

Planbeskrivning

Vårt diarienummer
SPN 2013/0060 214

tillhörande detaljplan för fastigheten

Planen 4

med närområde inom Ektorps i Norrköping

den 9 maj 2017



SAMRÅDSHANDLING

Normalt planförfarande

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att förtäta kvartersmarken genom att komplettera befintligt bostadsområde med fler bostäder och grönytor.

Planområdet är beläget inom stadsdelen Ektorp, cirka 1 kilometer från Norrköpings centrum. Fastigheten Planen 4 avgränsas av Skarphagsleden i norr, Ektorpsgatan i väster och fastigheten Vilbergen 1:1 i söder.

Förtätning ger mer underlag för handel i form av kommersiell och offentlig service som bedöms gynna utvecklingen i närområde med livligare stadsmiljö, bebyggelse i ett attraktivt och stadsnära läge med befintlig infrastruktur och allmänna kommunikationer.

Ny bostadsbebyggelse kommer att ta befintliga hårdgjorda parkeringsytor i anspråk och ska placeras i relation till Skarphagsleden och Ektorpsgatan. Hänsyn har tagits till de olika gatornas karaktär och det befintliga bostadshuset inom planområdet.

Nya bebyggelsen utsätts för bullerstörning från Skarphagsleden och Ektorpsgatan. En bullerutredning kommer att tas fram under samrådsskedet för att visa om kraven klaras som ställs i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbebyggelse. Utredningen kommer även att presentera skyddsåtgärder som behöver vidtas.

Norrköpings flygplats som utgör riksintresse enligt miljöbalken, har fastställt hinderytor som inte får genombrytas med nya byggnader och konstruktioner vilket begränsar höjden för bebyggelsen inom planområdet.

Innehållsförteckning

1.	Inledning	4
1.1	Planhandlingar	4
1.2	Planprocessen – en översikt av normalförfarande.....	4
2.	Planens huvuddrag.....	5
2.1	Planområdet.....	5
2.2	Planens syfte och bakgrund.....	6
3.	Tidigare ställningstaganden	6
3.1	Översiktsplanen	6
3.2	Gällande detaljplaner.....	6
3.3	Övriga kommunala beslut	7
4.	Planförutsättningar och planförslag	7
4.1	Mark- och vattenanvändning.....	7
4.2	Bebyggelseområden	8
4.3	Natur.....	10
4.4	Friytor.....	11
4.5	Gator och trafik	12
4.6	Störningar, hälsa och säkerhet.....	13
4.7	Teknisk försörjning	16
5.	Genomförande av detaljplanen.....	18
5.1	Tidsplan	19
5.2	Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation.....	19
5.3	Genomförandetid.....	21
5.4	Genomförande inom allmän plats	21
5.5	Genomförande inom kvartersmark.....	21
5.6	Avtal	21
5.7	Tekniska utredningar	22
6.	Genomförandets konsekvenser	22
6.1	Inverkan på miljön.....	22
6.2	upprättas.Fastighetsrättsliga konsekvenser	22
6.3	Ekonomiska konsekvenser	24
6.4	Sociala konsekvenser	25
6.5	Konsekvenser för stadens attraktivitet	25
7.	Medverkande	26
7.1	Tjänstemän	26
	Referenser	27

1. Inledning

1.1 Planhandlingar

Detaljplanen består av:

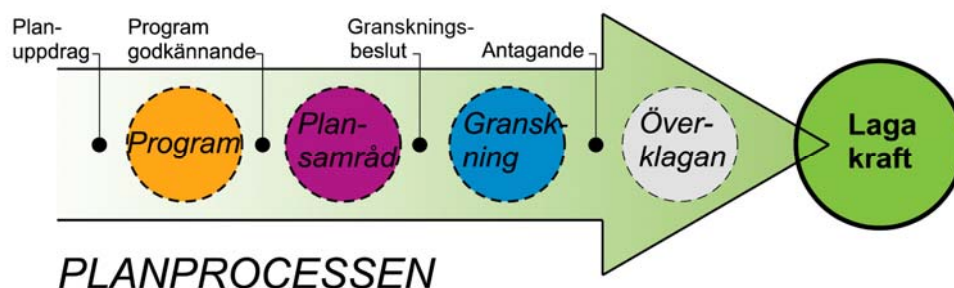
- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser

Till planhandlingarna hör även:

- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Illustrationskarta

Plankartan är juridiskt bindande.

1.2 Planprocessen – en översikt av normalförfarande



Planprocessen börjar när en intressent begär en ny eller ändrad detaljplan. Intressenten kan till exempel vara en privatperson, ett företag eller kommunen själv. Ett planprogram kan göras vid behov av tydligare inriktningar för det fortsatta detaljplanearbetet. Då den aktuella detaljplanen har stöd i översiktsplanen bedöms ett program inte nödvändigt att upprätta. Ett samrådsförslag upprättas och skickas ut för samråd med länsstyrelsen, lantmäteriet, övriga myndigheter, berörda fastighetsägare, kommunala enheter, med flera. Planförslaget bearbetas bland annat efter de synpunkter som lämnats under samrådet. Förslaget 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 skriftliga synpunkter ha lämnats in till kommunen innan granskningstiden gått ut.

2. Planens huvuddrag

2.1 Planområdet

Planområdet är beläget inom stadsdelen Ektorp, cirka 1 kilometer från Norrköpings centrum. Ektorp byggdes som ett så kallat miljonprogramsområde på 70-talet i samband med riksdagens beslut år 1965. Beslutet innebar att det skulle byggas en miljon nya bostäder i Sverige under de kommande tio åren för att bygga bort den stora bostadsbristen med moderna bostäder till rimliga priser.

