

# Planbeskrivning

Vårt diarienummer  
SPN 2013/0138 214

tillhörande detaljplan för del av fastigheten

## **Händelö 2:41**

med närområde inom Kvillinge i Norrköpings kommun

den 2 december 2013

Reviderad den 15 januari 2014



## **ANTAGANDEHANDLING**

Antagen i SPN: 2014-01-28, § 13

Laga kraft: 2014-05-09

Genomförandetidens sista dag: 2019-05-09

## Sammanfattning

Stadsplaneringsnämnden gav den 19 juni 2013 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för del av fastigheten Händelö 2:41 inom Kvillinge i Norrköpings kommun (§ 138).

Ett program för ett större område för södra Malmölandet godkändes av Stadsplaneringsnämnden den 8 april 2008. Enligt programmet ska planområdet detaljplanläggas för industriändamål vilket överensstämmer med framtaget planförslag.

Norrköpings kommun genomgår strukturella förändringar. Omvandlingen, som bland annat omfattar resecentrumområdet, innebär att mark för exempelvis bostäder och verksamheter kan frigöras i mer centrala lägen. Omlokalisering av hamnen med tillhörande verksamheter samt godsbangården från Norrköpings centrala delar till utveckling på Händelö och Malmölandet bedöms lämplig för stadens utveckling.

En omstrukturering enligt ovan skapar förutsättningar för att på Händelö och Malmölandet främja utvecklingen av ett logistikkluster för lokalisering av internationellt och nationellt betydelsefulla terminal- och industrirelaterade verksamheter. Området kännetecknas av sitt läge med god tillgänglighet till hamn, flyg, välutvecklade väg- och järnvägsanslutningar samt logistik. Detta har föranlett att delar av södra Malmölandet planlagts för bland annat en ny godsbanegård samt att intresset för att exploatera i närområdet ökat.

Upprättat planförslag utgör en del av den omvandling som sker i Norrköping och medger en användning för industriändamål. Centralt genom området går en industrigata i nord- sydlig riktning. Utrymme för gång- och cykelväg har säkerställts såväl utmed industrigatan som Bravikenvägen i norr.

Planområdet är till stor del detaljplanlagt sedan tidigare. Mark som inte omfattas av detaljplan finns sydväst i planområdet. Upprättat planförslag avser att ersätta och upphäva del av dessa planer.

Enligt miljökonsekvensbeskrivningen bedöms planförslaget medföra måttlig påverkan på miljön och människors hälsa. Ett antal aspekter bedöms påverkas av planen, framförallt natur- och kulturmiljö, landskapsbild och vatten samt att bebyggelse nära järnväg och godsbangården innebär risk för framförallt yrkesverksamma inom området. Miljö kvalitetsnormer för luft bedöms ej överskridas.

## Innehållsförteckning

<b>1.</b>	<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
1.1	Läsanvisning/handlingar .....	4
1.2	Planprocessen – en översikt .....	4
<b>2.</b>	<b>Planens huvuddrag.....</b>	<b>5</b>
2.1	Planens bakgrund och syfte.....	5
2.2	Planområdet.....	5
<b>3.</b>	<b>Tidigare ställningstaganden .....</b>	<b>6</b>
3.1	Översiktsplan.....	6
3.2	Gällande detaljplaner.....	8
3.3	Program för planområdet.....	9
3.4	Övriga kommunala beslut, policys .....	9
<b>4.</b>	<b>Förutsättningarna nu och efter genomförande .....</b>	<b>9</b>
4.1	Mark-och vattenanvändning.....	9
4.2	Bebyggelseområden .....	10
4.3	Natur .....	11
4.4	Friytor .....	13
4.5	Gator och trafik .....	13
4.6	Störningar, hälsa och säkerhet.....	15
4.7	Teknisk försörjning .....	18
<b>5.</b>	<b>Genomförande av detaljplanen.....</b>	<b>20</b>
	Tidplan.....	20
	Genomförandetid.....	20
	Ansvarsfördelning, huvudmannaskap .....	20
	Avtal .....	20
	Fastighetsrättsliga åtgärder.....	20
	Tekniska frågor.....	21
<b>6.</b>	<b>Genomförandets konsekvenser .....</b>	<b>21</b>
6.1	Inverkan på miljön.....	21
6.2	Sociala konsekvenser .....	22
6.3	Fastighetsrättsliga konsekvenser .....	22
6.3	Ekonomiska konsekvenser .....	22
6.4	Konsekvenser för stadens attraktivitet .....	23
<b>7.</b>	<b>Medverkande .....</b>	<b>23</b>
7.1	Konsult .....	23
7.2	Tjänstemän .....	23
	<b>Referenser .....</b>	<b>25</b>

## 1. Inledning

### 1.1 Läsanvisning/handlingar

Planförslaget består av:

Plankarta i skala 1:2 000 med bestämmelser

Planbeskrivning

Samrådsredogörelse (vid granskning)

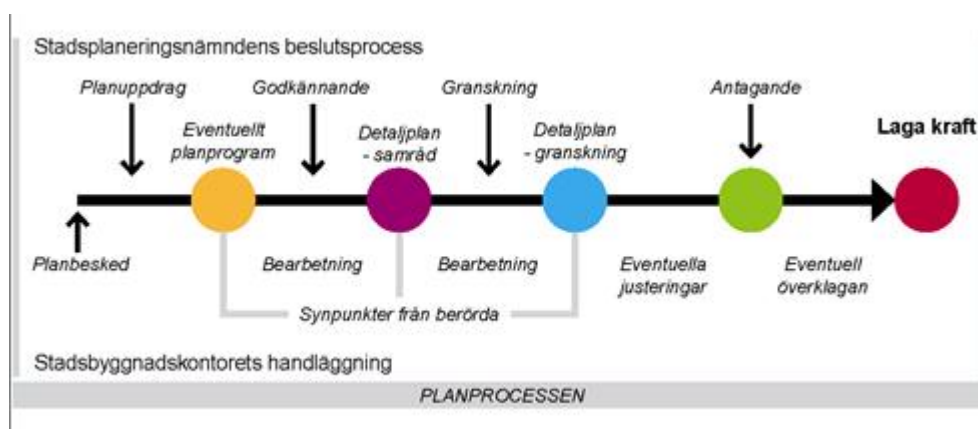
Granskningsutlåtande (efter granskning)

Miljökonsekvensbeskrivning

### 1.2 Planprocessen – en översikt

Planprocessen inleds när en begäran från en privat intressent om att få göra eller ändra en detaljplan lämnas till kommunen. 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 ett förslag för detaljplanen fram för samråd med berörda parter och kommunala instanser. När eventuella justeringar har gjorts görs ett slutligt planförslag tillgängligt för granskning av allmänheten under minst 3 veckor. Efter det kan planen antas av stadsplaneringsnämnden.

