

Planbeskrivning

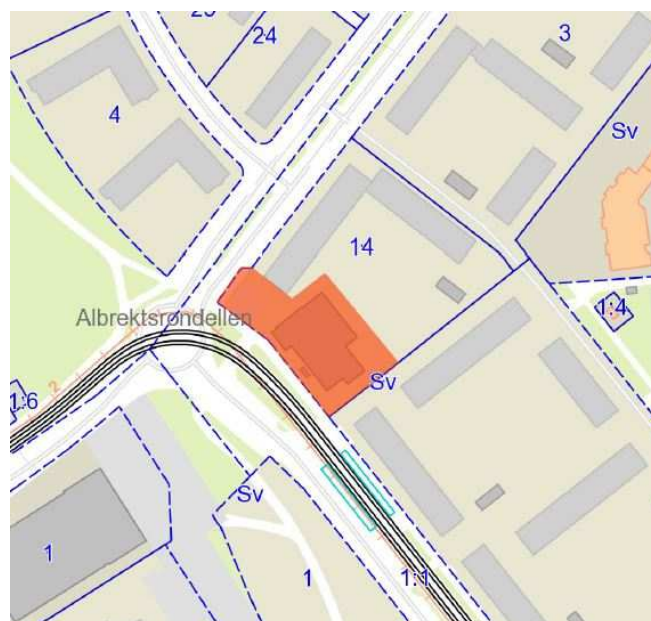
Vårt diarienummer
SPN 2012/0323 214

tillhörande detaljplan för del av fastigheten

Kardusen 14

inom Ljura i Norrköping

den 25 februari 2015



GRANSKNINGSHANDLING

Sammanfattning

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

Planområdet är en del av fastigheten Kardusen 14. Inom planområdet finns en byggnad i 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.

Planarbetet hanteras med normalt planförfarande.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
1. Inledning	4
1.1 Planhandlingar.....	4
1.2 Planprocessen – en översikt av normalt planförfarande.....	4
2. Planens huvuddrag	5
2.1 Planområdet.....	5
2.2 Planens syfte.....	5
3. Tidigare ställningstaganden	6
3.1 Översiktsplan.....	6
3.2 Gällande detaljplaner.....	6
3.3 Övriga kommunala beslut	6
3.4 Riksintressen	7
4. Planförutsättningar och planförslag	7
4.1 Mark- och vatten användning.....	7
4.2 Byggnad och närområde.....	7
4.3 Natur	12
4.4 Friytor.....	13
4.5 Gator och trafik	13
4.6 Störningar, hälsa och säkerhet.....	13
4.7 Teknisk försörjning	16
5. Genomförande av detaljplanen	17
5.1 Ansvarsfördelning	17
5.2 Genomförandeorganisation	18
5.3 Genomförandetid.....	19
5.4 Genomförande inom allmän plats	19
5.5 Genomförande inom kvartersmark.....	19
5.6 Avtal	19
5.7 Preliminär tidsplan	19
5.8 Tekniska frågor.....	20
6. Genomförandets konsekvenser	20
6.1 Inverkan på miljön.....	20
6.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser	20
6.3 Ekonomiska konsekvenser	21
6.4 Sociala konsekvenser	22
6.5 Konsekvenser för stadens attraktivitet	22
7. Medverkande	22
Referenser	22

1. Inledning

1.1 Planhandlingar

Denna detaljplan består av:

