällande plan område med markanvändningen NATUR och SKYDD, dessa bestämmelser ändras inte i det föreslagna tillägget. Området är till viss del bevuxet med tallskog, i den centrala svackan dominerar lövträden och yngre skog. Gällande plan rymmer bestämmelse om att vissa delar av naturmarken ska bevaras men ändring av gällande plan innebär alltså inte några förändringar för dessa delar.

### 4.4 Gator och trafik

#### *Gatunät*

I gällande plan har föreslagits att lokalgata angörs till Gamla Övägen i planens sydvästra del. Denna angöring har inte genomförts enligt planförslaget. Istället har angöring till den bebyggda fastigheten Diademet 2 skett via lokalgata. Särskilda åtgärder har vidtagits med hänsyn till trafiksäkerheten. Vid ytterligare byggnation inom planområdet blir det aktuellt att genomföra den tidigare planerade angöringen från sydväst.

Ny lokalgata ska anslutas till Gamla Övägen enligt gällande plan i områdets södvästra del. Denna del ingår i planerad utbyggnad av gatunät inom Södra Vrinnevi. Ny lokalgata ska ansluta till denna gata för att trafikförsörja de idag obebyggda kvarteren inom aktuell plan. Befintlig angöring till Diademet 2 föreslås ändras så att även denna fastighet får sin anslutning mot den nya lokalgatan istället för mot Gamla Övägen som idag.

Den planerade angöringen vid Gamla Övägen kommer alltså att samnyttjas med bostadsbebyggelsen som planeras inom Södra Vrinnevi. Trafikplatsen blir en entré till Norrköpingsstad och föreslås utformas som en cirkulationsplats.

#### *Kollektivtrafik*

Ändring av gällande plan innebär inte några förändringar för kollektivtrafiken fränsett att en ökad byggrätt ger möjlighet till bättre underlag. Sjukhuset trafikeras regelbundet av olika linjer och det finns planer på att i framtiden förse sjukhuset med spårbunden kollektivtrafik vilket även skulle gynna planområdet. Vid planeringen för Södra Vrinnevi nämns den inom planområdet aktuella lokalgatan som en möjlig resurs för framtida kollektivtrafikförsörjning. Lokalgatan kan anslutas till gatan inom sjukhusområdet i nordost om tillfredställande åtgärder för trafiksäkerheten genomförs. Dialog måste ske med Landstinget som äger fastigheten.

#### *Gång- och cykelvägar*

I samband med utvecklingen av Södra Vrinnevi ska ny gång- och cykelväg anläggas. Enligt förprojektering kan denna förläggas längs med den planerade gatan i planen och såväl bilkörfält som gång och cykelväg med tillhörande diken bedöms rymmas inom användningen LOKALGATA.

Cykelstråken mellan Norrköping centrum och stadsdelen Södra Vrinnevi som gränsar till aktuellt planområde kommer att förbättras i samband med genomförandet av detaljplan för Södra Vrinnevi. Förbättringar av cykelvägen görs även norr om det aktuella planområdet förbi parkeringarna framför sjukhuset och utförs separerade från övrig trafik i så stor utsträckning som möjligt.

### *Parkering*

Ändring av gällande plan innebär inte några förändringar vad gäller parkering. Parkering för boende och verksamheter ska ske inom kvartersmark.

## **4.5 Störningar, hälsa och säkerhet**

### *Buller*

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. Enligt den bullerutredning som genomförts av Arkitektgruppen GKAK daterade handlingsnamn, PM – 10147879, Trafikbullerutredning – Gamla Övägen i Norrköping, utförd av WSP, kommer riktvärdena att kunna hållas. Byggnaden föreslås ligga med ett sådant avstånd från både ny lokalgata och befintliga Gamla Övägen att bullervärdena inte ska överskrida aktuella riktvärden. Hänsyn har tagits till de trafikbullervärden som redovisats i utredningen gjord i samband med planarbetet för Södra Vrinnevi (*Trafikbullerutredning – Gamla Övägen i Norrköping, 2011-02-17, WSP Akustik*).

## **4.6 Teknisk försörjning**

Ändring av gällande plan innebär inte några förändringar angående förutsättningarna för den tekniska försörjningen så som vatten och avlopp, dagvatten, el, tele, bredband, värme. Utdrag av ledningskarta har studerats. Den ändring i plankartan som föreslås om att ett u-område tas bort påverkar ingen ledningsdragning då denna inte har nyttjats.

Byggnaden kommer att förses med en groventré för in- och utlastning. Avfall bedöms därför kunna hanteras utan hinder. Föreslagen byggnad med placering av soprum bör ändå stämmas av med tjänstemän från tekniska kontoret i tidigt skede.

## 5. Genomförande av detaljplanen

### 5.1 Ansvarsfördelning

#### *Huvudmannaskap för allmän plats*

Ändring av gällande plan innebär inte några förändringar angående huvudmannaskap. Norrköpings kommun, genom Tekniska nämnden, ska vara huvudman för 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 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. Norrköping Vatten AB är även ansvarigt för dagvattendammar och andra fördröjningsmagasin inom allmän platsmark.

