

Planbeskrivning

Vårt diarienummer
SPN 2013/0032 214

tillhörande detaljplan för fastigheten

Kanton 1

inom Klingsberg i Norrköping.

den 19 november 2014

reviderad den 5 december 2014



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2014-12-09, § 247

Laga kraft: 2015-01-16

Genomförandetidens sista dag: 2020-01-16

Enkelt planförfarande

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny fastighet för bostadsändamål i den västra delen av fastigheten Kantorn 1 där befintlig byggnad redan är ianspråktagen som bostad.

Planområdet är tidigare planlagt för ändamålet "C₁, Församlingshem inklusive bostäder". Planbestämmelserna medger inte en självständig bostadsfastighet utan endast bostad som del av församlingshemsfastigheten. Den sökande vill få möjlighet att göra fastighetsbildning med bostad som självständigt ändamål.

Detaljplanens syfte är förenligt med översiktsplanen för staden från 2002.

Ärendet har fått ett positivt planbesked på delegation av stadsplaneringsnämnden 2013-05-03.

Planarbetet hanteras med enkelt planförfarande.

Samråd hölls 20 oktober till 17 november.

Enkelt granskningsförfarande hölls 19 november till 4 december.

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	2
1. Inledning	4
1.1 Läsanvisning / handlingar	4
1.2 Planprocessen – en översikt av enkelt planförfarande	4
2. Planens huvuddrag.....	4
2.1 Planområdet.....	4
2.2 Planens syfte.....	5
3. Tidigare ställningstaganden	5
3.1 Översiktsplan.....	5
3.2 Gällande detaljplaner.....	5
3.3 Program för planområdet.....	6
3.4 Övriga kommunala beslut	6
4. Planförutsättningar och planförslag	7
4.1 Bebyggelseområden	7
4.2 Mark- och vattenanvändning.....	7
4.3 Natur	8
4.4 Friytor.....	8
4.5 Gator och trafik	8
4.6 Störningar, hälsa och säkerhet.....	9
4.7 Teknisk försörjning	13
5. Genomförande av detaljplanen.....	14
5.1 Ansvarsfördelning	14
5.2 Genomförandeorganisation	14
5.3 Genomförandetid.....	15
5.4 Genomförande inom kvartersmark.....	15
5.5 Preliminär tidsplan	15
5.6 Tekniska frågor.....	15
6. Genomförandets konsekvenser	15
6.1 Inverkan på miljön.....	15
6.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser	15
6.3 Ekonomiska konsekvenser	16
6.4 Sociala konsekvenser	16
6.4 Konsekvenser för stadens attraktivitet	16
7. Medverkande	16
7.1 Tjänstemän	16
Referenser	17

1. Inledning

1.1 Läsanvisning / handlingar

Planförslaget består av:

Plankarta i skala 1: 1000 med bestämmelser och illustrationer

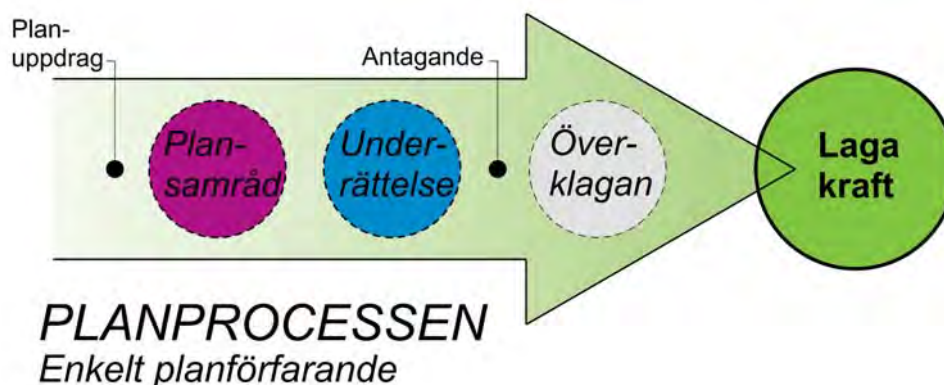
Planbeskrivning

Särskilt utlåtande (efter granskning vid enkelt planförfarande)

Behovsbedömningen

1.2 Planprocessen – en översikt av enkelt planförfarande

Planprocessen börjar när en intressent begär att få göra eller ändra en detaljplan. Intressenten kan till exempel vara en privatperson, ett företag eller kommunen. Planen kan följa normalt planförfarande, som innebär att en samrådsremiss följs av en utställning av den justerade planen, innan den antas av stadsplaneringsnämnden.