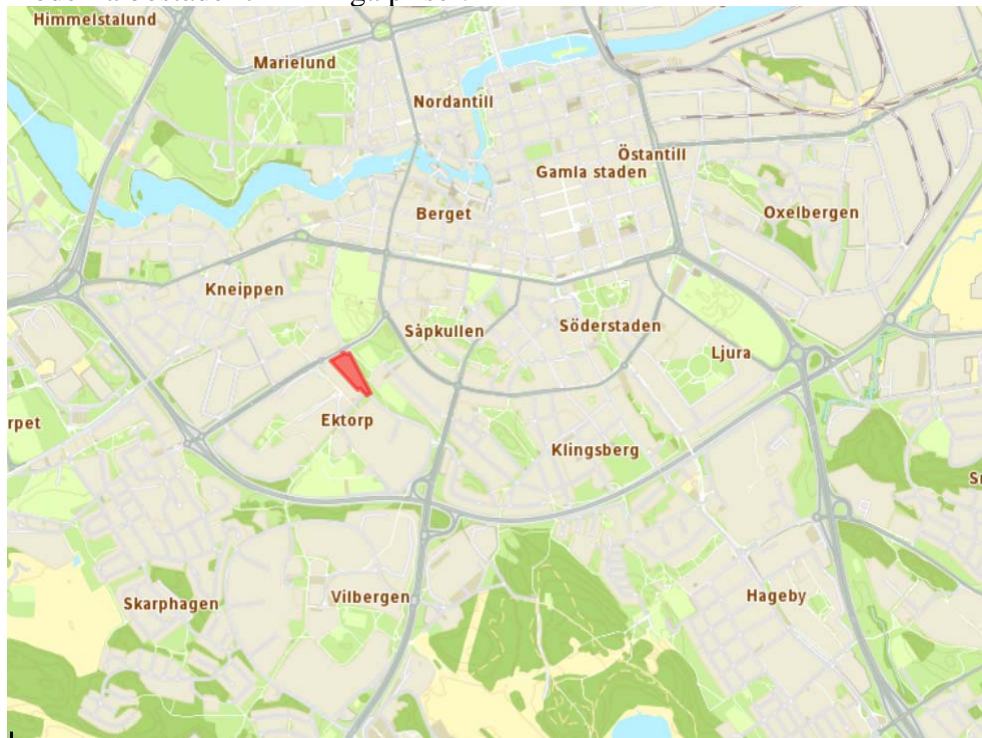


Fig 1: Planområdet markerat med rött. Ur Norrköpings kommuns karta (DIKA).

Planområdet omfattar fastigheten Planen 4 samt del av fastigheten Vilbergen 1:1. Det avgränsas av Skarphagsleden i norr, Ektorpsgatan i väster, fastigheterna Planen 5 och 6 i öster och fastigheten Vilbergen 1:1 i söder. Planområdet är cirka 1,5 hektar. Fastigheten planen 4 ägs av Rikshem Malm AB och del av fastigheten Vilbergen 1:1 ägs av Norrköpings kommun.



Fig 2 : Planområdet märkerat med rött. Ur Norrköpings kommuns karta (DIKA).

2.2 Planens syfte och bakgrund

Syftet med detaljplanen är att förtäta kvartersmarken genom att komplettera befintligt bostadsområde med fler bostäder och grönytor.

3. Tidigare ställningstaganden

3.1 Översiktsplanen

Översiktsplanen för Norrköpings stad, Framtid Norrköping 2002 (ÖP02) anger "blandad bebyggelse" för planområdet. I den nya översiktsplanen som har granskats och planeras att antas till sommaren 2017, "Översiktsplan för staden Norrköpings kommun", anges området som lämpligt för komplettering av bebyggelse av blandad karaktär.

3.2 Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av gällande detaljplaner:

- Detaljplan -P03/15, *Detaljplan för kv planen m.m. inom Ektorps i Norrköpings kommun*, laga kraft 2003-07-17, medger bostäder samt bostäder och handel.
- Detaljplan -5006, *Stadsplan för Ektorps, jämte delar av Strömbacken och Såpkullen samt ändring av stadsplan för Borgs industriområde m.m. i Norrköping*, laga kraft 1963-05-03, medger park, planering/gata och torg.



Fig 3: Gränserna för de gällande detaljplanerna. Ur Norrköpings kommuns karta (DIKA). Planområdet är markerat med grått.

3.3 Övriga kommunala beslut

Beslut om planläggning

Beslut om uppdrag att inleda planarbetet togs av Stadsplaneringsnämnden den 2014-12-09, SPN 2013/0060 214.

4. Planföresättningar och planförslag

4.1 Mark- och vattenanvändning

Befintlig användning

Planområdet används idag framförallt till bostadsändamål med inslag av markparkering samt handelsverksamhet i form av en kiosk och en bilverkstad.

Föreslagen användning

Föreslagen användning ökar byggrätten inom tidigare områden avsatta för bostäder. Markanvändningen i hörnet mot Skarphagsleden och Ektorpsgatan reglerar bostäder med kommersiella lokaler i bottenvåningen.

På plankartan
markanvändning
s-områden

Kvartersmark

BC	Bostäder, centrumverksamhet
BC ₁	Bostäder med centrumverksamhet i bottenvåningen.

4.2 Bebyggelseområden

Övergripande stadsbyggnadsidé

Planområdet ska utvecklas och förtätas med ny bebyggelse som ett tillskott till befintligt område. Gröna ytor och lekplatser i tillräcklig utsträckning ska finnas i anslutning till ny bebyggelse. Befintlig lekplats inom planområdets östra del behöver förstärkas och rustas upp till större med mer grönytor och bättre kvalitet.

Ny bostadsbebyggelse kommer att ta befintliga hårdgjorda parkeringsytor i anspråk. Nya parkeringsmöjligheter kommer att anordnas inom kvartersmark.

Planen ger möjlighet till påbyggnad av befintligt lamellhus med en till våning. Detta 6-vånings lamellhus har idag en byggnadshöjd på +60,0 meter ovan nollplanet. Tanken är att det befintliga utrymmet för ventilation som finns ovanpå taket ska utnyttjas för att få till en till våning som ryms inom den befintliga byggnadshöjden.

Ny bebyggelse ska placeras i relation till Skarphagsleden och Ektorpsgatan. Hänsyn ska tas till de olika gatornas karaktär och det befintliga lamellhuset inom planområdet. Möjligheten att omdana Skarphagsleden till en stadsgata ska beaktas i enlighet med översiktsplan för staden 2002 och i den nya översiktsplanen som har granskats och planeras att antas till sommaren 2017, ”*Översiktsplan för staden Norrköpings kommun*”,

Kommersiella lokaler placeras i hörnet mot Skarphagsleden och Ektorpsgatan i bottenvåningen med angöring via gatorna vilket anses viktigt ur stadsbild. Att angöringen till verksamhetslokalerna från gator ska fungera är en mycket viktig aspekt för utvecklingen av dessa verksamhetslokaler och därmed en fungerande stadsbild.