Tidsplanen 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.

## 2. Planens huvuddrag

### 2.1 Planens bakgrund och syfte

Som ett led i den utveckling Norrköpings kommun genomgår med bland annat strukturella förändringar av nuvarande resecentrumområde har en omvandlingsprocess av markanvändningen satts igång. Detta har föranlett att delar av södra Malmölandet planlagts för bland annat en ny godsbanegård och intresset av att exploatera i närområdet ökat.

Syftet med planförslaget är att säkerställa en markanvändning för industriändamål på södra Malmölandet. För att åstadkomma detta behöver den befintliga planen för *Krusenhov 2:1, väster om Krusenhovs gård, inom Kvillinge (SPN-344/2008 214, laga kraft 2010-12-09)* att utvidgas och lokalgatan i detaljplanen för godsbangården *Detaljplan för del av fastigheterna Björnviken 2:1 och Krusenhov 2:1 med närområde (godsbangård) (SPN-385/2008 214, laga kraft 2010-10-29)* ändra sträckning.

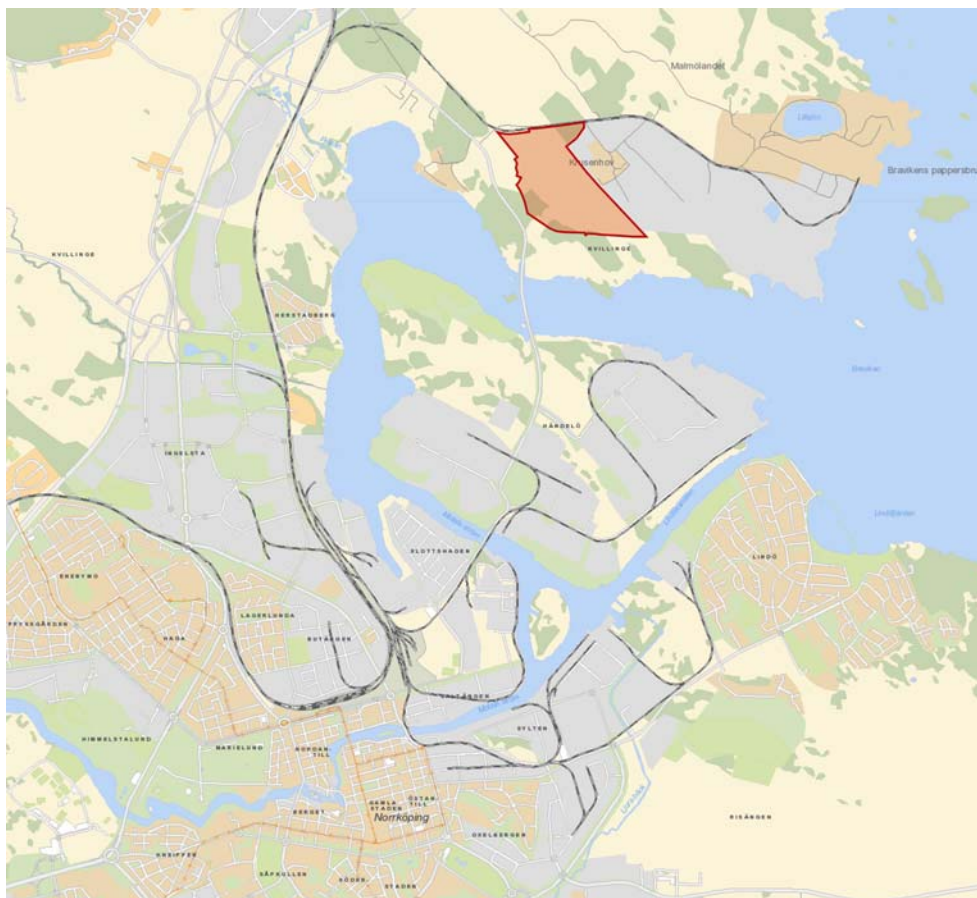
### 2.2 Planområdet

Planområdet ligger i södra Malmölandet ca 5 km nordöst om Norrköpings innerstad och omfattar en areal om ca 70 ha.

I väster utmed den tänka nya dragningen av Bravikenvägen ansluter plangränsen till obebyggd mark som omfattas av *Detaljplan för del av fastigheterna Björnviken 2:1 och Krusenhov 2:1 med närområde (godsbangård)*. I öster ansluter planområdet till Krusenhovs gårdsområde, i norr går gränsen längs avfarten mot Bravikens pappersbruk och i söder mot det öppna landskapet och det tilltänkta utvecklingsområdet för hamnverksamhet.



Figur: illustration plangräns.



*Figur: illustration läge*

Marken inom planområdet ägs i huvudsak av Norrköpings kommun. Holmens Bruk AB äger mark i sydöst. Green Cargo Händelö AB har köpt ett markområde som ska gå åter till kommunen.

### **3. Tidigare ställningstaganden**

#### **3.1 Översiktsplan**

##### *Gemensam översiktsplan för Linköping och Norrköping*

I den gemensamma översiktsplanen för Linköping och Norrköping beskrivs den utveckling Norrköpings kommun genomgår föränleda vissa strukturella förändringar. Omlokalisering av hamnen med tillhörande verksamheter samt godsbangården från Norrköpings centrala delar bedöms lämplig för utveckling i mer gynnsamma lägen på Händelö och Malmölandet.

Södra delar av Malmölandet beskrivs i ett framtidsperspektiv (2030) vara lämpligt för verksamheter av regional betydelse. Marken pekas ut för verksamheter med behov av god tillgänglighet för tunga land- och/eller sjötransporter. En ny godsbangård och järnvägsrelaterade anläggningar samt



Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer

SPN 2013/0138 214

planerat godsspår pekas ut och bedöms vara en viktig faktor för områdets strategiska läge ur kommunikationssynpunkt.