Detaljplaner som är av ringa intresse för allmänheten kan hanteras med enkelt planförfarande. Processen går något snabbare eftersom det slutgiltiga förslaget inte ställs ut för granskning. Samrådsremiss sker på samma sätt som för normalt planförfarande. Planförslaget skickas ut till berörda fastighetsägare och föreningar, kommunala instanser och länsstyrelsen. Sker några justeringar i förslaget, underrättas den berörda sakägarkretsen om ändringarna. Sedan lyfts detaljplaneförslaget för antagande av stadsplaneringsnämnden. Obehindrad, kan processen kan förväntas ta ungefär 10 månader.

2. Planens huvuddrag

2.1 Planområdet

Planområdet ligger i ett flerbostadsområde inom Klingsberg i Norrköping.

Fastigheten har en area på 6300 m² och inhyser i dagsläget byggnader på 1600 m² för församlingshem och bostäder. Kantorn 1 ägs av Norrköpings kyrkliga samfällighet.

Planområdet är tidigare planlagt för ändamålet "C₁, Församlingshem inklusive bostäder". Planområdet består idag av församlingshemmets kontorsdel på den östra delen av planområdet samt den västra delen, där befintlig byggnad är ianspråktagen som bostad.



Bild 1. Fastigheten Kantorn 1 är markerad med rött. Föreslagen ny fastighet redovisas med streckad gul linje.

2.2 Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny fastighet för bostadsändamål i den västra delen av fastigheten Kantorn 1 där befintlig byggnad redan är ianspråktagen som bostad.

3. Tidigare ställningstaganden

3.1 Översiktsplan

För planområdet gäller "Framtid Norrköping Översiktsplan 2002-Utvecklingsplan för staden". Planförslagets intentioner, att förtäta samt utveckla stadsdelscentra, överensstämmer med gällande översiktsplan som förespråkar en tät och blandad bebyggelse i området.

3.2 Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan anger ändamålet "C₁, Församlingshem inklusive bostäder". Planbestämmelserna medger inte en självständig bostadsfastighet utan endast bostad som del av församlingshemsfastigheten. Genomförandetiden gick ut 2009-12-27.

4. Planförutsättningar och planförslag

4.1 Bebyggelseområden

Bebyggelsens och områdets nuvarande karaktär

Planområdet ligger i ett flerbostadsområde i Klingsberg vid korsningen Hagebygatan och Söderleden i Norrköping. Sankt Johannes kyrka ligger tvärsöver bostadshuset på andra sidan Hagebygatan. En blandad bebyggelse och närhet till bostäder, butiker, kollektivtrafik och grönområden anses vara mycket värdefulla.

4.2 Mark- och vattenanvändning

Den befintliga byggnaden inom planområdet inrymmer församlingshem till sankt Johannes kyrka samt ett bostadshus. Bostadshuset på västra delen av planområdet innehåller sammanlagt 9 lägenheter i tre våningar inklusive källarplan som rymmer bland annat 3 stycken garage. Enligt detaljplan föreslås ny fastighet för bostadsändamål i den västra delen av fastigheten Kantorn 1 där befintlig byggnad är idag ianspråktagen som bostad. Idag finns 8 parkeringsplatser inom planområdet söder om bostadshuset som används av boenden. Det finns även parkeringsplatser på östra sidan av planområdet som används av församlingshemmet. Bostadshusets entré ligger i norra sidan av bostadsbyggnaden där finns även en gemensam gård med uteplats utmed Hagebygatan.