Bebyggelsens och områdets nuvarande karaktär

Planområdet består idag av ett befintligt långsmalt lamellhus i 6 våningar som är placerat mitt i området. I anslutning till lamellhuset i öster finns en liten lektyta. Stora delar av området används som markparkering. Det finns en kiosk och en bilverkstad i nordvästra delen av planområdet i direkt anslutning till stadsdelens centrum.

Bebyggelsens framtida karaktär

Målet är att skapa en stadsmässig miljö i relationen mellan byggnader och gator. Längs med de omgivande gatorna, Ektorpsgatan och Skarphagsleden är stadsmässigheten som tydligast. Byggnadernas placering ska ta stor hänsyn till gatorna och det befintliga huset inom området.

På plankartan
Placering och
utformning

Placering av byggnader regleras av bestämmelser **p₁**

- P₁** Bostadshusen ska placeras trappvis ut mot Skarphagsleden och med indraget fasadliv om minst 3 meter.
- entréer** Bostadsentréer ska placeras mot intilliggande allmän gata och vara genomgående från gata till gård.
- V₁** Entrén för centrumverksamhet ska ha minsta våningshöjd 3,5 meter.

På plankartan
Utnyttjandegrad

- e₁** Största byggnadsarea ovanmark i kvadratmeter. Befintligt och blivande parkeringsdäck ingår inte i angiven utnyttjandegrad.
- e₂** Största byggnadsarea för komplementbyggnader i kvadratmeter.

Den tillåtna totalhöjden för nya bebyggelsen inom planområdet har reglerats på plankartan med hänsyn till flygplatsens flyghinderhöjd, ljusförhållanden, estetiska aspekter och gestaltning.

Kommersiella lokaler i bottenvåningen i hörnet Skarphagsleden och Ektorpsgatan ger bebyggelsen ett stadsmässigt karaktärsdrag och definierar gaturummet.



Fig 4, Ideskiss som visar placering av nybebyggelse. Bild: Janson och Sedihn arkitekter AB.

Närområdets innehåll:

Ektorps centrum ligger gångavstånd från planområdet i öster med bland annat matbutiken Lidl, den Syriskortodoxa kyrkan, en pizzeria och en kiosk.

Inom Ektorps finns relativt många arbetstillfällen. Tjänsterna finns inom barn- och äldreomsorg, handel, idrott med mera. Närliggande skolor är Ektorpskolan (årskurs 4-9) på cirka 300 meter väster om planområdet. Skolan och förskolan Målgränd ligger på cirka 300 meter avstånd norr om planområdet på andra sidan Skarphagsleden inom kvarteret Kedjan. Förskolan Domarringen ligger cirka 100 meter öster om planområdet på andra sidan Ektorpsgatan. Förskolan Sprattelgubbe ligger cirka 100 meters avstånd söder om planområdet. Kalkstensgatans äldreboende med 57 lägenheter finns söder om planområdet. Ett nytt äldreboende byggs nordväst om planområdet.

Tillgänglighet

Enligt plan- och bygglagen kap 8 ska nya byggnader vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Ny bebyggelse ska följa kommunens krav på tillgänglighetsanpassning samt föreskrifter och allmänna råd om utformning av byggnader som finns i Boverkets byggregler. Utemiljöer ska utformas enligt kommunens riktlinjer.¹

4.3 Natur

Mark och vegetation

Markens nivå inom planområdet varierar mellan cirka +37 och +48 meter över havet. Inom planområdet finns inga kända naturvärden.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornminnen eller kulturhistoriska lämningar registrerade hos Riksantikvarieämbetet. En arkeologisk utredning, etapp 1, är utförd². Fältinventeringen påvisade inget av antikvariskt värde, samt bedömdes chanser att hitta spår av äldre bosättningar under mark att vara små på grund av tidigare exploatering.

¹Riktlinjer för en tillgänglig och användbar utemiljö. Tekniska kontoret, Norrköpings kommun, 2008-01-24.

² Arkeologisk utredning etapp 1. Fastigheten Planen 4, Upplands Väsby Arkeologikonsult, 2016-09-06

Fornlämningar skyddas enligt lagen om kulturminnen (1988:950). Hittar man något som kan vara en fornlämning ska man ta kontakt med länsstyrelsen.

Markens beskaffenhet

Marken inom området består av urberg och sandig morän, enligt jordartskarta från SGUs (Sveriges Geologiska Undersökning). Inför bygglovsprövning och beslut om startbesked ska detaljerad geoteknisk undersökning göras som redovisar förutsättningar för schaktning, grundläggning med mera.

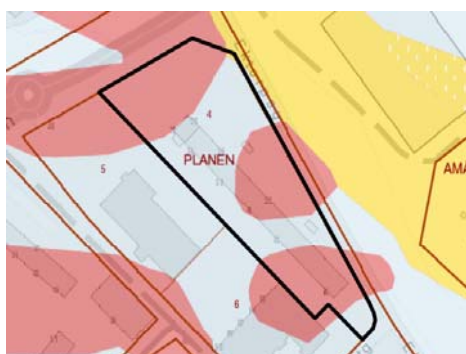


Fig 5: Utdrag ur (SGU:s WMS-tjänst.) Planområdet är markerat med en svart linje. Förklaring av färgfälten: rosa= urberg, ljusblå = sandig morän.

Markradon

Planområdet är inte utpekad som ett högriskområde för radon³.

4.4 Friytor

Galgeberget som är ett stort fritidsområde med fotbollsplaner ligger i nära anslutning till planområdet. Inom planområdet finns inte några definierade friytor utan området domineras mest av hårdgjorda parkeringsytor.

Parkmark

Inom planområdet finns ingen parkmark. Närmaste parkmarken finns inom kvarteret Kedjan cirka 200 meter från planområdet på andra sidan Skarphagsleden.

Kvartersmark

Kvalitativa grönytor och växlighet ska finnas i anslutning till ny bebyggelse vilket ger möjlighet för social samvaro och lek. De befintliga grönytorna

³ Kommuntäckande markradonundersökning Norrköpings kommun. SGI Statens geotekniska institut. Linköping 1990-01-16.

utmed planområdets ostliga gräns behöver utökas och rustas upp till större och med kvalitativa grönytor.

**På plankartan
Byggnadsteknik**

Vistelse- och lekytor inom fastigheten ska anläggas med genomsläppligt material.

