

Planbeskrivning

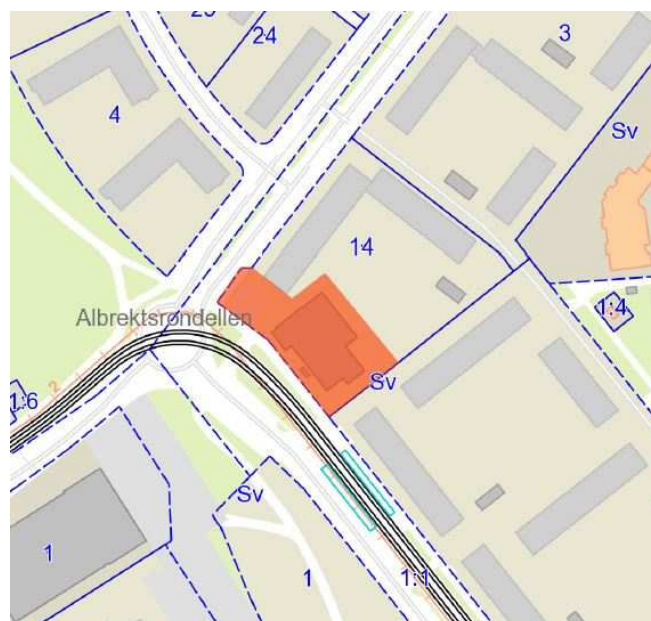
Vårt diarienummer
SPN 2012/0323 214

tillhörande detaljplan för del av fastigheten

Kardusen 14

inom Ljura i Norrköping

den 20 augusti 2014



SAMRÅDSHANDLING

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att utöka byggrätten för handel samt tillåta bostäder inom planområdet.

Planområdet är en del av fastigheten Kardusen 14. Inom planområdet finns en byggnad på två plan, med en mataffär i bottenplan och en samlingslokal på övre plan. För den aktuella byggnaden gäller en detaljplan från 2005, vilken medger en byggrätt för handelsändamål. För en mindre del av planområdet gäller idag en detaljplan från 1950, vilken anger ”Kvartersområde för bostadsändamål”, med tre till fyra våningar.

Detaljplanens syften, sett som en utveckling av stadsdelscentra samt en förtätning, är förenliga med översiktsplanen för staden från 2002.

Ärendet har fått ett positivt planbesked på delegation av stadsplaneringsnämnden 2013-01-29.

Planarbetet hanteras med normalt planförfarande.

Innehållsförteckning

| | |
|--|-----------|
| Sammanfattning | 1 |
| 1. Inledning | 4 |
| 1.1 Läsanvisning/handlingar | 4 |
| 1.2 Planprocessen – en översikt av normalt planförfarande..... | 4 |
| 2. Planens huvuddrag | 5 |
| 2.1 Planområdet..... | 5 |
| 2.2 Planens bakgrund och syfte..... | 5 |
| 3. Tidigare ställningstaganden | 6 |
| 3.1 Översiktsplan..... | 6 |
| 3.2 Gällande detaljplaner..... | 6 |
| 3.3 Övriga kommunala beslut | 7 |
| 3.4 Riksintressen | 7 |
| 4. Planförutsättningar och planförslag | 7 |
| 4.1 Mark- och vatten användning..... | 7 |
| 4.2 Bebyggelseområden | 7 |
| 4.3 Natur | 10 |
| 4.4 Friytor..... | 10 |
| 4.5 Gator och trafik | 10 |
| 4.6 Störningar, hälsa och säkerhet..... | 11 |
| 4.7 Teknisk försörjning | 12 |
| 5. Genomförande av detaljplanen | 13 |
| 5.1 Ansvarsfördelning | 13 |
| 5.2 Genomförandeorganisation | 13 |
| 5.3 Genomförandetid..... | 13 |
| 5.4 Genomförande inom kvartersmark..... | 13 |
| 5.5 Avtal | 14 |
| 5.6 Preliminär tidsplan | 14 |
| 5.7 Teknisk infrastruktur och ledningsnät..... | 14 |
| 6. Genomförandets konsekvenser | 14 |
| 6.1 Inverkan på miljön..... | 14 |
| 6.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser | 15 |
| 6.3 Ekonomiska konsekvenser | 15 |
| 6.4 Konsekvenser för stadens attraktivitet | 15 |
| 7. Medverkande | 16 |
| Referenser | 16 |