En strukturomvandling enligt ovan beskrivs medföra att mark i mer centrala lägen frigörs för andra ändamål så som bostäder och arbetsplatser. Samtidigt skapas det förutsättningar för att på Händelö och Malmölandet främja utvecklingen av ett logistikkluster för lokalisering av internationellt och nationellt betydelsefulla terminal-och industrirelaterade verksamheter med god tillgänglighet till hamn, flyg, välutvecklade väg-och järnvägsanslutningar samt logistik.

### Kommunövergripande översiktsplan – *Översiktsplan 2002-framtid Norrköping*

Även den kommunövergripande översiktsplanen pekar ut södra Malmölandet som ett strategiskt utvecklingsområde för verksamhetsområden inom gods, logistik och industri.

Långsiktigt beskrivs södra Malmölandet kunna kopplas samman med Pampushamnen på Händelö. Enligt översiktsplanen bör Kulturmiljöområdet K52 Krusenhof stå tillbaka för en exploatering. Den samlade bebyggelsen som finns i Bredudden och Stridsudden bedöms som möjlig att utveckla och befintlig bebyggelse bör förses med fungerande avlopp. Ytterligare bebyggelse tillskott i dessa områden bedöms dock kunna utgöra hinder för utvecklingen av det större strategiska verksamhetsområdet på södra Malmölandet.

### *Riksintressen*

Rev 2014-01-15 ~~Planområdet omfattas av riksintresset för rörligt friluftsliv enligt miljöbalken, kap 4 MB 2 §. Vidare ligger planområdet inom ett område som är av riksintresse enligt kap 4 MB 4 §. Planområdet ligger inom ett område som är av riksintresse enligt miljöbalken 4 kapitlet 1 och 4 §§ miljöbalken, Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet. Området är utpekade som Kustområdena och skärgårdarna från Arkösund till Forsmarks kust och har sådana natur-och kulturvärden att de i sin helhet är av riksintresse och ska skyddas mot påtaglig skada. Varje enskild plats och område som omfattas av riksintresset har specifika förutsättningar och värden och ska skyddas därefter vilket innebär att platsens värden är utgångspunkt för bedömning av tållighet mot eventuell exploatering. Det avsedda området bedöms lämpligt att planläggas för industriändamål med hänsyn till områdets beskaffenhet samt läge och exploateringen bedöms kunna genomföras på ett sådant sätt att den inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden enligt 4 kap miljöbalken. En användning av marken för industriändamål bedöms medföra en från allmän synpunkt god hushållning med mark-och vattenområden.~~

I anslutning till planområdet finns riksintressen för kommunikationer enligt 3 kap 8 § miljöbalken, Bravikenvägen och Kardonbanan. Tillkomsten eller utnyttjandet av dessa riksintressen bedöms inte påverkas av planförslaget.

Hänsyn till framtida sträckningar och risker kopplade till väg och järnväg i anslutning till planområdet har beaktats i planförslaget genom skyddsbestämmelse på plankartan. Skyddsområdet utgör en skyddszon för såväl farligt gods som risken för urspårning från väg och järnväg. Vidare har ett reservat för framtida industrispår söder om planområdet beaktats vid planavgränsningen.

### 3.2 Gällande detaljplaner

Planområdet omfattar delar av följande detaljplaner:

- *Detaljplan för Krusenhov 2:1, väster om Krusenhovs gård, inom Kvillinge (SPN-344/2008 214, laga kraft 2010-12-09).*

Planen togs fram i syfte att möjliggöra för industriverksamhet i form av ett sågverk. Planområdet för denna plan utökas i sydväst och hela planen omfattas av upprättat planförslag.

- *Detaljplan för del av fastigheterna Björnviken 2:1 och Krusenhov 2:1 med närområde (godsbangård) (SPN-385/2008 214, laga kraft 2010-10-29).*

Syftet med planen är att möjliggöra för den nya järnvägen Kardonbanan, en industrijärnväg som ska dras mellan södra Stambanan vid Åby och Pampushamnen, en ny rangerbangård och en ny vägstruktur för del av Malmölandet.

Den i planen utpekade lokalgatan som går i nord- sydlig riktning sydöst om godsbangården får en ny sträckning centralt genom planområdet. Upprättat planförslag föranleder inga andra ändringar av befintlig plan och bedöms inte innebära påverkan på planlagd godsbangård och järnvägsområde.



Figur: berörda planer i området; blåmarkerat område-befintlig plan för industriändamål. Orangemarkerat område-del av planen för godsbangården som berörs. Ej färglagt område- markområde som tidigare inte planlagts.



### 3.3 Program för planområdet

Ett program gällande ett större område för södra Malmölandet godkändes av Stadsplaneringsnämnden den 8 april 2008. Enligt programmet ska planområdet detaljplaneläggas för industriändamål vilket överensstämmer med framtaget planförslag.

Det upprättade programmet för södra Malmölandet bekräftar planområdets lämplighet för industriändamål. En förstärkning av förbindelserna mellan Händelö och Malmölandet beskrivs vara av betydelse för hela områdets utveckling. Kardonbanan, ny järnvägsförbindelse från Händelö och norrut, beskrivs vara mycket viktig för hamnens och hela områdets fortsatta utveckling. Med hänsyn till södra Malmölandets stora markarealer beskrivs det föreliggande behov av tydlig strukturering. Upprättat planförslag bedöms överensstämma med planprogrammet.

### 3.4 Övriga kommunala beslut, policys

#### *Beslut om planläggning*

Stadsplaneringsnämnden gav den 19 juni 2013 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för del av fastigheten Händelö 2:41 inom Kvillinge i Norrköpings kommun (Stadsplaneringsnämnden, § 138).

## 4. Förutsättningarna nu och efter genomförande

### 4.1 Mark-och vattenanvändning

#### *Befintlig användning*

Marken inom planområdet har tidigare använts till storskaligt jordbruk (och används för jordbruk delvis även i dagsläget) varför det inte finns någon bebyggelse eller utbyggd infrastruktur i området förutom Lageruddsvägen i söder.