#### *El, tele mm*

E.ON Elnät Sverige AB är huvudman för elnätet och TeliaSonera Access AB är huvudman för telenätet.

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.

I dagsläget är det ej beslutat att fjärrvärme kommer att byggas ut till området.

#### *Kvartersmark*

Respektive fastighetsägare svarar för byggande, drift och underhåll inom kvartersmark samt för fastighetsbildning, inklusive bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar.

### 5.2 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.

### 5.3 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.

### 5.4 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.

### 5.5 Preliminär tidsplan

<b>Planering:</b>	
Samråd av förslag till detaljplan (enkelt planförfarande)	sommaren 2013
Antagande detaljplan, stadsplaneringsnämnden	hösten 2013
Detaljplan laga kraft*	hösten, 2013
<b>Genomförande, allmän plats:</b>	
Projektering av allmän plats och VA m.m.	2013-2014
Entreprenadupphandling, allmän plats och VA	2014
Marklösen, fastighetsregleringar	2014
Utbyggnad av gata och VA m.m.	2014
<b>Genomförande, kvartersmark</b>	
Fastighetsbildning	2014 -
Husbyggnad	2014 -

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

## 5.6 Tekniska frågor

### *Vatten och avlopp*

Allmänna ledningar för vatten, avlopp och dagvatten finns i området och ledningsnätet byggs ut för att försörja tillkommande kvarter.

Ny bebyggelse ska anslutas till det allmänna vatten- och avloppsnätet. I det fall ett bebyggelsekvarter kommer att innefatta flera fastigheter ska varje fastighet anslutas till det allmänna VA-nätet via egen separat förbindelsepunkt.

### *Dagvatten*

Respektive fastighetsägare är ansvarig för hantering av dagvatten inom den egna fastigheten. Omhändertagandet kan omfatta infiltration via mark och eventuellt komplettering med fördröjning inom fastigheten. Dagvattenflödet kan begränsas genom att använda genomsläpplig material på hårdgjorda ytor som exempelvis infarter och parkeringsytor. Där det inte är möjligt med lokalt omhändertagande av dagvatten ska fastighetsägaren ansluta fastigheten till det allmänna dagvattennätet.

Vägdagvatten avleds via ledningar till det allmänna dagvattennätet.

## 5.7 El, energi, tele mm

El- och teleledningar finns inom området. Kapacitet samt behov och lokalisering av ytterligare elnätsstationer ska utredas under det fortsatta planarbetet i samråd med E.ON Elnät Sverige AB.

## 5.8 Tekniska utredningar

Förprojektering av gator och dagvatten har gjorts i samband med planeringen för området Södra Vrinnevi. I projekteringen ingick även lokalgatan som ingår i den aktuella detaljplanen. Under 2013 planeras detaljprojektering att påbörjas där gång och cykelvägen längs aktuell lokalgata ingår. Projektering och anläggande av lokalgatan bör samordnas med denna projektering.

Inga ytterligare utredningar bedöms nödvändiga.

## 6. Genomförandets konsekvenser

### 6.1 Inverkan på miljön

Ändring av gällande plan bedöms vara av mycket liten karaktär, efter tidigt samråd med länsstyrelsen gjordes bedömningen att en behovsbedömning inte behöver upprättas. Frågor om trafikbuller behandlas under rubriken 4.5

*Störningar, hälsa och säkerhet.* Kommunens bedömning av planens genomförande är att det inte medför någon betydande miljöpåverkan.

## 6.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser

### *Ägoförhållanden*

Det aktuella planområdet innehåller två fastigheter. Fastigheterna ägs av Norrköpings kommun.

### *Fastighetsbildning*

Föreslagen ändring av detaljplanen medför inget behov av fastighetsregleringar eller andra fastighetsrättsliga åtgärder.

### *Ledningsrätt och servitut för ledningar*

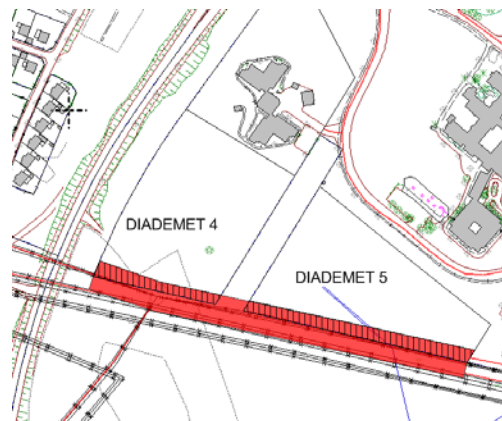
Inom planområdet finns två ledningsrätter som belastar Diademet 4 och Diademet 5:

0581K-41K:2077.1 - ändamål starkström.

0581K-07/25.1 - ändamål starkström. Till förmån för E.on elnät Sverige AB.

Avtalservitut för kraftledning (05-IM1-77/4788.1) belastar Diademet 4 och Diademet 5 till förmån för Charlottenborg 2:18 Motala.