1. Inledning

1.1 Läsanvisning/handlingar

Planförslaget består av:

Plankarta i skala 1: 500 med bestämmelser

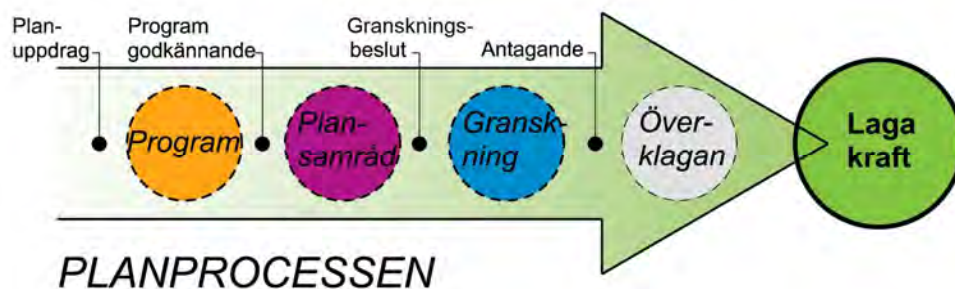
Planbeskrivning

Behovsbedömning

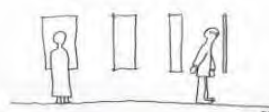
1.2 Planprocessen – en översikt av normalt planförfarande

Planprocessen börjar när en intressent begär att få göra eller ändra en detaljplan. Intressenten kan till exempel vara en privatperson, ett företag eller kommunen. Om det saknas stöd för förslaget i en översiktsplan, görs först ett planprogram som ger inriktning för det fortsatta detaljplanarbetet. Programmet skickas ut för samråd. Efter samrådsperioden görs eventuella ändringar och programmet kan då godkännas av stadsplaneringsnämnden eller kommunfullmäktige. Denna plan har stöd i översiktsplanen för staden från 2002 och därför inget program har gjorts.

När programmet har godkänts av stadsplaneringsnämnden börjar arbetet med förslag till detaljplan. Ett samrådsförslag upprättas och dialog kring förslaget förs. Förslaget justeras efter de synpunkter som lämnats under samrådstiden och ett justerat förslag ställs sedan ut för granskning. När granskningstiden är slut kan detaljplanen antas av stadsplaneringsnämnden eller kommunfullmäktige. För att ha rätt att överklaga den antagna planen måste man ha lämnat in skriftliga synpunkter till kommunen innan granskningstiden gått ut.



1 Samråd. Kommunen bjuder in till dialog på det förslag som lagts fram. Planen bearbetas efter synpunkter.



2 Granskning. De sista synpunkterna samlas in innan planen antas.



3 Antagen plan. Politikerna beslutar sig om de ska ställa sig bakom förslaget.

2. Planens huvuddrag

2.1 Planområdet

Planområdet är beläget i Ljura, där Albrektsvägen och Ljuragatan möts. Planområdet är en del av fastigheten Kardusen 14, vilken ägs av FW Fastigheter AB. Planområdet är på 2066 kvadratmeter.

För sydvästra delen av fastigheten Kardusen 14 gäller en detaljplan från 2005 (med en genomförandetid som går ut 2015-10-31). Detaljplanen medger en byggrätt för handelsändamål med en byggnadsarea på cirka 950 kvm och med 5 meter som högsta byggnadshöjd. Där finns idag en byggnad på 1½ plan, med en mataffär i bottenplan och en samlingslokal på övre plan.

För övrig del av fastigheten gäller en detaljplan från 1950, vilken anger "Kvartersområde för bostadsändamål", med tre till fyra våningar.

I nära anslutning till planområdet ligger tre flerbostadshus som har ett antal butiker i bottenplan, av vilka majoriteten har sin entré från gården. På andra sidan Ljuragatan håller Riksbyggen på att uppföra tre nya flerbostadshus.