#### *Föreslagen markanvändning*

Efter detaljplanens genomförande kommer planområdet att tillgängliggöras för industriändamål och följande markanvändningsbestämmelser medges enligt plankartan:

#### Allmänna platser

LOKALGATA	Lokaltrafik
INDUSTRIGATA	Industritrafik
NATUR	Naturområde

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer

SPN 2013/0138 214

GC-VÄG                      Gång-och cykelväg

Kvartersmark

J                              Industri

T                              Trafik

## 4.2 Bebyggelseområden

### *Områdets nuvarande karaktär*

Områdets nuvarande karaktär av ett jordbrukslandskap kommer i samband med detaljplanens genomförande och exploatering av befintliga intilliggande markområden (exempelvis godsbangården) att förändras. Siktlinjer kommer att brytas när ny bebyggelse och infrastruktur tillkommer inom området och fler hårdgjorda ytor bidra till förändring av områdets karaktär.

### *Föreslagen stadsbyggnadsidé*

Området planläggs för storskaliga verksamheter med behov att stora markarealer för bland annat lager. I strävan efter flexibilitet i planen detaljstyrs inte utformningen av området.

### *Förslag till stadsdelens kvartersinnehåll:*

Utformning och utseende i detalj vad gäller exempelvis kulörer, taktäckning och fasadmateriäl styrs inte inom ramen för detaljplanen. En exploatering av området enligt föreslagen plankarta bidrar till att en grundstruktur skapas inför blivande fastighetsbildning då mark frigörs på två sidor om en centralt belägen industrigata.

### **Plankartan**

Byggnadshöjd i meter och byggnaders placering från tomtgräns/gata regleras i plankartan.

### *Tillgänglighet*

Planområdet är idag otillgängligt för personer med nedsatt rörelse-och orienteringsförmåga. Genom att gång-och cykelvägar (gc-vägar) möjliggörs bedöms tillgängligheten i området öka och gång- och cykeltrafiken främjas.

### *Kulturmiljö*

Krusenhovs gård belägen väst om planområdet är en kulturmiljö av kommunalt intresse. Kulturmiljövärdena bör enligt *Översiktsplan 2002 – framtid Norrköping* stå tillbaka för en exploatering.

### **4.3 Natur**

#### *Mark och vegetation*

Landskapet i planområdet är flackt och storskaligt med långa siktlinjer och stora sammanhängande åkerarealer. De naturliga stråken i landskapet är höjdpartierna i nordväst-sydöstlig riktning och över åkermarken finns långa siktlinjer som fortsätter ut över Bråviken. En exploatering av området bedöms påverka landskapsbilden.

Malmölandet har höga naturvärden knutna till framförallt ekmiljöer och hagmarker. Sedan 1870-talet har arealen ek på Malmölandet minskat med omkring två tredjedelar, från cirka 440 hektar till 164 hektar. Ett ekbestånd beläget i planområdets sydvästra del (med beståndsålder på ca 60-100 år) behöver tas i anspråk för att möjliggöra planerad markanvändning.

För att bevara och främja befintliga ekmiljöer, hotade arter knuta till ek och spridningskorridorer ska ekar planteras i planområdets sydöstra del och inom del av industrigatan. Detta bedöms bidra till ökade förutsättningar för spridning mellan ekområdena samt mellan Händelö och Malmölandet. Riktlinjerna för nyplanering och bevarande av ekmiljöerna finns befästa i ett köpe- och exploateringsavtal tecknat mellan Norrköpings kommun och Holmens Bruk AB. Riktlinjerna tar fasta på nyplanering av ek inom nya spridningskorridorer, röjning och förstärkning av befintliga ekmiljöer samt lämnande av död ved. Åtgärderna ska kompensera för förlust av ek och för att befintliga spridningskorridorer bryts. Utformning och utförande av samtliga åtgärder beskrivna ovan ska ske *enligt beskrivning i "PM angående Holmens kompensationsåtgärder inför planerat sågverk på Malmölandet" och i samråd med kommunens ekolog. PM:et finns bilagt avtalet med Holmen som bilaga 6.*

Rev 2014-01-15

En del av ekmiljön belägen i planområdets nordöstra del (NATUR-område på plankartan) omfattas av biotopskydd i form av nyckelbiotoper i ekmiljön. Området beskrivs som ett värdefullt naturområde enligt kommunens naturvårdsprogram och avses att bevaras.

Del av planområdet omfattas även av ett generellt biotopskydd för en skyddad stenmur som avses att tas bort. Biotopskyddet bedöms påverkas och fragmenteras av planerad markanvändning. Biotopskyddet innebär att det är förbjudet att bedriva verksamhet eller utföra åtgärder som kan skada dessa miljöer (såsom schaktning, utfyllning, grävning, igenläggning av öppna diken m.m.). Biotopskyddsdispens har sökts hos länsstyrelsen.

### Plankartan

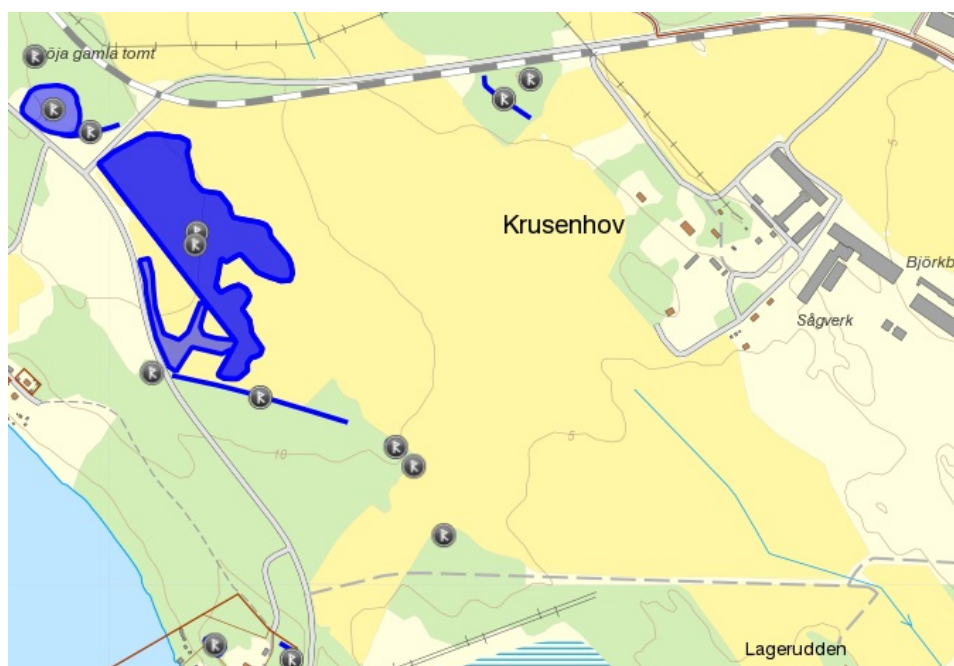
För att säkerställa dessa värden har kompensationsåtgärder vidtagits och NATUR-område utpekats på plankartan. För att möjliggöra tilltänkt plantering har ett n1-område pekats ut på plankartan för plantering av ekar i en korridor med en minsta bredd om 60 meter.