4.5 Gator och trafik

Gatunät

Planområdet gränsar till Skarphagsleden i norr och Ektorpsgatan i öster. Skarphagsleden anses som stadshuvudgata i utställningshandlingarna för den nya översiktsplanen som planeras att antas till sommaren 2017, ”*Översiktsplan för staden Norrköpings kommun*”,

Ektorpsgatan har utpekats av Kommunens tekniska kontor som ett alternativ för eventuell framtida spårvägdragning. I utställningshandlingarna för den nya översiktsplanen som planeras att antas till sommaren 2017, ”*Översiktsplan för staden Norrköpings kommun*”, föreslår ett annat alternativ för spårvägens eventuella framtida placering. Inget beslut om den fastlagda sträckningen finns i nuläget.

Kollektivtrafik

Planområdet har cirka 150 meter till närmsta busshållplats. Busslinje 119 ger förbindelser mellan Rambodal, Söder Tull, Ektorps centrum, Skarphagen och Himmelstalund.

Skarphagsleden anges som ”befintligt stomlinjestråk” för kollektivtrafik i utställningshandlingarna för ”*Översiktsplan för staden Norrköpings kommun*”, det vill säga ett stråk för kollektivtrafik med raka och gena linjesträckningar som ger hög reshastighet.

Ektorpsgatan anges som ”förslag till stomlinjestråk spår/buss” i utställningshandlingarna för ”*Översiktsplan för staden Norrköpings kommun*”.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelvägen som löper längs Skarphagsleden utgör en del av stadens huvudcykelstråk i direkt anslutning till planområdet i norr.

Parkering

Nya riktlinjer för parkering har upprätt⁴. Kommunen har som målsättning att uppmuntra och prioritera hållbara transportsätt, till exempel kollektivtrafik, gång och cykeltrafik och promenad som alternativ till bilåkande.

Planområdet är väl försörjt i dagsläget med kollektivtrafik samt gång- och cykelvägar.

Parkeringsbehovet för bilar och cyklar ska tillgodoses inom varje enskild fastighet. Anordnande av markparkeringsplatser får inte innebära att kraven på grön- och gårdsyta eftersätts. Genom att ordna parkering till exempel i ett nedsänkt garage under en upphöjd gård kan flera parkeringsplatser skapas.

Enligt riktlinjerna för parkering ligger planområdet i stadens mellanzon. Utifrån nya riktlinjerna för parkering har en beräkning på det totala behovet av parkeringsplatser efter utbyggnad av området gjorts. I beräkningen har referensvärdet 6 parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter BTA använts.

Enligt planförslaget kommer befintliga markparkeringsytor inom planområdet att planläggas för bostäder. Ingen kantstensparkeringsplatser kommer att tillåtas på kommunal gata. Flera parkeringsplatser skapas genom nedsänkt garage under upphöjd gård i samband med utbyggnad av området.

Korttidsparkeringsplatser för att försörja de kommersiella lokalerna inom planområdet kommer att anläggas utmed Ektorpsgatan där det är möjligt med hänsyn tagen till bland annat trafiksäkerhet.

4.6 Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

Från och med 1 juni 2015 gäller förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Bullernivåer vid bostadsbyggnads fasad bör inte överstiga 55 dBA ekvivalent nivå. För en bostad om högst 35 kvadratmeter bör den ekvivalenta ljudnivån vid fasaden inte överskrida 60 dBA. Vid uteplats som anordnas i anslutning till byggnaden bör trafikbuller inte överstiga 50 dBA ekvivalent nivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

Planområdet ligger i nära anslutning till Skarphagsleden och Ektorpsgatan med risk för trafikbullerstörning som följd. Innan planförslaget går ut på granskning ska byggherrarna genom bullerberäkningar visa att man kan klara att uppfylla bestämmelserna i trafikbullerförordningen.

⁴ Riktlinjer för parkering i Norrköpings kommun – Parkeringsnorm för bil och cykel vid etablering och exploatering. Norrköpings kommun. Antagen i kommunfullmäktige 2017-02-27.

Markföroreningar

En miljöundersökning genomfördes 1997 i samband med nedläggning av Statoils bensinstation som hade sin verksamhet inom delar av planområdet. Utredningen tydde inte på några föroreningar inom utredningsområdet. Kommunen bedömer att fastighetsägaren ska göra kompletterande undersökning för bland annat bly och kvicksilver. Detta görs i samband med den geotekniska undersökningen.

Om markföroreningar påträffas ska en anmälan om avhjälpandeåtgärd lämnas in till bygg- och miljökontoret i enlighet med 10 kap. miljöbalken (MB) innan markarbeten utförs inom planområdet. Anmälan ska säkerställa att sanering sker så att marken kan nyttjas för planerat ändamål samt att schaktmassor hanteras i enlighet med lagstiftningens krav.

Flyghinder

Norrköpings flygplats som utgör riksintresse enligt miljöbalken har fastställt hinderytor som i princip inte får genombrytas med nya byggnader och konstruktioner eller med tillfälliga hinder, till exempel byggkranar. Efter förankring hos Norrköpings flygplats kan i vissa fall höga byggnader medges omedelbart framför eller bakom ett område som skärmas exempelvis av redan befintliga höga byggnader som bryter igenom hinderytan. Ett föremål kan enligt Transportstyrelsens föreskrifter vara skärmat när det:

- Befinner sig under ett horisontalplan som utgår från toppen av ett föremål som finns i riktning bort från banan.
- Befinner sig under ett plan med negativ lutning på 10 % mot banan.