Bilden visar var planområdet är. Ringen på den vänstra bilden visar läget i förhållande till innerstaden. På den högra bilden visar den rödmarkerade ytan tänkt planområde och den tjocka svarta linjen visar fastighetsgränsen för Kardusen 14.

2.2 Planens bakgrund och syfte

Fastighetsägaren önskar möjliggöra en utbyggnad av befintlig mataffär med cirka 300 kvm och göra det möjligt att på sikt ha en entré från nordöst (mot gården).

Fastighetsägaren önskar även möjliggöra en ombyggnad av den befintliga samlingslokalen på övervåningen till cirka fyra bostadslägenheter.

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

22A:144 *Förslag till ändring av stadsplan för del av Ljuraområdet m.m. i Norrköping*. Detaljplanen antogs 1950 och är den plan som idag gäller för en smal remsa av det nya planområdets nordöstra sida. Gällande plan anger "Kvarteretsområde för bostadsändamål", med tre till fyra våningar. Genomförandetiden har gått ut för denna plan.

P05/31 *Detaljplan för en del av Ljura 1:1 m.fl. (Ljuraområdet) inom Ljura i Norrköpings kommun*. Detaljplanen antogs 2005 och har en genomförandetid som går ut 2015-10-31. Den gäller för större delen av det nya planområdet. Gällande plan medger en byggrätt för handelsändamål med en byggnadsarea på cirka 950 kvm och med 5 meter som högsta byggnadshöjd.



Bilderna visar utsnitt från gällande detaljplaner; 22A:144 resp P05/31. De svarta pilarna visar var det nya planområdet är.

3.3 Övriga kommunala beslut

Planbesked

Den 29 januari 2013 togs på delegation av stadsplaneringsnämnden ett positivt beslut om planbesked.

Beslut om planläggning

Den 24 april 2014 fick stadsbyggnadskontoret i uppdrag av stadsplaneringsnämnden att upprätta en detaljplan för del av fastigheten Kardusen 14.

3.4 Riksintressen

Planområdet innehåller inga riksintressen.

4. Planföresättningar och planförslag

4.1 Mark- och vatten användning

Idag innehåller planområdet en byggnad med mataffär och samlingslokal, med tillhörande ytor runt omkring för exempelvis leverans av varor och parkering.

Byggrätt för befintlig byggnad utökas och bostäder tillåts i planförslaget.

4.2 Bebyggelseområden

Områdets innehåll

Området har väldigt goda förutsättningar att fortsätta att utvecklas enligt kommunens riktlinjer och övergripande planering, eftersom en blandad bebyggelse och närhet till bostäder, butiker, kollektivtrafik och grönområden anses vara mycket värdefulla. Ny bebyggelse som planeras i området ger dessutom ett bra kundunderlag till butiker, vilket stärker områdets betydelse som stadsdelscentra ytterligare.

Planområdet innehåller idag en byggnad med mataffär på bottenplan och med en samlingslokal på övre plan som är uthyrd till en förening. Mot Ljuragatan finns ett bullerplank och bakom detta samt på sydöstra sidan av byggnaden har mataffären ytor för leveranser etc. På byggnadens norra gavel finns huvudentrén, ytor för cyklar och kundvagnar samt några parkeringsplatser. Förbi huvudentrén är det många fotgängare som rör sig för att komma till butiken eller för att gena till innergården.

I nära anslutning till planområdet ligger tre flerbostadshus som tillsammans med matbutiken bildar en innergård. I flerbostadshuset finns ett antal butiker i bottenplan, av vilka majoriteten har sin entré från innergården. Innergården består av en mindre gågata längs med butikerna och en parkeringsplats i mitten. Majoriteten av parkeringsplatserna är förhyrda av boende i området resterande används som kundparkering.

På andra sidan Ljuragatan finns några butiker och tre nya flerbostadshus håller på att uppföras. I dagsläget finns det en yta som används för parkering, vilken troligen kommer att ersättas med annat när flerbostadshusen uppförs.

Spårvagnshållplatser finns inom några meter från planområdet, längs Ljuragatan. Längs Ljuragatan finns längsgående korttidsparkering.

På andra sidan Albrektsrondellen finns en hundrastgård och ena änden av en större park, Vasaparken.