Plankarta i skala 1: 1000 inklusive grundkarta och planbestämmelser

Planbeskrivning

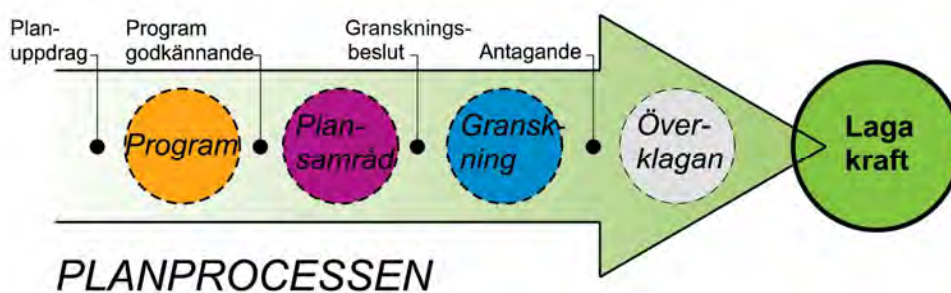
Behovsbedömning

Samrådsredogörelse

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. Den aktuella planen har stöd i översiktsplanen för staden från 2002 och därför har inget program har gjorts.

Ett planförslag upprättas och samråd kring förslaget förs. Förslaget bearbetas 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 senast ha lämnat in skriftliga synpunkter till kommunen innan granskningstiden gått ut.



1 Samråd. Kommunen bjuder in till dialog på det förslag som tagits 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.

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.



Bilderna 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 syfte

Planens syfte är att möjliggöra en utbyggnad av befintlig mataffär med cirka 300 kvm samt möjliggöra en ombyggnad av den befintliga samlingslokalen på övervåningen till bostadslägenhet.

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.

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 planområdet ligger.

3.3 Övriga kommunala beslut

Planbesked

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

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. Planförutsättningar och planförslag

4.1 Mark- och vatten användning

Idag innehåller planområdet en byggnad med mataffär och lokal som används som samlings- eller föreningslokal. Tillhörande ytor runt mataffären används för exempelvis leverans av varor och parkering.

Byggrätt för befintlig byggnad utökas och bostäder tillåts på övre våningen i planförslaget.

4.2 Byggnad och närområde

Befintlig byggnad

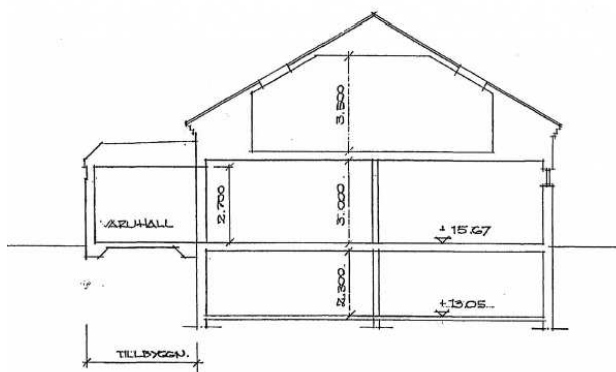
Planområdet innehåller idag en byggnad med mataffär på bottenplan och med en samlingslokal på övre plan som är uthyrd till en förening.

Byggnaden är ett 1½-planshus med valmat sadeltak och små takfönster. Det finns även källare. Byggnaden är uppförd i början av 50-talet och har senare fått en större tillbyggnad mot gården och några mindre till- eller ombyggnader (t.ex. entrén och skärmtak). Det valmade taket är dock oförändrat.



Bilderna ovan visar hur byggnaden ser ut. Första två bilderna är tagna från Ljuragatan. Den tredje från sydost respektive från innergården.

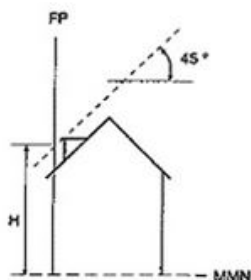
Invändigt är det idag full takhöjd såväl i bottenplan som i källare och på övre våningen. Den övre våningen har snedtak.



Bilden ovan visar ett utklipp från en bygglovsritning från 1983 för byggnaden som ligger inom planområdet. Den visar att det är tillräcklig takhöjd även på den övre våningen, trots snedtak.