Söder om planområdet löper Söderleden som är lägre belägen än planområdet med en vall på ca 6 meters höjd. In- och utfartsväg till byggnadens parkering sker genom Hagebygatan väster om fastigheten.

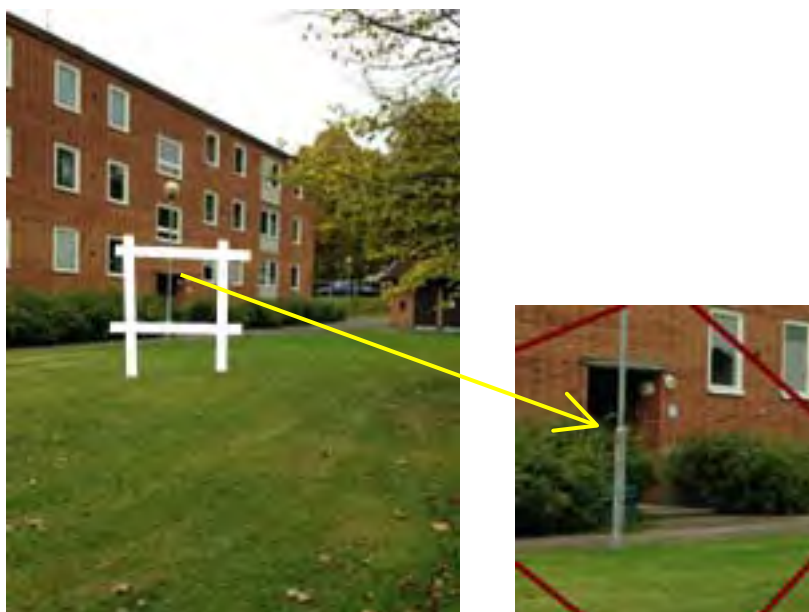


Bild 3. Bilden visar entré till bostadshuset samt den gemensamma uteplatsen.

Tillgänglighet

Området är enkelt att nå med såväl kollektivtrafik som tills fots eller på cykel, då det finns spårvagnhållplatser på Ljuragatan, busshållplatser på Hagebygatan och gång- och cykelvägar längs Ljuragatan, Hagebygatan och Söderleden.

Det är positivt för tryggheten i området att området är försett med bra belysning och innehåller relativt mycket människor i rörelse samt bostäder med utblick över allmänna platser.

4.3 Natur

Mark och vegetation

Föreslagen detaljplan för fastigheten Kantorn 1 innebär ingen märkvärd naturpåverkan då planområdet redan är ianspråktaget. I anslutning till planområdet finns Ljuraparken, Klingsbergsparken och grönområden som är tillgänglig för både cyklister och gående.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området. Om fornlämningar påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med länsstyrelsen.

Markens förhållande

Inga ytterligare utredningar av markens förhållande har genomförts i samband med det nuvarande planarbetet.

4.4 Friytor

Lek och rekreation

I närheten av planområdet finns Ljuraparken och Klingsbergsparken som innehåller stora ytor för lek och rekreation.

Den gemensamma uteplatsen är beväxt med gräsmatta och innehåller rabatter. Planområdets mark är i övrigt belagd med gräsmattor, träd och asfalt.

4.5 Gator och trafik

Planarbetet omfattar endast kvartersmark vilket inte bidrar till förändringar i trafik- och gatunätet.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns vid Hagebygatan i anslutning till planområdet.
Spårvagnshållplatser finns inom ca 100 m från planområdet.

Gång- och cykelvägar

Gång och cykelstråk finns utmed parkområdet samt Hagebygatan utanför planområdet.

Parkering

Inom planområdet finns idag 8 parkeringsplatser som är anslutna till bostadshuset. Parkering ska anordnas inom kvartersmark, för att lösa fastighetens behov av bilplatser. Detaljplanen medger handikapparkering inne på bostadstomten.

Det finns även parkeringsplatser på östra delen av planområdet som används av församlingshemmet.

4.6 Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

Fastigheten Kantorn 1 ligger vid korsningen Hagebygatan och Söderleden, därmed är bullerfrågan aktuell. För att belysa bullerstörning inom planområdet har en bullerutredning genomförts av konsultföretaget WSP Akustik på uppdrag av Stadsbyggnadskontoret i Norrköping.