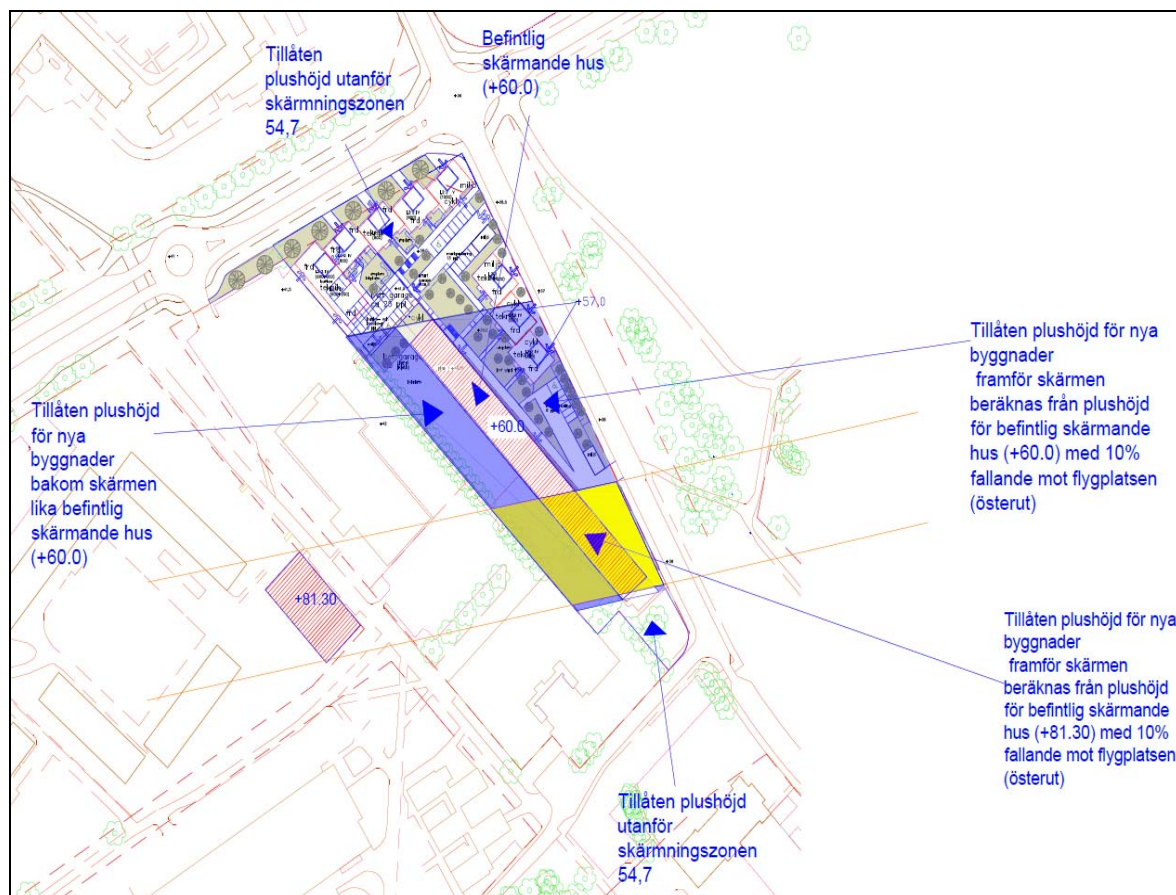


Fig 6: Bilden visar den tillåtna totalhöjden för bebyggelsen inom planområdet enligt förslaget med hänsyn till flygplatsens flyghinderhöjd. Bild: Stadsbyggnadskontoret, Azita Taheri

Luftkvalitet

Genomförandet av detaljplanen kan leda till ökad fordonstrafik. Trädrader längs gator förväntas ha en mildrande effekt. Miljö kvalitetsnormer för luft förväntas inte överskridas.

Solljus

Riktlinjer för solljus

I Boverkets skrift Solklart⁵ anges ett rekommenderat värde på solighet i boendemiljön om minst 5 timmars sol mellan klockan 9.00 – 17.00, vid vår- och höstdagjämning, för bostaden och på närmiljöns lekytor och sittplatser.

Solljus i befintlig bebyggelse

Vid förtätning ska ljusförhållanden och tillgång till direkt solljus i befintlig bebyggelse beaktas. Boverkets rekommendation om minst 5 timmars sol mellan klockan 9.00 – 17.00, vid vår- och höstdagjämning, bör eftersträvas.

⁵ Solklart. Boverket. 1991.

Nya byggnader bör även placeras och utformas på ett sådant sätt att befintliga bostäder får minst 5 timmars direkt solljus mellan klockan 9.00 – 17.00, vid vår- och höstdagjämning, i något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt.

Solljus vid ny- och ombyggnation

I Boverkets byggregler (BBR) ställs krav på vad som gäller både när man uppför och ändrar en byggnad.

Enligt BBR ska något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus. Studentbostäder om högst 35 kvadratmeter behöver dock inte ha tillgång till direkt solljus.

Sol- och skuggstudier

Sol- och skuggstudier baserade på föreslagen exploatering visar på att solljuset i ny bebyggelse kommer att påverkas, både för bostäder och friytor⁶. En detaljerad sol- och skuggstudie kommer att genomföras under samrådet för att utreda lämplig byggnadsplacering och utformning.

4.7 Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Det aktuella planområdet ligger inom Norrköping Vatten och Avfall AB:s (NoVA) verksamhetsområde för både vatten och spillvatten. Åtgärder kan komma att krävas vid anslutningspunkterna för att möjliggöra den nya bebyggelsens anslutning till vatten- och avloppsnätet.

Dagvatten

Kommunen har upprättat riktlinjer för hantering av dagvatten antagna av kommunstyrelsen den 26 maj 2009⁷. Fastighetsägaren är ansvarig för hantering av dagvatten inom den egna fastigheten. Där förhållanden gör lokalt omhändertagande av dagvatten olämpligt kan fastighetsägaren ansluta till det kommunala dagvattennätet.

Med anledning av att största delen av planområdet omfattas av befintliga byggnader och parkeringsytor kommer inte dagvattenvolymen ökas i samband med exploateringen då ytan som ska bebyggas redan är hårdgjord idag. Uppkomsten av dagvatten kan dock begränsas genom att till exempel använda genomsläppliga material i utbyggnaden av området. Materialvalet

⁶ Solstudier – Janson och Sedihn arkitekter AB. 2017-03-03.

⁷ Dagvattenhantering i Norrköpings kommun. Norrköpings kommun. 2009-05-26.

påverkar storleken på fördröjningsvolymerna. Genom att använda genomsläppliga beläggningar kan behovet av fördröjningsvolym minskas. Bedömningen är att kvaliteten på dagvattnet blir bättre efter exploatering med bostadshus (takytor) jämfört med dagens parkeringsytor som genererar mer föroreningar.

Från planområdet transporteras dagvatten via kommunens ledningssystem norrut till recipienten Motala ström. Recipienten är klassad som känslig, speciellt mot ökad mängd näringsämnen. Avvattningen från områdets ytor sker idag med markens lutningar till dagvattenbrunnar och sedan via slutna ledningar. Viktigt att avrinningstråket inom fastigheten är befriat från all byggnation inom området, se fig. 7.

Då planområdet påverkas av pågående arbete med angränsande detaljplaner kommer dagvattenfrågan att utredas ytterligare för ett större område i anslutning till planområdet.

