

Planbeskrivning

Vårt diarienummer
SPN 2012/0134 214

tillhörande detaljplan för del av fastigheten
Plinten 7
med närområde inom Ingelsta i Norrköping

den 28 maj 2015

reviderad den 12 oktober 2015



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2015-11-12, § 228

Laga kraft: 2016-06-16

Genomförandetidens sista dag: 2021-06-16

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att ny verksamhet för handel (skrymmande varor under 5000 kvadratmeter) och kontorsverksamhet (under 1500 kvadratmeter) upprättas i befintlig industribyggnad. Planen ska även möjliggöra för kontorsverksamhet i intilliggande befintlig huskropp. Resterande delar ska fortsättningsvis vara industri (ej störande verksamhet) enligt detaljplanen

Detaljplanen ska också möjliggöra en ny lokalgata från Kiselgatan norr om Plinten 7 via kommunens fastighet Norrköpings-Ingelstad 1:1.

Följande utredningar har genomförts under planarbetet; trafikutredning riskanalys Ostlänken/Södra stambanan.

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	5
3.1 Översiktsplan	5
3.2 Gällande detaljplaner.....	6
3.3 Övriga kommunala beslut	6
3.4 Riksintressen	6
4. Planförutsättningar och planförslag	7
4.1 Mark- och vatten användning.....	7
4.2 Bebyggelseområden	7
4.3 Natur	9
4.4 Gator och trafik	10
4.5 Störningar, hälsa och säkerhet.....	11
4.6 Teknisk försörjning	13
5. Genomförande av detaljplanen	14
5.1 Ansvarsfördelning	15
5.2 Genomförandeorganisation	15
5.3 Genomförandetid.....	15
5.4 Genomförande inom allmän plats	16
5.5 Genomförande inom kvartersmark.....	16
5.6 Avtal	16
5.7 Preliminär tidplan	16
5.8 Tekniska frågor.....	17
5.9 Tekniska utredningar	18
6. Genomförandets konsekvenser	18
6.1 Inverkan på miljön.....	18
6.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser	18
6.3 Ekonomiska konsekvenser och drift.....	19
6.4 Sociala konsekvenser	19
6.5 Konsekvenser för stadens attraktivitet	19
7. Medverkande	20
7.1 Tjänstemän	20
Referenser	21

1. Inledning

1.1 Läsanvisning / handlingar

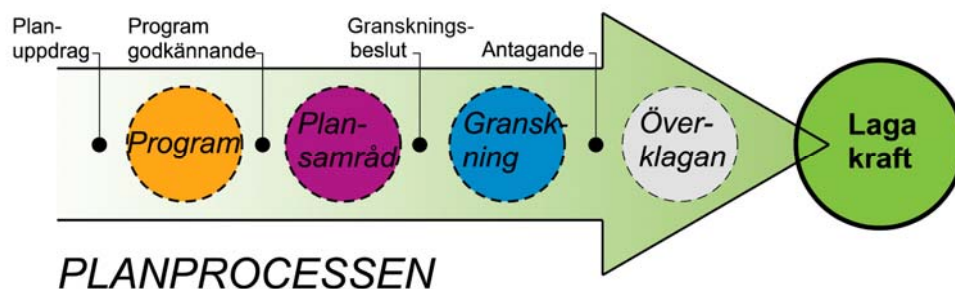
Planförslaget består av:

Plankarta i skala 1: 1000 med bestämmelser
Planbeskrivning
Behovsbedömningen
Samrådsredogörelse
Utlåtande

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.

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.



2. Planens huvuddrag

2.1 Planområdet

Planområdet är beläget inom Ingelsta industriområde cirka 2 km norr om Norrköpings centrum. Planområdets area är cirka 5 hektar. Det avgränsas av fastigheten Plinten 11, delar av den kommunägda fastigheten Norrköpings-Ingelstad 1:1 samt Kiselgatan i norr, Malmgatan i öster och kommunägd mark i väst och söder som bland annat ska bevaras för framtida spårmöjlighet.

Planen omfattar fastigheten Plinten 7 som är privatägd av familjen Wiering Industriefastigheter KB samt delar av fastigheten Norrköpings-Ingelstad 1:1 som ägs av kommunen.