### Fornlämningar

Malmölandet med omnejd är rikt på fornlämningar. Befintliga fornlämningar inom planområdet (RAÄ 155 och 156 samt RAÄ 166 och 167) har kartlagts. RAÄ 155 och 156 är stenmurar som delvis undersökts och beskrivits till konstruktionen 2009 i samband med en arkeologisk förundersökning (Arkeologikonsult, rapport 2009:2275). I samband med undersökningen konstaterades att muren är åtminstone från 1700-talet. Vid samma tillfälle undersöktes också två röjningsrösen, RAÄ 166 och 167, inom det nu aktuella området. Dessa bedöms vara recenta.

Påträffade lämningar avses att tas bort och bedöms inte vara aktuella för vidare arkeologiska undersökningar. Röjningsrösen bedöms vara recenta och behöver inte undersökas vidare. Tillstånd enligt kulturminneslagen (KML) bedöms inte erforderligt för borttagandet av murarna och röjningsrösen. Anmälan ska göras till länsstyrelsen efter borttagandet för uppdatering av fornlämningsregistret.

Enligt 2 kap 6 § kulturminneslagen är det förbjudet att utan tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fast fornlämning. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen enligt 2 kap 10 § kulturminneslagen.



Figur: översiktskarta fornlämningar, planområde med omnejd.

### *Markens beskaffenhet*

#### Befintliga utredningar

Inom området finns ett antal tidigare geotekniska utredningar som har undersökt jordlager och grundvattenförhållanden.

Enligt jordartskartan går en gräns i nordsydlig-sydostlig riktning genom området. Väster om gränsen finns sandig morän och öster om gränsen finns glacial lera. Längre österut övergår leran till att vara postglacial.

#### Hydrogeologiska förhållanden

Utförda undersökningar och grundvattenobservationer inom området visar att grundvattennivån inom området varierar kring 1 m under markytan och att hydrostatiskt grundvattentryck råder genom jordprofilen. I fastmarkspartierna kan vattenytan ligga djupare.

#### Behov av kompletterande utredningar

Inga ytterligare geotekniska undersökningar bedöms som nödvändiga. Vid framtida byggnation erfordras geotekniska undersökningar för de aktuella byggnadslägena.

Det föreligger ingen misstanke om föroreningar inom planområdet.

## **4.4 Friytor**

### *Lek och rekreation*

Områden för lek och rekreation bedöms inte lämpliga inom planområdet. Platser för vistelse utomhus bedöms kunna hanteras inom kvartermarken om sådant behov uppstår och regleras inte med detaljplanen.

### *Strandskydd*

Planområdet omfattas inte av strandskyddsbestämmelser enligt 7 kap. miljöbalken.

## **4.5 Gator och trafik**

### *Gatunät*

Genom planområdet avses en industrigata att anläggas i nord-sydlig riktning. Gatan avses att nyttjas av omgivande verksamheter, bland annat Holmens Bruk och kan även komma att nyttjas av kommande verksamheter inom det utpekade hamnområdet på södra Malmölandet. Industrigatan ska till en början anslutas till Lageruddsvägen i ett T-kors. När Kardonbanan och den övergripande gatustrukturen för Malmölandet byggs ut ska



Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer

SPN 2013/0138 214

korsningen byggas om inom det föreslagna området för gata. Utbyggnad av gatorna ska utformas med hänsyn till att del av ekkorridoren ska kunna finnas inom gatuområdet.

In- och utfartsförbud regleras utmed industrigatan i anslutning mot Bravikenvägen och utmed kvartersmarken som angränsar till Bravikenvägen. Bravikenvägen är av riksintresse för kommunikationer och tillgängligheten utmed denna är viktig att säkra.

Antalet in- och utfarter utmed planerad industrigata ska begränsas ur trafiksäkerhetssynpunkt. Lämplighetsprövningen av antalet in- och utfarter ska hanteras vid lovprövning av bygglov och fastighetsbildning då förutsättningarna för kvartersmarken norr om industrigatan inte är fastställda i fråga om typ av industriverksamhet och lämplig fastighetsstorlek.

#### *Kollektivtrafik*

Den linjelagda kollektivtrafiken till Malmölandet är idag begränsad. Två busslinjer trafikerar Bravikens pappersbruk. Befintliga hållplatser finns belägna utmed Bravikenvägen som pekas ut som lokalgata i planområdets norra del. Om antalet arbetsplatser ökar kan även kollektivtrafiken komma att utvidgas i området. Busshållplatser anordnas lämpligtvis utmed Bravikenvägen.

#### *Gång-och cykelvägar*

Inom planområdet finns idag inga allmänna gång- och cykelvägar. I den övergripande planeringen av gatustrukturen för Malmölandet finns gång- och cykelvägar planerade längs Bravikenvägen till pappersbruket och anslutningar till Åby. Blandtrafik bedöms inte lämplig inom området och utrymmet för en separat gång- och cykelväg möjliggörs utmed planerad industrigata och utmed Bravikenvägen i norr. Detta bedöms främja tillgängligheten för gång- och cykeltrafikanter till planerade arbetsplatser inom området, till Bravikens papperbruk samt till tilltänkt hamnområde och verksamheter söder om Lageruddsvägen. Gång- och cykelvägen ska vara avskild från väg för motorfordon.

#### *Parkering*

Parkering ska tillgodoses inom den egna fastigheten. Där så är lämpligt med hänsyn till pågående verksamhet bör material med hög genomsläpplighet användas.