Ombyggnad till bostäder

För att övre våningen ska kunna användas som bostäder behövs ett ökat insläpp av dagsljus, vilket kan lösas på flera olika sätt. Om en tillbyggnad görs på taket i form av exempelvis takkupor så blir byggnadshöjden högre. Detaljplanen medger en maximal byggnadshöjd på 8 meter (nu gällande detaljplan tillåter en maximal byggnadshöjd på 5 meter).



Bilden visar att byggnadshöjd (H) räknas från markens medelnivå (MMN) till där en tänkt linje i 45 grader korsar fasadplan (FP).

Ett sätt att få in dagsljus är att bygga takkupor och/eller frontespis(er). Då kan befintliga fasader och stora delar taket bevaras. Ett annat sätt som detaljplanen medger är att den övre våningen byggs om helt och kan då få helt andra fasader och tak. Ur kulturmiljöaspekt är det dock lämpligare att använda befintliga tak och fasader.



Bilderna ovan visar hur en takkupa respektive frontespis kan se ut. En takkupa skiljer sig från en frontespis genom att det finns tak under.

Om den övre våningen byggs om till lägenheter är det viktigt att de är genomgående för att ha en möjlighet att uppfylla bullerkraven enligt BBR. Av samma anledning bör lägenheternas balkonger/uteplatser vara vända mot innergården, då där är lägre bullernivåer. Se kap 4.6 i denna planbeskrivning.



Bilderna ovan kan inspirera till hur dagsljusinsläpp kan kombineras med uteplatser på en våning med snedtak.

Närområde

Området har goda förutsättningar att fortsätta att utvecklas enligt kommunens riktlinjer och övergripande planering, med en blandad bebyggelse och närhet till bostäder, butiker, kollektivtrafik och grönområden. Den nya bebyggelse som nu uppförs i närområdet ger dessutom ett bra kundunderlag till butiker, vilket stärker områdets betydelse som stadsdelscentrum ytterligare.

Planområdet innehåller idag en byggnad. Längs byggnaden, mot Ljuragatan, finns ett bullerplank. Mellan planket och byggnaden, samt på södra gaveln, har mataffären ytor för leveranser. Vid byggnadens norra gavel finns huvudentrén till mataffären, 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 eller över innergården.

I nära anslutning till planområdet ligger tre flerbostadshus som tillsammans med matbutiken bildar en innergård, "Ljura torg". I flerbostadshusen finns det ett antal butiker i bottenplan, av vilka majoriteten har sin entré från innergården. Ljura torg består av en mindre gågata längs med butikerna. Flerbostadshusen och gårdsmiljön har ett betydande kulturmiljövärde.

Huvuddelen av Ljura torg upptas av en markparkering. Majoriteten av parkeringsplatserna är förhyrda av boende i området, och några används som kundparkering.

På andra sidan Ljuragatan finns några butiker, och tre nya flerbostadshus håller på att uppföras. På andra sidan Albrektsrondellen finns en hundrastgård och ena änden av en större park, Vasaparken.

Spårvagnsspåren går i Ljuragatan och i Albrektsvägen väster om planområdet. Kollektivtrafikhållplatser finns inom några meter från planområdet. Längs gatorna finns det bitvis långsgående korttidsparkering.



Bilden visar en flygbild över planområdet och dess närområde. Planområdet är markerat i rött. De blå linjerna är fastighetsgränser. (Källa: kommunens ortofoto från 2014)

Tillgänglighet och jämställdhet

Planområdet ligger inom ett stadsdelscentrum som används av många och det är därför mycket 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 kollektivtrafikhållplatser i längs Ljuragatan och bra 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. Korsningarna är genomtänkt utformade och har ledplattor m.m.