Ledningsrätterna och servitutet påverkas inte av detaljpanelägningen.



De skrafferade områdena visar ledningsrättsområdet som belastar Diademet 4 och Diademet 5.

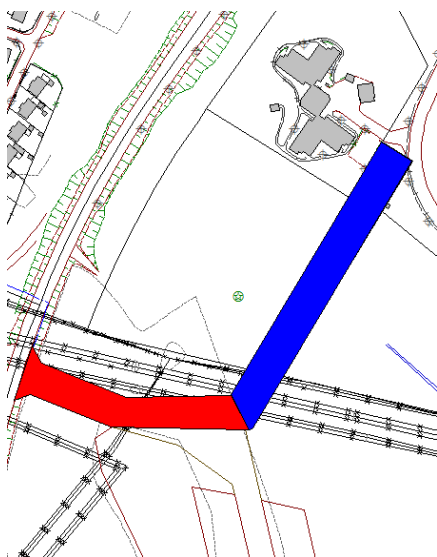
## 6.3 Ekonomiska konsekvenser

### *Kvartersmark, intäkter och kostnader*

Kostnader för åtgärder inom kvartersmark svarar stadsbyggnadskontoret, lokalförsörjning, för i egenskap av byggherre.

### *Allmän plats, kostnader och finansiering*

Exploateringsprojektet Södra Vrinnevi ska svara för utbyggnaden av den rödmarkerade delen av lokalgatan samt bekosta den gång- och cykelväg som ska byggas längs den blåmarkerade delen av lokalgatan. Detta regleras i det exploateringsavtal som är tecknat i samband med antagandet av detaljplanen för Södra Vrinnevi del 1.



Utbyggnad av den blåmarkerade delen av lokalgatan ska bekostas av kommunen. Antingen genom investeringsanslag från tekniska nämnden (huvudman för allmän plats) eller stadsplaneringsnämnden (som byggherre för äldreboendet). Lokalgatan har förprojekterats i samband med förprojektering för Södra Vrinnevi.

#### *Driftskostnader*

Drift och underhåll av allmänna platser och anläggningar inom detaljplanen bekostas med skattemedel.

Tekniska kontoret har idag skötselansvaret för de befintliga allmänna platserna och därmed även för den tillkommande lokalgatan enligt gällande plan. Detta medför ökade drift- och underhållskostnader på preliminärt i storleksordningen 55 000 kr/år.

#### *Vatten och avlopp*

Kostnaden för utbyggnad av det allmänna vatten- och avloppsnätet finansieras genom anslutningsavgifter enligt gällande VA-taxa. Här till kommer ledningsdragning på tomtmark som respektive fastighetsägare ansvarar för. Debitering av anslutningsavgiften sker när anslutningspunkt finns upprättad.

#### *El/energi och tele mm*

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

#### *Bygglov, anmälan och planavgift*

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

Inom Norrköpings kommun har stadsbyggnadskontoret, fysisk planering och stadsbyggnadskontoret, lokalförsörjningen ingått en överenskommelse beträffande finansiering av kostnaderna för framtagande av tillägg till detaljplan inom Diadem 4. Plankostnaden baseras enligt taxa på den ökning av byggrätten som tillägget innebär.

För tillägget till detaljplanen som avser Diadem 5 kommer planavgift tas ut i samband med bygglov vilket framgår av bestämmelse på plankartan.

#### 6.4 Sociala konsekvenser

Genom föreslagen ändring av detaljplanen kan stadsdelen kompletteras med moderna bostäder med god tillgänglighet. En förtätning av området kan även innebära ett ökat underlag för utveckling av befintlig service och kollektivtrafik.

#### 6.5 Konsekvenser för stadens attraktivitet

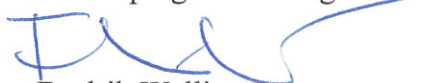
Gällande plan har som syfte att möjliggöra förtätning av området med bostäder och ändringen som föreslås underlättar förtätning av kvarteret. Att kunna erbjuda särskilt boende, i ett ur många perspektiv fördelaktigt läge, gynnar staden som helhet. De generösa ytorna för rekreation är en tillgång för stadsdelen, samtidigt är det viktigt att det finns tillräckligt underlag för service av olika slag i området. En förtätning kan därför innebära positiva konsekvenser.

### 7. Medverkande


Underlag till planhandlingarna har utarbetats av Lena Josefsson med kollegor på Arkitektgruppen GKAK.

Planhandlingar har utarbetats av Josef Erixon, Anita Johansson och Lina Graf i samverkan med tjänstemän på stadsbyggnadskontoret, Norrköpings Kommun

Norrköping den 20 augusti 2013



Fredrik Wallin  
processansvarig detaljplanering



Anita Johansson  
planingenjör

### Referenser

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

*Gemensam översiktsplan för Linköping och Norrköping*, Norrköpings kommun, juni 2010.

*Trafikbullerutredning – Gamla Övägen i Norrköping*, WSP Akustik, 2011-02-17