Bilden visar en flygbild över planområdet och dess närområde. Planområdet är markerat i orange. De blå linjerna är fastighetsgränser. (Källa: kommunen ortofoto från 2013)

Tillgänglighet och jämställdhet

Planområdet ligger inom ett stadsdelscentrum som används av många och det är därför väldigt viktigt med god tillgänglighet. Planområdet har sämre

tillgänglighet för bilister. För ett stadsdelscentrum är det dock mycket viktigare med god tillgänglighet för fotgängare och cyklister.

Området är enkelt att nå med såväl kollektivtrafik som tills fots eller på cykel, då det finns spårvagnhallplatser i längs Ljuragatan och gång- och cykelvägar längs både Ljuragatan och Albrektsvägen. Det finns flera bänkar i området att vila på.

Det finns både trappor och ramper samt alternativa sätt att ta sig runt för att komma till mataffärens entré och butikerna på innergården. Trapporna har bra räcken och är relativt tydligt markerade. Skyltar finns. Korsningarna är genomtänkt utformade och har ledplattor m.m.

Området är upplyst och innehåller få skrymmande objekt (exempelvis stora buskar) och innehåller relativt mycket människor i rörelse samt bostäder med utblick över offentliga platser. Detta är positivt för tryggheten i området.

På innergården saknas ledstråk, vilket gör att synskadade troligen ”käppar” längs med fasader och kanter på trappor/gångvägar. Vid besökstillfället stod trottoarpratarna (dvs. butikernas reklamskyltar som står på gångvägen) på ett sätt som väsentligt försvårar att röra sig längs med fasader och kanter.

Vid mataffärens entré inom planområdet är tillgängligheten god, men vid flera av butikernas entréer mot innergården så skulle tillgängligheten kunna förbättras väsentligt.

Handikapparkering saknas i anslutning till mataffären.

Inget av ovanstående bör försämrats i samband med detaljplanens genomförande. Vid planens genomförande vore det lämpligt att se över möjligheten att anordna handikapparkering i anslutning till mataffären.



Den vänstra bilden är tagen från Ljuragatan och visar entrén till mataffären samt trappan och rampen ner (inom planområdet). Den högra bilden är tagen från mataffärens entré mot innergården och visar gågatan längs butikerna i bottenplan i närliggande flerbostadshus (utanför planområdet). (Fotograf: Karla Blum Fagerström)

4.3 Natur

Mark och vegetation

Inom planområdet finns i princip ingen vegetation i dagsläget, utan består av hårdgjorda ytor utöver den befintliga byggnaden.

Fornlämningar

När den detaljplan som idag gäller för stora delar av planområdet gjordes, så konstaterades det att det inom planområdet inte finns några fornlämningar och att marklagren är rejält störda sen tidigare ledningsbyggnationer inom området.

Markens beskaffenhet

I samband med upprättandet av nu gällande plan genomfördes en översiktlig geoteknisk utredning (daterad 2005-01-14). Pålning rekommenderades för högre flerbostadshus. Marken misstänktes kunna vara förorenad i närheten av den före detta bensinstationen som låg i kv. Monopolet.

Planområdet bedöms som normalriskmark vad gäller radon, vilket innebär att bebyggelsen ska utföras med radonskyddande konstruktion.

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

4.4 Friytor

Inom planområdet finns inga friytor, men på andra sidan Ljuragatan börjar en stor park, Vasaparken, som innehåller stora ytor för lek och rekreation.

4.5 Gator och trafik

Gator

Inom planområdet finns en mindre hårdgjord yta som används för leveranser till mataffären inom planområdet.

Kollektivtrafik

Spårvagnshållplatser finns inom några meter från planområdet.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelvägar finns bara några meter från planområdet; längs både Ljuragatan och Albrektsvägen. Inom planområdet finns ett gångstråk som används dels för att komma till mataffärens entré men också till den gågata som finns på innergården bakom mataffären, längs flerbostadshusen och de butiker som ligger i bottenplan där.

Parkering

I planområdets nordvästra del finns några fåtal parkeringsplatser för kunder. Längs Ljuragatan finns ett fåtal kantparkeringsplatser med kort parkeringstid.

På innergården finns det i nuläget parkeringsplatser som används av boende i närheten och ett fåtal som kundparkering.