I dagsläget är det endast nordöstra delen av byggnaden som uppfyller riktvärdena 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad på alla våningsplan.

Uteplatsen på gården uppfyller inte kravet på 70 dBA maximal ljudnivå. Se färgfältskarta med fasadnivåer i bild 1 och 2.

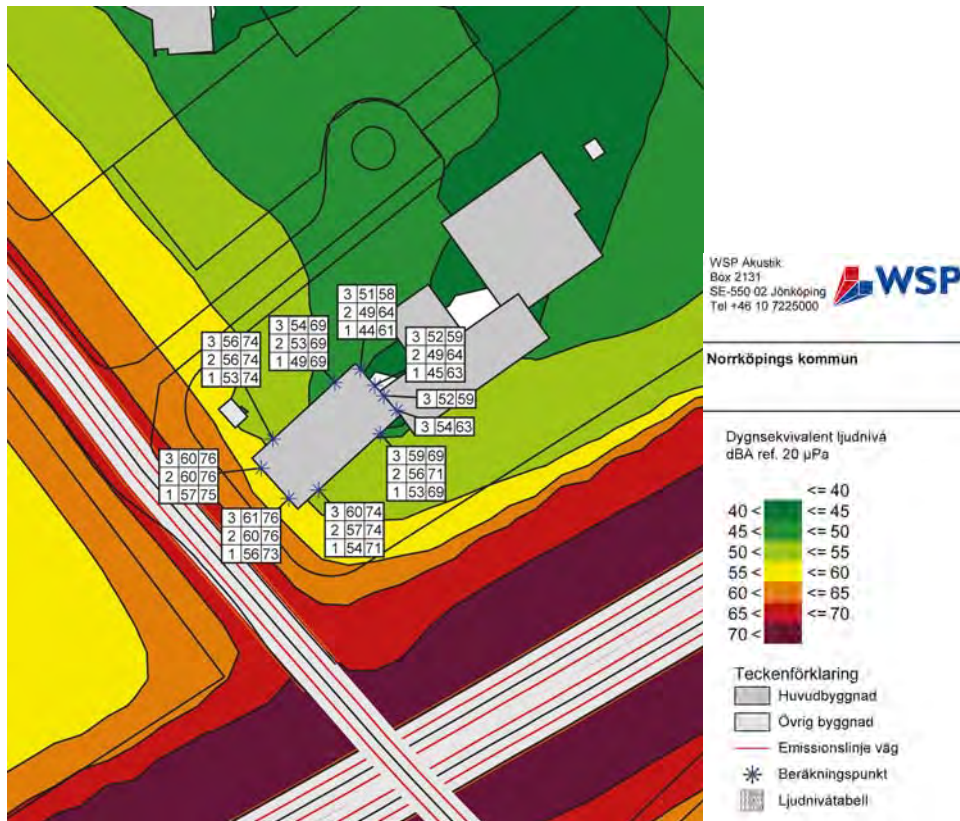


Bild 4. Dygnsekvivalet ljudnivå.