## 4.6 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.

Buller från industri kan främst komma att påverka bostadsområdena väster om planområdet, Stridsudden, Bredudden och Björnviken. Genom att Bravikenvägen flyttas nordost om järnvägen blir det mindre trafik utmed den gamla sträckningen vilket bedöms bidra till att främja bullret mot dessa områden. Det bedöms som olämpligt att uppföra bostäder i anslutning till planområdet.

Planområdet angränsar till planerad godsbangård. Bullret från planområdet kan till viss del komma att maskeras av den verksamhet som avses att bedrivs inom godsbangården och av bullret från järnvägen. Genom byggnadstekniska åtgärder kan bullret från verksamheter i planområdet minskas. Bullernivån från industribuller får inte överstiga Naturvårdsverkets utomhusriktlinjer för externt industribuller. Om bullernivån överskrider Naturvårdsverkets riktlinjer ska åtgärder vidtas.

Bullerskydd får anläggas för att minska störningarna på omgivningen. Exakt placering av bullerskydd regleras inte inom ramen för detaljplanen, dessa får placeras i det läge som bedöms som mest gynnsamt.

#### Utomhusriktvärden för industribuller, ekvivalent ljudnivå i dBA

Områdesanvändning	Ekvivalent ljudnivå i dBA			Högsta ljudnivå i dBA Momentana ljud nattetid kl. 22-07
	Dag kl. 07-18	Kväll kl. 18-22, samt lör-,sön- och helgdag 07-18	Natt kl. 22-07	
Bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap samt vårdbyggnader[1]	50	45	40	55
Utbildningslokaler[2]	50	50	50	
Områden för fritidsbebyggelse och rörligt friluftsliv där naturupplevelsen är en viktig faktor[3]	40	35	35	50

[1] För vårdlokaler bör riktvärdet tillämpas då verksamhet pågår. [2] Med utbildningslokaler avses även lokaler för förskoleverksamhet och liknande inklusive skol- och förskolegårdar. Riktvärdet bör tillämpas då verksamhet pågår. [3] Avser områden som planlagts för fritidsbebyggelse och rörligt friluftsliv.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer

SPN 2013/0138 214

### Översvämning

Planområdet ligger på en halvö vid Bråviken och Motala ström. Större delen av området bedöms vara mindre känsligt för översvämning då merparten av området är beläget över tvåmetersnivån. Dock ligger planområdets lägsta punkt under en meter över havet vilket innebär att det finns risk för översvämning. För att hantera översvämningsrisken har mark avsatts för en skyddsvall.

### Plankartan

Skyddsvallen regleras genom *skyddi- skyddsvall mot översvämnings ska uppföras till + 2,38 meter.*

### Luftkvalitet

I samband med att planen realiserar kommer en ökning av antalet transporter på och till Malmölandet att ske. Miljökvalitetsnormerna bedöms inte överskridas i planområdet.

### Skyddsanordningar, skyddszoner

I närheten av planområdet finns bostäder i Bredudden, Björnviken och Stridsudden. Avståndet till bostadsområdena bedöms vara så stort att det inte bedöms föreligga några risker för dessa områden utifrån föreslagen markanvändning.

### Väg och järnväg

Vid etablering av ny bebyggelse intill transportleder för farligt gods bör rekommenderade skyddsavstånd tillämpas. Skyddsavstånd från vägar och järnvägar varierar beroende på vilka typer av farligt gods som transporteras längs sträckan. Planområdet kommer i framtiden att gränsa till Bravikenvägen som är transportled för farligt gods. För transportvägar med farligt gods har inom upprättat planförslag ett generellt skyddsavstånd tillämpats enligt upprättad MKB.

Utpekad skyddszon bedöms kunna minskas om säkerhetshöjande åtgärder vidtas. Skyddszonen bedöms också vara tillräcklig för att hindra att en eventuell brand sprider sig mellan verksamheterna inom planområdet och Bravikenvägen. Parkering, trafik och tekniska anläggningar bedöms kunna tillåtas minst 30 meter ifrån transportled för farligt gods. De mest sannolika olycksriskerna kopplade till järnvägstrafiken bedöms vara urspårning, plankorsningsolyckor samt olyckor med farligt gods. Dessa riskfaktorer bedöms kunna säkerställas inom utpekad skyddszon.

**Plankartan**

Skyddszonen regleras genom bestämmelsen- *Skydd2-Riskzon för farligt gods, marken får bebyggas om skyddshöjande åtgärder vidtas.*

**Godsbangård**

Etablering av verksamheter i bangårdens närhet kan utgöra risker för godsbangården, exempelvis risk för brand. Beroende på vilka verksamheter som avses etableras i anslutning till bangården kan transporter av farligt gods på väg och järnväg komma att öka i anslutning till bangården och planområdet. Enligt upprättad MKB bör ett skyddsavstånd säkerställas på plankartan.

**Plankartan**

Skyddszonen regleras genom bestämmelsen- *Skydd2-Riskzon för farligt gods, marken får bebyggas om skyddshöjande åtgärder vidtas.*

**Urspårning**

Kritiska sträckor där en utspårning bedöms kunna innebära omfattande konsekvenser för tredje person är där avstånd mellan järnväg och bebyggelse understiger 25-30 meter (dvs. längden av en vagn som står vinkelrätt ut från spåret), men det är mest sannolikt att konsekvensområdet inte överstiger 5 meter. Upprättad MKB rekommenderar skyddszon för att säkerställa urspårning.

**Plankartan**

Skyddszonen regleras genom bestämmelsen- *Skydd2-Riskzon för farligt gods, marken får bebyggas om skyddshöjande åtgärder vidtas.*

**Gasledning**

Genom planområdet finns ett planerat reservat för gasledning. Reservatet går från Händelö längs Bravikenvägen och vidare österut mot Bravikens pappersbruk. Gasledningen är säkerhetsklassad som zon T, vilket innebär att bebyggelse får uppföras tre meter från gasledningen.

Ärendet ligger som koncessionsansökan hos regeringen. Den sträckning som redovisas enligt ansökan har sedan utredningen gjordes visat sig olämplig för de etableringar som planeras på Malmölandet. Då inga praktiska hinder finns för att ändra sträckningen något, så att den blir mer fördelaktig ur exploateringssynpunkt, läggs inte gasledningens hela sträckning fast i detaljplanen. På sträckan utmed avfarten Bravikenvägen och ekdungen i planområdets norra del reserveras mark för gasledningen, där tillåts ingen bebyggelse. För övriga planområdet gäller att utrymme för gasledning ska möjliggöras.