Översvämning

En översvämningskartering har gjorts 2008 och kompletterats 2010 av SMHI på uppdrag av stadsbyggnadskontoret som visar beräknade vattennivåer för olika scenarier för dagens klimat och det förväntade klimatet år 2100.

För det aktuella planområdet innebär det att området inte ligger i riskzon för framtida höga flöden i samband med nederbörd, se fig. 7.

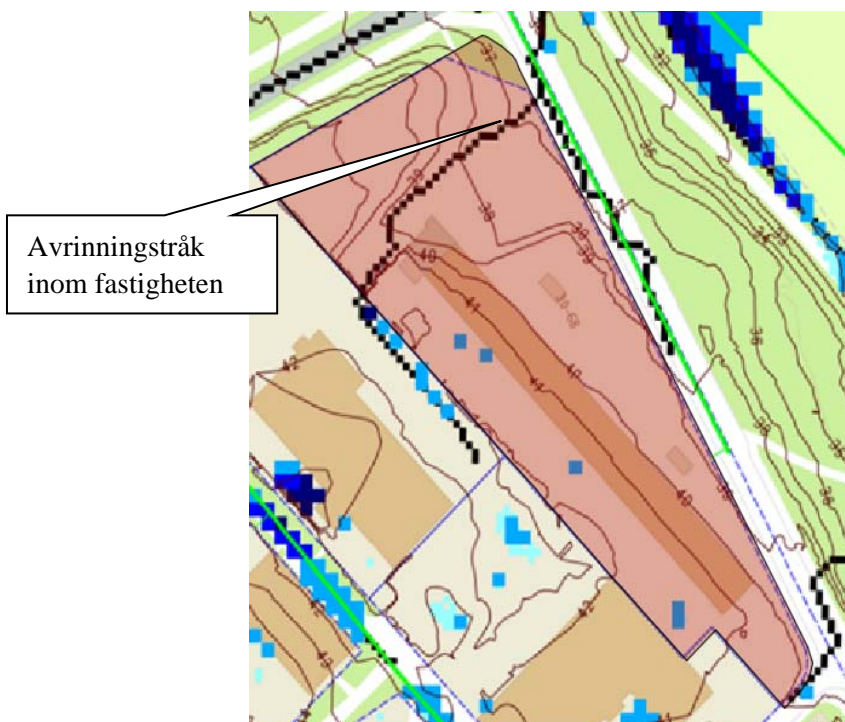


Fig 7: Kartan redovisar problemområden vid 100-årsregn. Färgade områden (blå) redovisar eventuella problemområden inom planområdet. Maximalt vattendjup vid 100-årsregn redovisas i blått (0,1 – 0,2 m). Planområdet är markerat med rött. Avrinningsstråket är markerat med svart. Ur Norrköpings kommuns karta (DIKA).

El

E.On Elnät Sverige AB distribuerar el i området.

Tele

Telekablar finns inom området. Telenätet kommer att behöva byggas ut vartefter området bebyggs.

Bredband

Fiberkabel till bredband ligger i nära anslutning till planområdet.

Energiförsörjning

Kommunen har som målsättning att uppvärmningen ska ske på ett så miljövänligt sätt som möjligt samt att energianvändningen ska minimeras.

Fjärrvärmeledningar finns i närheten av planområdet med anslutningsmöjlighet. Alternativa förnyelsebara uppvärmningsformer bör prövas för att undvika en kraftigt ökad elanvändning.

Avfall

Det är Norrköping Vatten och Avfall AB som ansvarar för insamling och behandling av hushållsavfall och därmed jämförligt avfall. I kommunen finns också återvinningsstationer. En återvinningsstation är en insamlingsplats där utsorterade förpackningar samt tidningar och småbatterier kan lämnas till återvinning. Närmsta återvinningsstationer ligger i stadsdelens centrum. Utformning av vägar, vändplatser, soprum i byggnader, och miljöhus med mera ska följa riktlinjer framtagna av Norrköpings Vatten och Avfall AB. Där vändplatser av rekommenderad storlek inte kan ordnas ska ett gemensamt hämtningsställe anläggas på lämplig plats där genomfart eller tillräcklig stor vändplats kan ordnas. I det aktuella förslaget kommer två miljöhus placeras inom planområdet längs Ektorpsgatan med avstånd enligt riktlinjerna från bostadshusen. Söpbilen behöver inte köra in utan den stannar på gatan för sophämtning.

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, gemensamhetsanläggningar, VA-anläggningar, vägar med mera, regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskilda lag.

5.1 Tidsplan

Detaljplanearbete

Planuppdrag:	9 december 2014
Plansamråd:	09 maj 2017 – 26 juni 2017
Granskning:	Höst 2017
Antagande	Vinter 2017
Detaljplan laga kraft:	Vår 2018

Genomförande, allmän plats

Projektering allmän plats och VA:	2018
Entreprenadupphandling, allmän plats och VA:	2018
Marklösen, fastighetsregleringar:	2018
Utbyggnad av gata, VA med mera:	2019

Genomförande, kvartersmark

Fastighetsbildning:	2018
Byggstart inom kvartersmark:	2018

Den preliminära tidsplanen anger tider utifrån förutsättningen att kommunens beslut om antagande av detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen vinner laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

5.2 Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation

Allmän plats

Norrköpings kommun ska vara huvudman för gator och andra allmänna platser. Kommunen är ansvarig för utbyggnad samt för drift och underhåll.

Genomförandet leds och samordnas av Norrköpings kommun, tekniska kontoret, som även ansvarar för den tekniska kontrollen av gator, torg och allmänna anläggningar. Norrköping Vatten och Avfall AB ansvarar för den tekniska kontrollen av VA-ledningar samt dagvattendammar och övriga fördröjningsmagasin inom allmän platsmark.

Kvartersmark

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

Fastighetsbildning med mera

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Norrköpings kommun.

Bygglov/anmälan

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

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 ansvarig för drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Norrköping Vatten och Avfall AB är även ansvarig för dagvattendammar och andra fördröjningsmagasin inom allmän platsmark.

EI

E.ON Elnät Sverige AB är huvudman för elnätet.

Tele, bredband

Skanova AB är huvudman för telenätet.

Tele2 har fiberledningar i området. Befintlig kanalisation inom Planen 4 kommer att behöva flyttas för att kunna genomföra byggnation i enlighet med detaljplanen.

Respektive ledningsägare till de allmänna ledningarna ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till leveranspunkten för respektive fastighet.