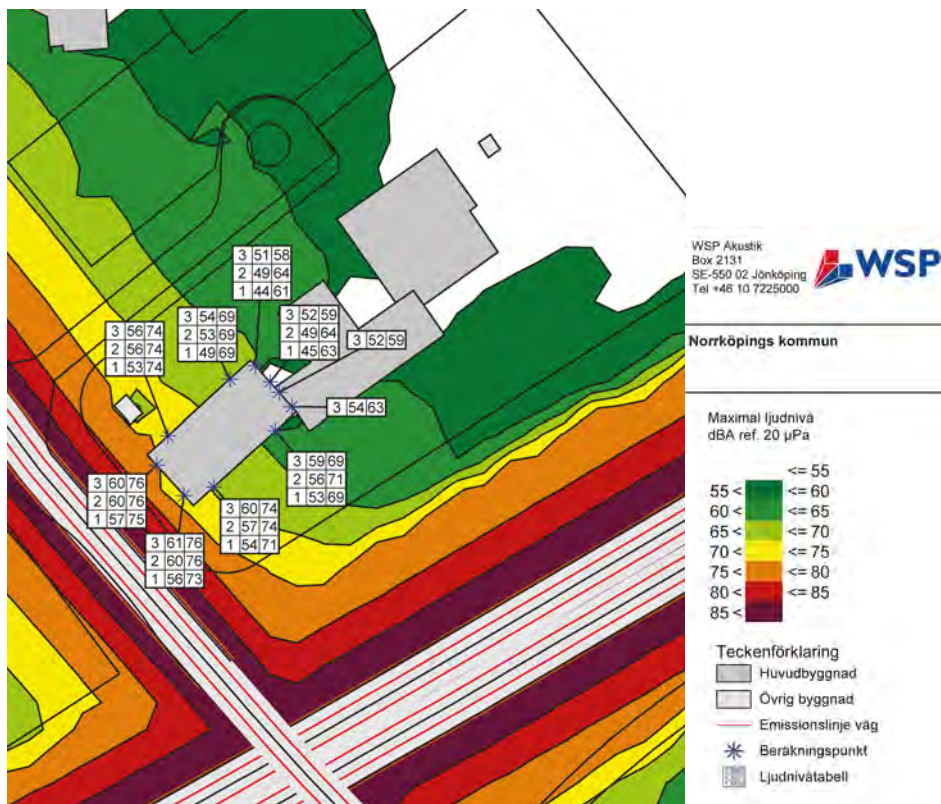


Bild 5. Maximal ljudnivå.

För att kraven på ljudnivå vid fasad ska uppnås på alla byggnadens plan krävs en 7m hög skärm längs med Hagebygatan samt en 3,5 m hög skärm

längs Söderleden, vilket inte är rimligt att utföra. Åtgärdsförslag med 2 m höga skärmar längs Söderleden och Hagebygatan ger godkända värden på byggnadens första och andra våningsplan, undantaget några delar av den västra fasaden på andra våningsplanet.

Föreslagen skärm längs Hagebygatan ger inte godkända värden på husets tredje våning, en sådan skärm dessutom försämrar den vackra utsikten mot Sankt Johannes kyrkan.

Rev. 2014-12-05

För att förbättra befintlig ljudmiljö bör förslagen åtgärd med en två meter hög skärm längs Söderleden uppföras.



Bild 6. Fastigheten Kantorn 1 är markerad med svart linje. Förslaget bullerplank mot Hagebygatan och Söderleden redovisas med rödlinje.

Med anledning av att syftet med detaljplan inte är ny/till eller ombyggnation utan bara avstyckning av befintlig byggnad bör inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrider. Nivåerna får inte överstiga 30 dBA som ekvivalent ljudnivå eller 45 dBA som maximal ljudnivå inomhus. Den gemensamma uteplatsen på gården ska skärmas av för att ljudnivån ska ligga under 70 dBA maximal ljudnivå.

Enligt Infrastrukturpropositionen 1996/97:53, vid tillämpning av riktvärdena vid åtgärder i trafikinfrastrukturen bör hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. I de fall utomhusnivån inte kan reduceras till nivåer enligt ovan bör inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrider.

Enligt uppgift från fastighetsägare har Bostadshuset på Kantorn 1 treglasfönster (kassetter) som sattes in 1989-1990.

Gällande norm vid ny- och ombyggnad vid uteplats (fasadväggens ytterliv) är 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.

Skyddsanordningar, skyddszoner

Söder om planområdet löper Söderleden (E22), som är transportled för farligt gods. Kortaste avstånd mellan planområdet och Söderleden är cirka 25 meter (40 meter från bebyggelse). Söderleden är lägre belägen än planområdet med en vall på ca 6 meters höjd.



Bild 7. Bilden visar planområdet i förhållande till vallen som är ca 6 m höjd.