Området är upplyst och innehåller få skrymmande objekt (exempelvis stora buskar). Mycket människor rör sig i området och bostäder har 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 försämrans 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)

Kulturmiljö

Ljuraområdet började planeras i slutet av 1940-talet och är det första bostadsområdet i Norrköping som utformades enligt efterkrigstidens arkitektoniska ideal. Majoriteten av byggnadsbeståndet uppfördes efter stockholmsarkitekterna Erik Ahlins och Bertil Ringqvists gestaltning under början av 1950-talet. Trafik och bilar parkerades utanför området och bebyggelsen placerades på ett sätt som skapade omslutna gårdar. I närheten av gårdarna uppfördes gemensamma parkanläggningar, lekplatser och servicefunktioner så som skola och butiker.

Fastigheten Kardusen 14 innehåller bebyggelse som omsluter "Ljura torg", vilket var en av de centrala punkterna för områdets service. Även denna miljö gestaltades av Erik Ahlin och Bertil Ringqvist.

Ljura torg och kringliggande bostadsbebyggelse med butiker i bottenplan har ett högt kulturhistoriskt värde. De två flerbostadshusen inom fastigheten Kardusen 14 är välbevarade 50-talsbyggnader med en byggnadsklassificering på "klass 1" (på en fyrgradig skala, där ett är högst). Butiksbyggnaden inom planområdet är oklassificerad, men dess funktion som service i området är viktig ur kulturhistorisk aspekt. Butiken bidrar även till bebyggelsemiljön kring gården, vilken är att betrakta som unik och av största betydelse att bevara för Norrköpings stad.

Det är därför positivt att butikslokalen finns kvar och växer, men ombyggnationer i området bör göras på ett sätt som värnar om gårdsmiljön och flerbostadshusens karaktär. Siktlinjer från Albrektsvägen och Ljuragatan in mot gården bör bevaras och komplementbebyggelse är inte lämpligt i direkt anslutning till flerbostadshuset.

4.3 Natur

Mark och vegetation

Inom planområdet finns i lite vegetation i dagsläget, utan marken är nästan uteslutande hårdgjord. Men i närheten av planområdet finns Ljuraparken, Ljurafältet och Vasaparken.

Fornlämningar

När den detaljplan som idag gäller upprättades, så konstaterades det att det inom planområdet inte finns några fornlämningar.

Markens beskaffenhet

I samband med upprättandet av nu gällande plan genomfördes en översiktlig geoteknisk utredning (daterad 2005-01-14). Pålning rekommenderades för högre flerbostadshus. 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 i närheten finns Ljuraparken, Ljurafältet och Vasaparken. Vilka innehåller stora ytor för lek och rekreation.

4.5 Gator och trafik

Gator

Inom planområdet finns inga gator, men en hårdgjord yta vid södra delen av mataffären används för leveranser.

Kollektivtrafik

Spårvagnen går precis utanför matbutiken. Kollektivtrafikhållplatser 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 rör sig fotgängare på väg till mataffärens entré men också till övriga butiker och bostäder som nås från gården. Även bostäder och förskola i bakomliggande kvarter är troligen målpunkter för flera passerande fotgängare.

Parkering

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

På Ljura torg (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 ett antal parkeringsplatser. Parkeringsytan på innergården bör kunna innehålla ungefär antal parkeringsplatser (eller fler) genom att en del av gångytan nordost om befintlig parkering tas i anspråk, förutsatt att gällande servitut för parkeringen ombildas.

4.6 Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

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

En bullerutredning är framtagen av WSP under november och december 2014. Beräkningarna för bostäder på våningen ovanför mataffären inkluderar trafikbuller från väg och spårväg. Två olika alternativ har hanterats i utredningen. I Alternativ 1 ligger bostadsfasaden i nuvarande läge mot Ljuragatan. I Alternativ 2 är byggnaden fullt utbyggd enligt planförslagets byggrätt, vilket innebär att fasaden ligger i fastighetsgräns mot Ljuragatan.

I bullerutredningen redovisas höga bullervärden vid fasaderna mot Ljuragatan och Albrektsvägen. Högsta dygnsekvivalenta ljudnivån från vägtrafik på de mest exponerade fasadsidorna beräknas till 65-69 dBA i Alternativ 1 respektive 63-70 dBA i Alternativ 2, vilket innebär att riktvärdet (som ligger på 55 dBA utomhus) beräknas överskridas för båda utformningssalternativen.