Fjärrvärme

E.ON Värme Sverige AB är huvudman för fjärrvärmeledningar och ansvarar för anläggning samt drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

5.3 Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte utnyttjats.

5.4 Genomförande inom allmän plats

Detaljplanen omfattar inte någon allmän platsmark.

För att tillgodose behovet av parkering för centrumverksamhet som skapas inom Planen 4 ska parkeringsfickor anläggas på Ektorpsgatan.

Åtgärder kan komma att utföras på de intilliggande gatorna Skarphagsleden och Ektorpsgatan. Detta utreds närmare inför granskningskedet av detaljplanen.

Detaljprojektering och utbyggnad av gator och övriga anläggningar på allmän platsmark påbörjas genom beställning till tekniska kontoret från stadsbyggnadskontoret, mark och exploatering, och samordnas med projektering och utbyggnad av vatten- och avloppsledningar.

Utbyggnaden kan starta när detaljplanen har vunnit laga kraft och projektering är genomförd. Entreprenad för anläggningsarbeten kommer att handlas upp enligt lagen om offentlig upphandling (LOU).

Vid detaljprojektering och utbyggnad ska samordning ske med respektive ledningshavare för el, tele och fjärrvärme inom området.

5.5 Genomförande inom kvartersmark

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

Bygglov kan ges när anslutningspunkt till det allmänna vatten- och avlopps nätet är upprättad.

5.6 Avtal

Plankostnadsavtal och föravtal har tecknats av kommunen och exploatören gällande detaljplanearbetets kostnader samt villkor för dess genomförande.

Kommunen, genom Stadsbyggnadskontoret, mark- och exploatering, kommer att teckna exploateringsavtal med Rikshem Malm AB avseende marköverlåtelse, kostnads- och ansvarsfördelning. Exploateringsavtalets innehåll ska vara färdigt inför granskningskedet av detaljplanen.

5.7 Tekniska utredningar

Utredningar som har genomförts är följande. Se även referenser i slutet av planbeskrivningen.

- Arkeologisk utredning, etapp 1
- Solstudier/Skuggstudier

I det fortsatta planarbetet ska underlaget kompletteras med följande utredningar:

- Bullerutredning
- Geoteknisk utredning
- Miljöteknisk markundersökning
- Detaljerade solstudie

6. Genomförandets konsekvenser

6.1 Inverkan på miljön

En behovsbedömning har sammanställts. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra någon risk av betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

6.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser

Ägoförhållanden

Inom planområdet finns fastigheten Planen 4 som ägs av Rikshem Malm AB samt den kommunala fastigheten Vilbergen 1:1.



Fig 8: Fastighetskarta

Fastighetsbildning

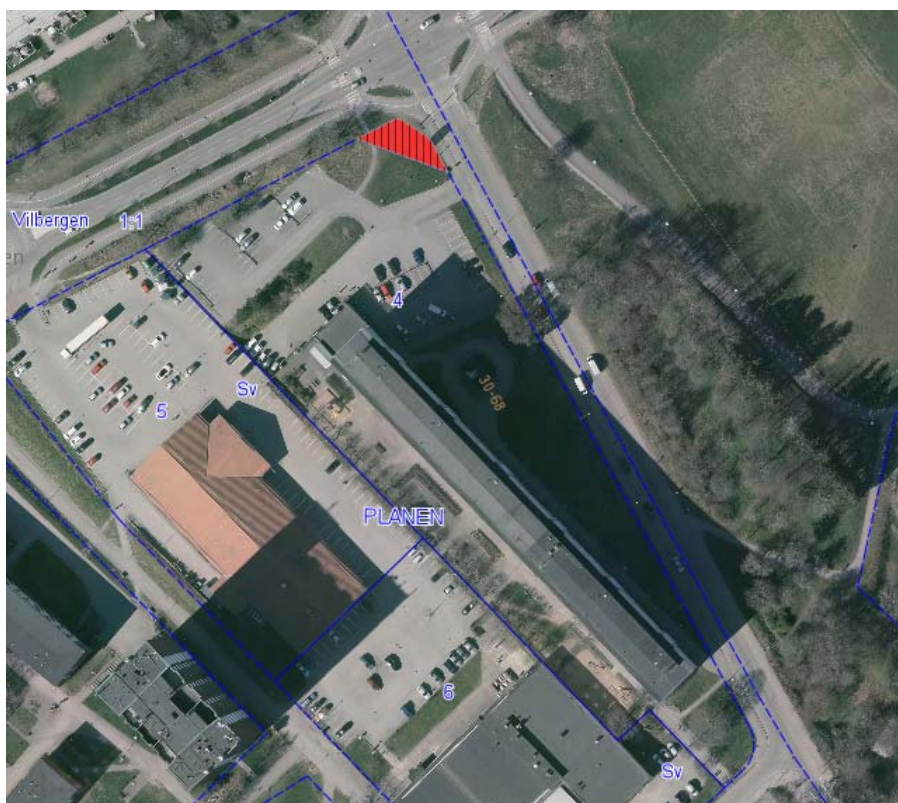
Fastighetsindelning

Detaljplanen medför att mark som tidigare har varit allmän plats nu planläggs för bostäder med centrumverksamhet i bottenvåning.

Detaljplanen ska genomföras genom att markområdet överförs från den kommunala fastigheten Vilbergen 1:1 till Planen 4 genom fastighetsreglering. Fastighetsbildning sker genom lantmäteriförrättning.

Den fastighetsreglering som krävs för att genomföra detaljplanen visas med rött i figur 7 nedan. Ansökan görs av Norrköpings kommun.

Avgränsningen mellan kvartersmark och allmän platsmark i planförslaget är preliminär och kan komma att förändras till granskningsskedet av detaljplanen.



Figur 9: Kartan visar det området inom planområdet som berörs av fastighetsreglering.

Ledningsrätt och servitut för ledningar

Inom planområdet finns ett inskrivet servitut avseende ledningar för vatten och avlopp.

- Planen 4 belastas av avtalsservitut för ledning till förmån för Borg 11:6, aktbeteckning 05-IM1-66/2175A.

Övriga servitut

Befintliga servitut

- Planen 4 belastas av avtalsservitut för parkeringsplats m.m. till förmån för Såpkullen 1:2, akt 05- IM1-67/966.
- Planen 4 belastas av avtalsservitut för transformatorstation m.m. till förmån för Triangeln 10 och Triangeln 14, aktbeteckning 05-IM1-67/966.