För att kunna beskriva riskbilden inom Kantorn 1 för att utreda lämpligheten av föreslagen detaljplan med avseende på transport av farligt gods på närliggande väg genomförde konsultföretaget WSP Sverige AB efter uppdrag av stadsbyggnadskontoret i Norrköping en kvalitativ riskbedömning. Erfarenheter och resultat från liknande projekt i närområdet har tagits med som underlag till kvalitativa resonemang avseende uppskattningen av respektive risks storlek och inverkan på människor i planområdet.

Baserat på tidigare genomförda utredningar samt erfarenheter från liknande projekt görs bedömningen att individrisknivån är acceptabel från 25 meter från väggkant. Samhällsrisknivån inom planområdet bedöms som acceptabel om rimliga åtgärder vidtas. Sammanfattningsvis rekommenderas följande åtgärder för planområdet:

Skyddsavstånd – Avståndet på 25 meter från Söderleden bibehålls bebyggelsefritt.

Bevara vall – Vall mot Söderleden bevaras.

4.7 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ledningar för kommunalt vatten och avlopp finns utbyggda och anslutna till befintlig bebyggelse inom planområdet.

VA-anslutningarna ska separeras om fastigheten ska styckas, det vill säga att varje fastighet ska ha en egen uppsättning av förbindelsepunkter och fastigheternas interna VA-system får inte vara sammankopplade. Detta kan bli problematiskt då fastigheten idag har dricksvattnet från Hagebygatan medan spill- och dagvatten är anslutna norrut ned mot Ljurafältet. Det innebär sannolikt att även den befintliga fastigheten måste få nya serviser. Norrköpings Vatten och Avfall AB kommer att ta ut avgifter enligt då gällande taxa.

Dagvatten

Marken på planområdet till viss del är belagd med gräsmattor vilket innebär att dagvatten har möjlighet att infiltreras i marken. Dagvattenledningar finns i anslutning till planområdet.

Ei

Elnät finns utbyggt och anslutet till befintlig bebyggelse inom planområdet.

Tele

Telekablar finns utbyggda och anslutna till befintlig bebyggelse inom planområdet.

Bredband

Fiber finns utbyggt och möjlighet att ansluta finns för befintlig bebyggelse inom planområdet.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns utbyggda och anslutna till befintlig bebyggelse inom planområdet.

Avfall

Kommunen har ett lagstadgat ansvar för hushållsavfall. Det är varje fastighetsägares ansvar att hushållsavfall som uppkommer inom fastigheten hanteras enligt gällande föreskrifter. Bostadshuset i vänstra delen av planområdet är befintligt idag. Separat soprum för grovavfall, utsorterade förpackningar samt tidningar och småbatterier med mera är befintligt.

Den nya fastigheten behöver ett eget abonnemang för sophämtning. Förutsatt att utrymme finns, kan båda fastigheterna ha fortsatt sophämtning från befintligt soprum.

Om behov av att bygga nytt soprum eller anordna avhämtning på annan plats finns så ska fastighetsägaren stämma av med Norrköpings Vatten. Dessutom fastighetsägaren hör av sig till Norrköpings Vatten om fakturorna fortsättningsvis ska gå till olika fastighetsägare för de olika fastigheterna.

Vid nybyggnation ska hänsyn tas till riktlinjerna för arbetsmiljö och tillgänglighet för avfallshanteringen i Norrköpings kommun, se referenser. Vid ombyggnad i den mån det är möjligt.

5. Genomförande av detaljplanen

5.1 Ansvarsfördelning

Planområdet består endast av kvartersmark, vilket innebär att fastighetsägaren för Kantorn 1 är ansvarig för åtgärder inom planområdet.

För att belysa bullerstörning inom planområdet har en bullerutredning med förslag på åtgärder genomförts av konsultföretaget WSP Akustik på uppdrag av Stadsbyggnadskontoret, Norrköpings kommun.

Bullerdämpande plank med 2 meters höjd längs Söderleden bör uppföras för att förbättra befintlig ljudmiljö. Trafikverket som är väghållare är ansvarig för att vidta bullerdämpande åtgärder om befogade klagomål skulle uppstå i framtiden (bild 6, sidan 11).