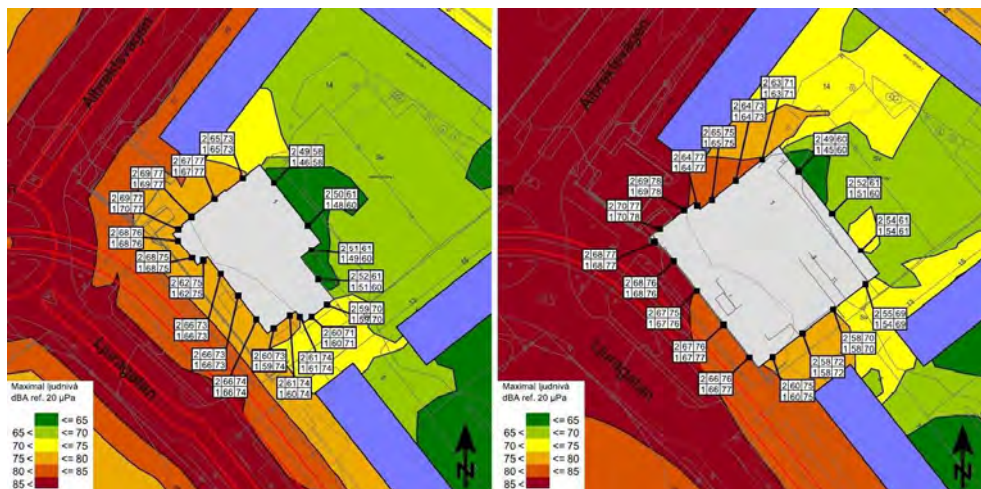
Enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 "Buller i planeringen" kan avsteg från riktvärdet 55 dBA ekvivalentnivå vid fasad göras om byggnaden har en tyst eller ljuddämpad sida, och att minst hälften av bostadsrummen orienteras mot denna sida. Avsteg från riktlinjer med hänvisning till tyst/ljuddämpad sida kan övervägas där nya bostäder planeras i centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, till exempel ordnad kvartersstruktur.

Kravet för högsta trafikbullernivåer inomhus är möjligt att uppnå genom att välja lämpliga fönster, ytterväggar och uteluftsdon. Riktvärdena för ljudnivåer inomhus skall alltid uppfyllas.

Varje bostad bör ha tillgång till en uteplats eller balkong, gemensam eller privat, med god ljudmiljö i nära anslutning till bostaden. Balkonger och uteplatser bör normalt placeras på bostadens tysta sida. Om detta inte är möjligt så kan en acceptabel ljudmiljö ibland skapas till exempel med en genomtänkt planlösning, inglasning eller ljudabsorberande ytskikt. Finns det en uteplats som klarar riktvärdena så kan t.ex. en balkong på den bullriga sidan utgöra ett komplement.

Sammanfattningsvis så visar bullerutredningen att det är höga bullernivåer mot Ljuragatan och Albrektsvägen, men det är möjligt att klara bullerkraven genom att utforma lägenheterna genomgående, med genomtänkta materialval och genomtänka balkonger/uteplatser.

Alternativ 2, som visar en fullt utbyggd byggrätt är dock för djup för att det ska gå att planera lägenheter med som på ett lämpligt sätt uppfyller kraven på dagsljus och buller. Det innebär att ovanvåningen troligen kommer att bli smalare än vad som visas i Alternativ 2.



Bilderna visar beräkning av väg- och spårvagnsbuller för Alternativ 1 respektive Alternativ 2. Färgerna visar resultat för maximal ljudnivå 2 meter över mark. Maximalt bidrag från väg och spårväg. Siffrorna visar värden för respektive våning.