Tillkommande servitut

Eventuellt kan servitut för parkering behövas till förmån för Planen 4 och som belastar Planen 5. Det är upp till fastighetsägarna att komma överens om detta.

6.3 Ekonomiska konsekvenser

Kvartersmark, intäkter och kostnader

Samtliga kostnader inom kvartersmark står respektive fastighetsägare för. De kostnader som avses är byggnation av nya bostäder, eventuell ledningsflytt, markberedning etc.

Allmän plats, kostnader och finansiering

Åtgärder på Ektorpsgatan som behövs för Planen 4s behov såsom parkeringsfickor för lokalernas behov, ska finansieras genom exploateringsbidrag.

En eventuell ombyggnad av Ektorpsgatan på grund av ny spårväg ska i sin helhet finansieras av Tekniska nämnden genom särskilt tilldelade medel.

En framtida utbyggnad och upprustning av Skarphagsleden ska finansieras av Tekniska nämnden genom särskilt tilldelade medel.

Till granskningsskedet av detaljplanen ska åtgärder inom allmän plats och finansiering av dessa tydliggöras.

Driftskostnader

Drift och underhåll av allmän plats inom detaljplanen bekostas med skattemedel. Norrköpings kommun genom Tekniska kontoret har sköteselansvar för allmän plats i området. Driftkostnaderna bedöms inte öka till följd av detaljplanen.

Vatten och avlopp

Kostnader för anslutning till det allmänna vatten- och avloppsnätet finansieras genom anslutningsavgift enligt gällande VA-taxa. Kostnader för ledningsdragning på tomtmark tillkommer för respektive fastighetsägare.

Driftskostnader

Drift och underhåll finansieras genom bruksavgifter enligt gällande VA-taxa.

El/energi och tele med mera

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

Fastighetsbildning, inlösen, ersättning

Ersättningar för marköverföringar och bildande, respektive upphävande av servitut, bestäms genom överenskommelse mellan berörda parter.

Bygglov, anmälan och planavgift

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

Inom Norrköpings kommun har Stadsbyggnadskontoret ingått en överenskommelse med exploatören beträffande finansiering av detaljplan. Exploatören är därmed befriad från planavgift i samband med debitering av bygglovsavgift.

6.4 Sociala konsekvenser*Barnperspektiv och Jämställdhet*

Bebyggelsen skapar ett tydligt integrerat levande stråk längs Skarphagsleden och Ektorpsgatan. En småskalig urban miljö skapas med sociala möjligheter och med fokus på variation och en rik mångfald av lägenhetsstorlekar. Byggnation i kollektivtrafikhärläge möjliggör ett större underlag för kollektivtrafiken.

Kvalitativa lekytor inom planområdet säkerställer barns tillgång till lekmiljö nära bostaden.

6.5 Konsekvenser för stadens attraktivitet

Detaljplanens genomförande bidrar till en ökad attraktivitet för staden. En god placering av bebyggelsen kan bidra positivt till gatu- och stadsmiljön, vilket också höjer områdets generella attraktivitet. Bostadsbyggande i närheten av innerstaden gynnar hållbara transporter såsom cykel och kollektivtrafik. Förtätning med bostäder i närhet av förskolor, andra kommersiella verksamheter och övriga arbetsplatser skapar förutsättningar för minskade avstånd mellan de boende och service.

7. Medverkande

7.1 Tjänstemän

Planhandlingar vid samråd har upprättats av Azita Taheri, planarkitekt, stadsbyggnadskontoret, fysisk planering.

Detaljplanen har utarbetats i samverkan med följande tjänstemän inom Norrköpings kommun:

Lisa Nyström, stadsbyggnadskontoret, mark- och exploatering

Ulf Liljankoski, stadsbyggnadskontoret, planarkitekt

Karin Milles, stadsbyggnadskontoret, stadsarkitekt

Michael Porath, stadsbyggnadskontoret, Plansamordnare

Cecilia Aspling, bygg- och miljökontoret, bygglov

Erica Andersson, tekniska kontoret, gata trafik

Carolina Rådmyr, bygg- och miljökontoret, miljöskydd

Per Narveby, Norrköping Vatten och Avfall AB, Nova nät

Emma sälg, Norrköping Vatten och Avfall AB, Nova nät

Karin Swärd, Norrköping Vatten och Avfall AB, Nova avfall

Stadsbyggnadskontoret

Christian Wintenby
Processansvarig detaljplanering

Azita Taheri
Planarkitekt

Referenser

Utredningar för detaljplanen

Arkeologisk utredning etapp 1. Fastigheten Planen 4, Upplands Väsby
Arkeologikonsult, 2016-09-06

Solstudier – Detaljplan Planen 4 med närområde, Janson och Sedihl
arkitekter AB. 2017-03-03.

Kommunala handlingar och riktlinjer

Avfallsplan 2013. Norrköpings kommun, 2013-08-26.

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.

Kommuntäckande markradonundersökning Norrköpings kommun.
SGI Statens geotekniska institut. Linköping. 1990-01-16

Riktlinjer för bostadsbyggande, SPN 2011/0259 263,
Stadsbyggnadskontoret, Norrköpings kommun, antagen av
kommunfullmäktige 2014-09-29.

Riktlinjer för en tillgänglig och användbar utemiljö. Tekniska kontoret,
Norrköpings kommun, 2008-01-24.

Riktlinjer för ny- och ombyggnation av lekmiljöer. Tekniska kontoret,
Norrköpings kommun, 2012-12-20.

Riktlinjer för parkering i Norrköpings kommun – Parkeringsnorm för bil
och cykel vid etablering och exploatering. Norrköpings kommun. Antagen i
kommunfullmäktige 2017-02-27.

Åtgärdsprogram – PM10, Program för att sänka halterna av hälsoskadliga
partiklar och andra föroreningar i Norrköpings kommun. Norrköpings
kommun, 2006-06-07.

Översiktsplan för staden Norrköpings kommun, Utställningshandling
(diarienummer KS 2014/0247 212).

Övriga referenskällor

Hur mycket bullrar trafiken? Boverket. 2016.

Miljö kvalitetsnormer för luft. En vägledning för detaljplaneläggning med hänsyn till luftkvalitet. Länsstyrelsen i Stockholms län. 2005.

Miljö kvalitetsnormer i fysisk planering - En orientering för handläggare.
Boverket. 2006.

Solklart. Boverket. 1991.