Planförslaget medger en byggrätt mot innergården på det som idag är yttersta delen av ett antal parkeringsplatser. Parkeringsytan på innergården bör kunna innehålla samma antal parkeringsplatser (eller fler) om måtten emellan dem minskas något.

4.6 Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

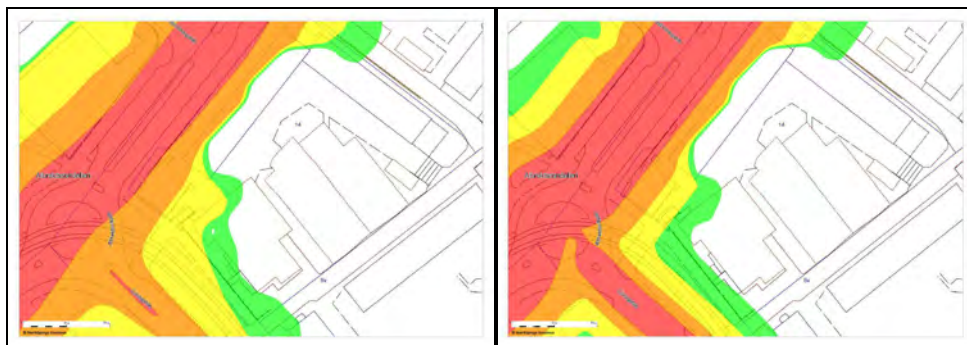
Ett plank uppfördes mellan mataffären när en större ombyggnad gjordes för några år sen. Planket skyddar plan området till viss del från buller.

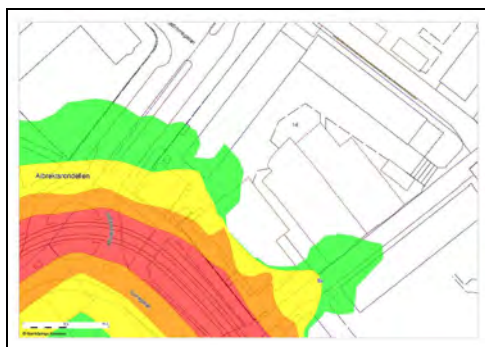
I samband med detta planarbetet har ingen utredning gjorts, men en generell bullerkartläggning gjordes i Norrköping 2012 (beräkningarna har inte tagit hänsyn till ovan nämnda plank).

Byggnaden inom planområdet ser ut att klara Boverkets rekommenderade riktvärden för buller vid bostadsbyggande, eller ligger precis kring gränsen. Eventuellt behöver ytterligare en bullerutredning göras.

Enligt Boverket kan avsteg från rekommenderade nivåer i göras i vissa fall, till exempel i centrala delar av större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär. En tyst eller ljuddämpad sida där bullernivåer är högst 45-50 dBA vid fasad måste kunna uppnås för de nya bostadshusen. Minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot den tysta sidan. Bostäderna ska också ha tillgång till en uteplats på tyst eller ljuddämpad sida.

Mer information om riktvärden för buller finns i Boverkets allmänna råd, se referens.





Färgerna motsvarar:

| | |
|---------------|---------------------|
| <i>Grön</i> | <i>50 – 54 dB,</i> |
| <i>Gul</i> | <i>55 – 59 dBA,</i> |
| <i>Orange</i> | <i>60 – 64 dBa</i> |
| <i>Röd</i> | <i>65+ dBA</i> |

Bilderna visar färger som representerar bullernivåer från en generell bullerkartläggning som gjordes för Norrköping 2012.

Bild 1: Ekvivalentnivå för väg

Bild 2: Maxnivå för väg

Bild 3: Maxnivå för spårvagn

Översvämning

I samband med denna plan har ingen utredning gjorts.

Luftkvalitet

I samband med denna plan har ingen utredning gjorts.

4.7 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

Planområdet består idag nästan uteslutande av hårdgjorda ytor, vilket innebär att dagvatten har mycket liten möjlighet att infiltreras i marken.

Vid ombyggnation är det lämpligt att se över möjligheten att skapa fler ytor med genomsläppliga material. Exempel finns i kommunens riktlinjer för dagvattenhantering (se referenser).

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.