Beräkningarna visar att höga dygnsekvivalenta och maximala ljudnivåer kan uppstå vid de mest exponerade fasaderna (mot Albrektsvägen och Ljuragatan).

Redovisade ljudnivåer vid fasad som presenteras i kartorna avser både bottenplanen och övervåningen, men i utredning har endast värdena för övervåningen kommenterats (på grund av att bostäder endast tillåts på övervåningen).

Bilderna högre upp på denna sida är endast två av tolv bilagda kartor från utredningen. Det finns även en utförlig resultatdel i bullerutredningen. Hela bullerutredningen finns tillgänglig i kommunens diariesystem (dokumentnummer: SPN 2012/0323-42).

Mer information om riktvärden för buller finns i Boverkets byggregler samt Boverkets allmänna råd – buller i planeringen, se referenser.

Översvämning

I samband med denna plan har ingen utredning gjorts.

Luftkvalitet

I samband med denna plan har ingen utredning gjorts, men Bygg och miljökontoret har tidigare genomfört mätningar som visar att planområdet inte ligger i riskzon för en partikelmängd som överstiger gränsvärdena.

Ett genomförande av planförslaget skulle kunna påverka trafikmängden. En liten ökning av trafik skulle kunna ske från de boende i de nya lägenheterna på våningen över matbutiken (en till tre lägenheter). Om matbutiken ökar i omsättning skulle det även kunna innebära en ökning av leverenser. En

minskning av trafik i området skulle också kunna ske, om fler väljer att handla lokalt när utbudet blir bättre. Det kan också vara så att nuvarande besökare till övervåningen, som idag används som samlings- eller föreningslokal, brukar köra bil och därmed minskar trafiken när de uteblir.

Sammanfattningsvis bör luftkvaliteten inte påverkas eller påverkas väldigt lite av genomförandet av denna detaljplan. Dock så pågår byggnation av många nya lägenheter på andra sidan Ljuragatan, vilket kommer få stor påverkan på trafikflödet i området.

4.7 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ledningar för kommunalt vatten och avlopp finns utbyggda och anslutna till befintlig bebyggelse inom planområdet. Om avstyckning sker så ska den nya fastigheten ha nya förbindelsepunkter till dricks-, spill- och dagvatten.

Dagvatten

Planområdet består idag nästan uteslutande av hårdgjorda ytor, vilket innebär att dagvatten har mycket liten möjlighet att infiltreras i marken. Genomförandet av detaljplanen kommer medföra en liten ökning av dagvattenflödet. Fastigheten har idag en anslutningspunkt till ett befintligt dagvattensystem, vilket har kapacitet för det ökade flödet. Ingen dagvattenutredning har genomförts och bedömningen är att det inte är nödvändigt.

Vid ombyggnation är det ändå lämpligt ur miljösynpunkt att se över möjligheten att skapa fler ytor med genomsläppliga material eller fördröjande effekt. Till exempel kan parkeringsytor anläggas med genomsläppliga material och tak innehålla inslag av vegetation. Exempel på utformning av dessa samt fler 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 bebyggelse inom planområdet.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns utbyggda och anslutna till befintlig bebyggelse inom planområdet.

Det går även en fjärrvärmeledning genom planområdet, mellan mataffären och planket mot Ljuragatan och vidare över parkeringsplatserna i planområdets nordvästra del. Denna ledning planerar E.ON Värme Sverige AB att flytta på under 2015 (för konsekvenser av flytten se kapitel 5 och 6).

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. Befintlig sopsortering inom kvarteret har kapacitet för ytterligare bostäder.

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

5. Genomförande av detaljplanen

Detta kapitel om genomförande av detaljplanen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Beskrivningen fungerar som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, genensamhetsanläggningar, VA-anläggningar, vägar med mera, regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskilda lag.