Etablering av gasledning inom planområdet innebär ett nytt riskobjekt. Den största risken är en grävskada. För att begränsa den risken och minimera mängden gas som släpps ut kan gasledningen exempelvis anläggas djupt i marken, förses med grävskydd, automatisk avstängning eller fjärrstyrda ventiler.

### Plankartan

U-område säkerställs utmed planområdets norra del.

## 4.7 Teknisk försörjning

### *Vatten och avlopp*

Området ska försörjas med kommunalt vatten- och avlopp.

### *Dagvatten*

Kommunen har tagit fram riktlinjer för hantering av dagvatten. Enligt dessa är fastighetsägare ansvariga 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 där så är lämpligt.

De norra delarna av avrinningsområdet avvattnas i dagsläget via diken och kulvertar söderut till Pampusfjärden. Utloppet från området korsar Lageruddsvägen som vallats in för att översvämning inte ska ske från Bråviken. I vallen finns två kulvertar med backventiler som leder ut dagvatten från området. Dessa kulvertar är styrande för hur dagvatten kan hanteras inom området.

Avvattningen av dagvatten från tomtmark ska fördröjas inom tomtmark enligt kommunens riktlinjer. Infiltration och perkolation av grundvatten eftersträvas för att minska risken för sättningar på grund av grundvattenförändringar. Maximalt dagvattenflöde får inte överskrida 20 l/s,ha.

Befintlig kulvert som leder vatten från området norr om Bråvikenvägen genom planområdet planeras att ersättas och läggas utefter Industrigatan. Utefter Industrigatan anläggs diken som ska ta hand om dagvatten inom planområdet. Från vägdikena leds dagvattnet via ett öppet dike till befintligt dike i sydöstra delen av planområdet. I stråket utmed industrigatan kommer även vattenledning och spillvattenledning att anläggas.

Den ekologiska statusen i Pampusfjärden bedöms i VISS (Vatteninformationssystem Sverige) som "måttlig". Den kemiska ytvattenstatusen exklusive kvicksilver i Pampusfjärden bedöms enligt VISS



inte uppnå god kemisk ytvattenstatus, och uppfyller således inte kvalitetskravet.

### **Plankartan**

Yta för dagvatten säkerställs på plankartan.

### *El och tele*

E.ON har områdeskoncession i planområdet. Deras ledningar går till större del utanför planområdet, ledningar finns inom industrigatan i planområdets södra del. E.ON har kapacitet nog att försörja etablering av industrier inom planområdet.

Skanova har jordbakel/kanalisation (osäkert läge och bredd) inom lokalgatan i planområdets norra del.

Söder om planområdet har Vattenfall 130 kV- ledningar, kablar går inom industrigatan i planområdets södra del.

Vid all exploatering i området ska hänsyn tas till befintliga ledningar. Måste dessa omlokaliseras ska detta bekostas av den som initierar åtgärden som gör en flytt nödvändig.

### *Värme*

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 som kan komma att bli aktuellt på längre sikt.

Alternativa förnyelsebara uppvärmningsformer bör prövas för att undvika en kraftigt ökad elanvändning.

### *Avfall*

Kommunen, tekniska kontoret, ansvarar för hämtning av hushållsavfall och därmed jämförligt avfall. Hämtningsplatser av därmed jämförligt avfall från industriers kontor, eventuella matsalar, städsopor m.m. måste anläggas så att genomfart eller vändplatser av rekommenderad storlek kan anordnas för hämtning med sopbil. Lämpliga hämtningsplatser anläggs av verksamhetsutövaren.

## 5. Genomförande av detaljplanen

### Tidplan

Planen genomförs med normalt planförfarande. Tidplanen är preliminär och förutsätter att inga oförutsedda utredningar kommer att krävas samt att detaljplanen inte överklagas. Preliminär tidplan redovisas nedan.

Samråd - 4Q 2013

Granskning - 4Q 2013/1Q 2014

Antagande Q1 2014

Laga kraft Q1 2014

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.

### Ansvarsfördelning, huvudmannskap

Norrköpings kommun är huvudman för allmän plats.

### Avtal

Norrköpings kommun har tecknat köpe-och exploateringsavtal med Rusta Logistik AB (Bolaget). Avtalet reglerar Bolagets förvärv av cirka 20 hektar kvartersmark inom planområdet och Bolagets ansvar för uppförande av byggnad inom det överlåtna området. Dessutom reglerar avtalet kommunens skyldighet att anlägga gator i anslutning till det försålda området.

Ett köpe-och exploateringsavtal har tecknats mellan Norrköpings kommun och Holmens Bruk AB om utformning och utförande av nyplantering och bevarande av ekar.

### Fastighetsrättsliga åtgärder

Kommunen har ansökt hos den kommunala lantmäterimyndigheten om avstyckning av området som sålts till Bolaget. Efter hand som övrig kvartersmark säljs ska fastighetsbildning genomföras.

Ledningsrätt för ledningar inom u-områden bildas i anslutning till att områdena säljs och fastighetsbildning genomförs.

Dikningsföretag finns i området. Rättslig reglering av dessa görs i anslutning till att åtgärder planeras som påverkar företagen.

### **Tekniska frågor**

Arkeologisk utredning, 2008  
Naturvärdesinventering, 2008  
Trafikutredning, 2008  
Kulturhistorisk utredning, 2008  
Utredning översvämningsytor, 2010  
Utredning dikningsföretag, 2010  
Dagvattenutredning, 2011  
Detaljprojektering väg, 2011  
Vatten- och avlopp- projektering, 2011  
Geoteknisk kartavläsning, 2013  
Förprojektering väg, 2013

## **6. Genomförandets konsekvenser**

### **6.1 Inverkan på miljön**

I samband med upprättandet av *Program för södra Malmölandet* gjordes en behovsbedömning som visade att en miljökonsekvensbeskrivning var nödvändig. De främsta orsakerna är den förändrade landskapsbilden samt de ökade transporter och därmed även risker, utsläpp och buller.

Programmet behandlade ett större område än den aktuella detaljplanen. Enligt behovsbedömningen behövde följande frågor behandlas i en miljökonsekvensbeskrivning för hela programområdet.