5.2 Genomförandeorganisation

Fastighetsägaren för Kantorn 1 är ansvarig för planens genomförande.

Fastighetsbildning m.m.

Fastighetsbildning ansöks till lantmäteriet och bekostas av sökanden efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Bygglov/anmälan

Beslut om bygglov kan ske efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Ansökan lämnas in till Bygg och Miljökontoret och prövningen bekostas av sökanden enligt kommunens bygglovstaxa.

Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal om upprättande av detaljplan för fastigheten Kantorn 1 undertecknades 27 februari, 2014, med diarienummer SPN-2013/0032 214.

5.3 Genomförandetid

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

5.4 Genomförande inom kvartersmark

Fastighetsägaren för Kantorn 1 är ansvarig för åtgärder inom planområdet.

5.5 Preliminär tidsplan

Planen genomförs med enkelt planförfarande. Tidplanen är preliminär och förutsätter att inte oförutsedda utredningar kommer att krävas samt att planen inte överklagas.

Samråd: oktober 2014

Antagande: dec 2014

Laga kraft: januari 2015

5.6 Tekniska frågor

Detaljplanen har ingen påverkan på teknisk infrastruktur och ledningsnät.

6. Genomförandets konsekvenser

6.1 Inverkan på miljön

Enligt 6 kap. 11 § miljöbalken (1998:808) ska kommunen göra en miljöbedömning när en detaljplan ska upprättas eller ändras. Miljöbedömningens första steg *behovsbedömning* ska avgöra om detaljplanens genomförande medför en betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) genomföras.

Den aktuella planändringen bedöms inte leda till betydande miljöpåverkan. Det finns ingen risk som bedöms vara av sådan karaktär att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

Frågor gällande parkeringsförbud eller parkeringstillstånd på närliggande gator till fastigheten Kantorn 1 hänvisas till Tekniska kontoret för vidare handläggning.

6.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser

Ägoförhållanden

Fastigheten ägs av Norrköpings kyrkliga samfällighet.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsfrågor, bildande av servitut och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Norrköpings kommun efter ansökan från fastighetsägaren.

Kostnader för fastighetsbildning och bildande av servitut bekostas av berörd fastighetsägare enligt överenskommelse eller enligt förrättningsbeslut.

Ny fastighetsbildning kan ske efter att planen vunnit laga kraft.

6.3 Ekonomiska konsekvenser

Kvartersmark, intäkter och kostnader

Fastighetsägaren står för alla utgifter inom planområdet då hela planområdet är kvartersmark. Det kan innebära fastighetsreglering, bygglov, ledningsdragning, underhåll, med mera.

6.4 Sociala konsekvenser

Då planområdet redan är ianspråktaget innebär föreslagen detaljplan för fastigheten Kantorn 1 ingen eller lite påverkan på områdets sociala aspekter.

6.4 Konsekvenser för stadens attraktivitet

Detaljplanen har ingen eller liten påverkan för stadens attraktivitet. Det pågående arbetet med att ta fram riktlinjer för bostadsbyggande i Norrköping har visat att det är attraktivt med blandad bebyggelse och väl utvecklade stadsdelar, med god kollektivtrafik.

7. Medverkande

7.1 Tjänstemän

Planen har utarbetats av Azita Taheri i samverkan med tjänstemän på stadsbyggnadskontoret i Norrköpings kommun.

Norrköping den 19 november 2014



Christian Wintenby
processansvarig detaljplanering



Azita Taheri
planarkitekt

Referenser

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

Rapport, Trafikbullerutredning, WSP Akustik, WSP Sverige AB, 2014-10-02, Uppdragsnr: 10202755.

Riktlinjer Arbetsmiljö och tillgänglighet för avfallshanteringen i Norrköpings kommun, Norrköpings Vatten och Avfall AB, 2014

Riktlinjer för dagvattenhantering i Norrköpings kommun, Norrköpings kommun, 2009

Övergripande riskbedömning, WSP Sverige AB, 2014-09-29, Uppdragsnr: 1020 3310