5.1 Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap för allmän plats

Norrköpings kommun, genom tekniska nämnden, ska vara huvudman för gator och andra allmänna platser. 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 och Avfall 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.

EI, tele med mera

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

I samband med Norrköpings kommun genom sitt bolag Norrköping Vatten och Avfall AB:s utbyggnad av vatten- och avloppsnätet anläggs tomrör för bredband-/fibernet på uppdrag av Norrköpings kommun. Kommunen, genom tekniska kontoret, upplåter sedan utrymme i rören till ledningsägare.

Kvartersmark

Fastighetsägaren svarar för byggande inom kvartersmark. Fastighetsägaren ansöker om fastighetsbildning om det behövs.

5.2 Genomförandeorganisation*Genomförande och samordning*

Fastighetsägaren för Kardusen 14 är ansvarig för planens genomförande.

Mark och avtalsfrågor

Avtal gällande fastighetsreglering av mark som är utlagd som lokalgata ska tecknas mellan kommunen, tekniska kontoret, och fastighetsägaren.

Fastighetsägaren ska teckna överenskommelse med ägare till fastigheterna Kardusen 12 och Kardusen 3 till följd av omprövning av officialservitut för parkering.

Fastighetsbildning m.m.

Del av fastigheten Kardusen 14 ska fastighetsregleras till kommunens fastighet Ljura 1:1 eller annan lämplig kommunal allmänplatsmarkfastighet. Detta till följd av att den delen av fastigheten ska vara allmän. Den är utlagd som lokalgata i detaljplan.

Ett officialservitut med ändamål parkering, till förmån för fastigheterna Kardusen 3 och Kardusen 12, ska omprövas i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Fastighetsägaren till fastigheten Kardusen 14 ansöker om lantmäteriförrättning för upphävande av servitutet.

Gällande tomtindelningsbestämmelser från 1953, med akt-nummer 0581K-22B:2036, upphävs i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Bygglov/anmälan

Ansökan om bygglov lämnas till Norrköpings kommun, bygg- och miljökontoret. Till bygg- och miljökontoret lämnas även anmälan i de fall endast teknisk prövning behövs. Nybyggnadskarta beställs hos geografisk information, stadsbyggnadskontoret.

5.3 Genomförandetid

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

Fastighetsägaren för Kardusen 14 är ansvarig för åtgärder inom planområdet. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägaren får någon ersättning för byggrätt som inte utnyttjas.

5.4 Genomförande inom allmän plats

Del av fastigheten Kardusen 14 ska fastighetsregleras till fastigheten Ljura 1:1 eller annan lämplig allmänplatsfastighet. Inga tekniska åtgärder ska utföras på marken.

5.5 Genomförande inom kvartersmark

Inom kvartersmarken tillåts en utbyggnad av handel samt möjligheten att ovanpå handelsytan uppföra mellan en och tre nya lägenheter.

Byggande kan påbörjas efter att bygglov har beviljats och beslut om startbesked har tagits.

5.6 Avtal

Kommunen och fastighetsägaren har upprättat ett plankostnadsavtal för detaljplan för del av Kardusen 14 undertecknades 16 april 2014, med dokumentnummer SPN 2012/0323-10 i kommunens diarie.

Avtal gällande fastighetsreglering av mark som är utlagd som lokalgata ska tecknas mellan kommunen, tekniska kontoret, och fastighetsägaren. Fastighetsägaren ska teckna överenskommelse med ägare till fastigheterna Kardusen 12 och Kardusen 3 till följd av omprövning av officialservitut för parkering.

5.7 Preliminär tidsplan

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

Granskning: april 2015
Antagande: juni 2015
Lagakraft: juli 2015

5.8 Tekniska frågor

Gator, torg, park mm

Del av fastigheten Kardusen 14 är utlagd som lokalgata i detaljplanen till följd av att den ska vara allmän.

Parkering

Parkering ska anordnas inom kvartersmark i enlighet med kommunens parkeringsnorm.