Det går en fjärrvärmeledning inom planområdet, mellan mataffären och planket mot Ljuragatan och vidare över parkeringsplatserna i planområdets nordvästra del. Den ligger i en äldre betongkulvert. Ovanpå denna är det olämpligt med bebyggelse, därför avsätts denna yta som prickmark (byggnad får ej uppföras) i detaljplanen.

Avfall

Sorterat grovavfall, el-avfall och farligt avfall kan lämnas på återvinningscentraler och utsorterade förpackningar samt tidningar och småbatterier m.m. till återvinningsstationer.

För hämtning av hushållsavfall ansvarar Norrköpings Vatten och Avfall AB. 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 Kardusen 14 är ansvarig för åtgärder inom planområdet.

5.2 Genomförandeorganisation

Fastighetsägaren för Kardusen 14 är ansvarig för planens genomförande.

5.3 Genomförandetid

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

5.4 Genomförande inom kvartersmark

Fastighetsägaren för Kardusen 14 är ansvarig för åtgärder inom planområdet.

5.5 Avtal

Ett plankostnadsavtal om upprättande av detaljplan för del av Kardusen 14 undertecknades 16 april 2014, med diarienummer SPN-2012/0323 214.

5.6 Preliminär tidsplan

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

Samråd: september 2014

Granskning: december 2014

Antagande: mars 2015

Lagakraft: april 2015

5.7 Teknisk infrastruktur och ledningsnät

Detaljplanen har liten eller 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.

Sammantaget har aktuellt detaljplaneförslag inte ansetts leda till betydande negativ miljöpåverkan. Exploateringen innebär att endast en mindre yta som idag är parkering tas i anspråk för utbyggnad av befintlig byggnad.

En större yta och ökat utbud i för mataffären kan bidra till ökande transporter för leveranser, samtidigt som det kan minska behovet av transporter för närboende. Ett fåtal nya bostäder bör göra mycket liten skillnad för miljön, eventuellt positiv påverkan på hushållning av resurser då befintlig infrastruktur utnyttjas av fler.

6.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastigheten Kardusen 14 ägs idag av FW Fastigheter AB.

Inga fastighetsbildningar behöver göras för att genomföra planförslaget.

Fastighetsägaren får i samråd med ledningsägaren avgöra om det kan vara lämpligt med en ledningsrätt för fjärrvärmeledningen som går genom fastigheten.

6.3 Ekonomiska konsekvenser

Kvartersmark, intäkter och kostnader

Då hela planområdet är kvartersmark står fastighetsägaren för alla utgifter inom planområdet. Det kan innebära fastighetsreglering, bygglov, ledningsdragning, underhåll, m.m.

Sociala konsekvenser

Då detaljplanen är av mindre storlek och endast skiljer sig lite från nu gällande, så har den ingen eller lite påverkan på områdets sociala aspekter.

Eventuellt kan planen ha en positiv påverkan då den möjliggör ökade ytor och ett utökat utbud i mataffären, vilket kan bidra till att fler handlar lokalt. Planen möjliggör också bostäder i planområdet. Den kan även bidra med ökat kundunderlag för kollektivtrafik. Fler kunder, fler boende och fler som åker kollektivt kan bidra till att fler rör sig i området, vilket kan vara positivt ur en social aspekt.

6.4 Konsekvenser för stadens attraktivitet

Detaljplanen har ingen eller positiv 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 stadsdelscentrum, med god kollektivtrafik. Denna plan medger bostäder och handel. Den möjliggör för befintlig mataffär att utveckla sin verksamhet och tillsammans bidrar detta till ökat underlag för kollektivtrafiken i området.

7. Medverkande

Planen har utarbetats av Karla Blum Fagerström i samverkan med tjänstemän på stadsbyggnadskontoret i Norrköpings kommun.

Norrköping den 20 aug 2014.

Karin Milles Beier
t.f. processansvarig detaljplanering

Karla Blum Fagerström
planarkitekt

Referenser

Allmänna råd 2008:1 Buller i planeringen- Planera för bostäder i områden utsatta för buller från väg- och spårtrafik, Boverket, 2008

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

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

Riktlinjer för dagvattenhantering i Norrköpings kommun, Norrköpings kommun, 2009