- Landskapsanalys
- Buller
- Trafik
- Kulturmiljö
- Strandskydd
- Dagvatten
- Naturmiljö
- Geoteknik
- Riskanalys
- Utsläpp till luft, mark och vatten

Enligt miljökonsekvensbeskrivningen bedöms planförslaget medföra måttlig påverkan på miljön och människors hälsa. Ett antal aspekter bedöms påverkas av planen, framförallt natur- och kulturmiljö, landskapsbild och vatten samt att bebyggelse nära järnväg och godsbangården innebär risk för framförallt yrkesverksamma inom området. Miljökvalitetsnormer för luft bedöms ej överskridas.

Detaljplanen bedöms medföra ökade trafikmängder vilket kräver ökade resurser för dagvattenrening och ökad belastning från läckage, spill och eventuella olyckor. Fördröjning och rening av vatten från hårdgjorda ytor

bör eftersträvas innan utsläpp till recipient. Dikningsföretagen inom området bör utredas vidare.

Större delen av planområdet bedöms vidare vara mindre känsligt för översvämning trots dess närhet till Bråviken, detta då merparten av området är beläget mer än två meter över havet. Risk för översvämning bedöms dock föreligga, vid beräknat högsta troliga vattenstånd och i framtida klimatscenarier, i nordost där markområden ligger under denna nivå.

Vidare bedöms skyddsavstånd behövas i planen för att hantera de ökade riskerna i fråga om transporter av farligt gods och trafik. Detaljplaneområdet kommer dels att ge upphov till egna risker och dels kommer området att bli påverkat av närliggande godsbangård varför hänsyn bör tas till godsbangården vid etablering av verksamheter inom planområdet.

Bullerbilden i området bedöms påverkas av exploatering i området. Individuell bullerbedömning av verksamheter som vill etablera sig i området måste göras inom ramen för prövning enligt miljöbalken eller genom bygglov.

Åtgärder som ska ske för hantering av dagvatten kan kräva anmälan eller tillstånd enligt miljöbalken. Kommunen kommer att utreda vad som krävs och göra erforderliga anmälningar och begära tillstånd.

## **6.2 Sociala konsekvenser**

Boende i området kan komma att uppfatta den planerade förändringen som negativ då landskapsbild och områdets karaktär förändras.

Genom att planen möjliggör gång- och cykelvägar i området bedöms tillgängligheten för gång- och cykeltrafikanter främjas. Ytterligare verksamhetsområden på södra Malmölandet bedöms öka underlaget för kollektivtrafik i området.

En utbyggnad av området bedöms bidra till fler arbetsplatser i Norrköpings kommun vilket bedöms vara positivt ur social hållbarhetssynpunkt.

## **6.3 Fastighetsrättsliga konsekvenser**

Det klarläggs vilka områden som allmänheten ska ha tillgång till inom planområdet genom att detaljplanen redovisar vilka områden som är allmän platsmark och anläggningar inom dessa områden anläggs. Detaljplanen medför inte att den del av planområdet som ägs av Holmen Bruks AB behöver förändras och inte heller krävs några andra ombildningar av fastigheter.

## **6.3 Ekonomiska konsekvenser**

Rustas etableringen inom 20 hektar av planområdet väntas skapa 300 nya arbetstillfällen i Norrköpings kommun. Ytterligare etableringar inom området kan ge lika många arbetstillfällen till.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer

SPN 2013/0138 214

### *Planekonomi*

Kostnaderna för upprättande av detaljplanen samt anläggande av gator hanteras inom exploateringskontot Södra Malmölandet, som omfattar all mark kommunen äger inom Södra Malmölandet. Intäkterna vid försäljning av mark inom Södra Malmölandet ska finansiera kostnaderna.

### *Exploateringskostnader*

Exploateringskostnaden består i huvudsak av utbyggnad av Industrigatan. Kostnaden för gatan i läget enligt planförslaget har inte beräknats. En projektering och kostnadsberäkning av en gata inom kvarteret enligt gällande detaljplan har gjorts och kostnad för gatan som planerats väster om kvarteret har beräknats. Dessa beräkningar visar på att gatan kostar cirka 20 miljoner kronor.

*Rev 2014-01-15* Om kulverten som leder vatten från området norr om Bravikenvägen genom planområdet ska flyttas och placeras tillsammans med övriga ledningar kostar det cirka 4 miljoner kronor.

Driftskostnaden för gatan torde inte nämnvärt överstiga kostnaden för att idag sköta befintlig sträckning av Lageruddsvägen.

### *Inlösen, ersättning*

Inga inlösen och ersättningskostnader bedöms uppstå.

## **6.4 Konsekvenser för stadens attraktivitet**

Landskapsbilden i området kommer att förändras. Värden kopplade till kulturmiljön och landskapet bedöms påverkas och minska vid exploatering av området.

## **7. Medverkande**

### **7.1 Konsult**

Planhandlingarna har utarbetats av WSP genom Sani Muric Planeringsarkitekt MSA, uppdragsansvaring, och Lina Gregersdotter Planeringsarkitekt FPR/MSA, granskare.

### **7.2 Tjänstemän**

Detaljplanen har utarbetats i samverkan med tjänstemän på stadsbyggnadskontoret, Norrköpings Kommun.



Stadsbyggnadskontoret


Vårt diarienummer

SPN 2013/0138 214

Norrköping den 15 januari 2014.



Johan Mases  
processansvarig detaljplanering



Leif Berggren  
mark-och exploateringsingenjör

## Referenser

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

*Bedömning för långsiktig överlevnad för hotade arter knutna till ekar på Händelö.* Natur i Norrköping 3:03. Norrköpings kommun 2003.

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

*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*

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

Geoteknisk kartavläsning, WSP, 2013

*Järnvägen i samhällsplanering,* Banverket, juni 2009.

Kulturhistorisk utredning, Östergötlands länsmuseum, 2008

*Kompletterande särskild arkeologisk utredning etapp 1,* Arkeologikonsult, 2008

*Malmölandets odlingslandskap – värden och bevarande,* Calluna, 2008

*Naturvårdsprogram, med åtgärdsprogram,* Norrköpings kommun 2008-2011, Norrköpings kommun.

*Natur och Kultur: miljöer i Östergötland, naturvårdsplan och kulturminnesprogram.* Länsstyrelsen i Östergötlands län, 1983.

*Trafikutredning för Bravikenvägen,* Tyrens, 2008