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Dagvatten

Fastigheten har idag dagvattenanslutning, vilken har kapacitet för den ökade mängd dagvatten som planens genomförande beräknas medföra.

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 två mindre ytor som idag är parkering respektive asfalterad yta bakom affären tas i anspråk för utbyggnad av befintlig byggnad.

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

6.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser

Ägoförhållanden

Fastigheten Kardusen 14 ägs idag av FW Fastigheter AB.

Fastighetsbildning

En mindre del av fastigheten Kardusen 14 som används som allmän gång- och cykelväg fastighetsregleras för att tillhöra allmän platsmark.

Fastigheten Kardusen 14 belastas med servitut för parkering som fastigheterna Kardusen 12 och Kardusen 3 har förmån till. Servitutet ska omprövas i samband med lantmäteriförrättning.

6.3 Ekonomiska konsekvenser

Kvartersmark, intäkter och kostnader

E.ON's ledningar skall dras på allmän platsmark till följd av att befintlig dragningsplaneras flyttas från kvartersmarken. Flytten av denna ledning är en förutsättning för att befintlig byggnation ska kunna utökas mot Ljuragatan. Ledningsägaren bekostar flytten av ledningen. Kostnaderna för återställningsarbete hanteras genom en överenskommelse mellan fastighetsägaren till fastigheten Kardusen 14 och ledningsägaren.

Allmän plats, kostnader och finansiering

Tekniska kontoret på Norrköpings kommun svarar för hur och var fjärrvärmeledningen, som ägs av E.ON, får läggas på allmän platsmark då den flyttas.

Vatten och avlopp

Tilläggsavgift kan tillkomma från Norrköping vatten och avfall till följd av att byggrätten utökas.

El/energi och tele mm

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

Fastighetsbildning

Fastighetsägaren till fastigheten Kardusen 14 bekostar lantmäteriförrättning till följd av att del av fastigheten Kardusen 14 ska fastighetsregleras till del av kommunens fastighet Ljura 1:1 eller annan lämplig allmänplatsfastighet.

Förrättningskostnader till följd av omprövning av servitut ska bekostas av fastighetsägaren till fastigheten Kardusen 14.

Fastighetsägaren bekostar andra fastighetsbildningsåtgärder som önskas utöver det som nämnts ovan.

Bygglov, anmälan och planavgift

Fastighetsägaren kommer i samband med att detaljplanen vinner laga kraft göra en slutbetalning av planavgiften och är därmed befriad från ytterligare avgifter i samband med bygglov.

6.4 Sociala konsekvenser

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

Eventuellt kan planens genomförande ha en positiv påverkan, då den möjliggör ökade ytor och ett utökat utbud i mataffären. Detta skulle kunna bidra till att fler handlar lokalt, och att affären blir en mötesplats för fler. Planen möjliggör också bostäder i en del av 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 och det blir fler spontana möten, vilket är positivt ur en social aspekt.

6.5 Konsekvenser för stadens attraktivitet

Detaljplanen har 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 och butikerna i området, vilket har betydelse för attraktiviteten i området.

7. Medverkande

Planhandlingarna har utarbetats av Karla Blum Fagerström och Fortesa Uka i samverkan med tjänstemän på stadsbyggnadskontoret, tekniska kontoret, bygg- och miljökontoret och stadsmuseet i Norrköpings kommun.

Norrköping den 25 februari 2015

Christian Wintenby
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

Boverkets byggregler (föreskrifter och allmänna råd), Boverket, 2014

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

*Rapport TR_10206655.01 Kardusen 14 i Norrköping –
Trafikbullerutredning, WSP Akustik, 2014
(dokumentnummer: SPN 2012/0323-42)*

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

*Riktlinjer för dagvattenhantering i Norrköpings kommun, Norrköpings
kommun, 2009*

Åtgärdsprogram – PM10, Norrköpings kommun, 2009