2.2 Planens bakgrund och syfte

På fastigheten finns en fristående kontorsbyggnad i tre plan samt källare som har använts av kontorspersonal i Å&R Carton AB:s tidigare bedrivna tryckeriverksamhet på fastigheten. I februari 2013 har Å&R Carton flyttat sin verksamhet från hela fastigheten. Kvar finns nu, utöver industrilokalerna, kontorsbyggnaden, som enligt nuvarande detaljplan endast får användas som kontor i samband med industriverksamhet. Detta anses enligt fastighetsägaren inte vara en framtidsmöjlighet.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att ny verksamhet för handel (skrymmande varor under 5000 kvadratmeter) och kontorsverksamhet (under 1500 kvadratmeter) upprättas i befintlig industribyggnad. Planen ska även möjliggöra för kontorsverksamhet i intilliggande befintlig huskropp. Resterande delar ska fortsättningsvis vara industri (ej störande verksamhet) enligt detaljplanen.

Detaljplanen ska också möjliggöra en ny lokalgata från Kiselgatan norr om Plinten 7 via kommunens fastighet Norrköpings-Ingelstad 1:1.

3. Tidigare ställningstaganden

3.1 Översiktsplan

Området ingår i översiktsplanen för staden *Framtid Norrköping, Översiktsplan 2002, Utvecklingsplan för staden*. Antagen av kommunfullmäktige maj 2002. För planområdet anges verksamhetsområde med liten områdespåverkan.

Komplementdokumentet för ÖP 2002, *Detaljhandelpolicy för Norrköpings kommun*, godkänd av kommunfullmäktige, säger att konsekvensanalyser ska genomföras för nyproduktion av sällanköpsenheter över 5000 kvadratmeter.

Denna yta kommer ej att överskridas i denna plan och därför behövs inte konsekvensanalyser samt handelutredningar genomföras.

3.2 Gällande detaljplaner

- Akt 0581K-22A:1008 vilken medger industriändamål (storindustri). Laga kraft 1961-03-22.
- Akt 0581K - P04/22 vilken omfattar lokalgatan Kiselgatan och ett mindre industriområde. Laga kraft 2004-06-01.

3.3 Övriga kommunala beslut

Beslut om planläggning

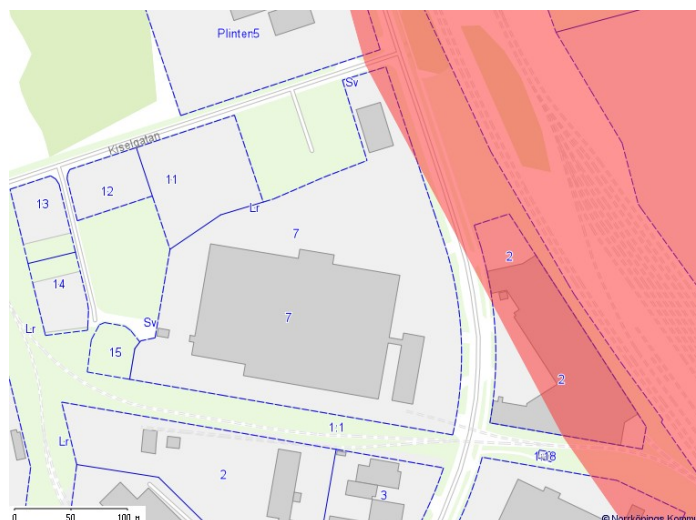
Stadsplaneringsnämnden beslutade om uppdrag 2014-04-24 (diarienummer SPN 2012/0314 214) för att ta fram förslag till detaljplan för fastigheten Plinten 7 med närområde inom Ingelsta i Norrköping.

Bedömning av genomförda avhjälpande åtgärder på fastigheten

Byggnads- och miljöskyddsnämnden beslutade 2013-02-13 (diarienummer MH 2012-883/) att Å&R Carton i Norrköping AB har genomfört avhjälpande åtgärder på fastigheten Plinten 7 i skälig omfattning. Det bedöms att det för närvarande inte finns behov av ytterligare avhjälpandeåtgärder på fastigheten Plinten 7 under pågående markanvändning.

3.4 Riksintressen

Planområdet gränsar till den av Trafikverket fastställda korridoren för Ostlänken. Ingen del av planområdet är inom korridoren.



Kartan visar hur korridoren för Ostlänken (röd markering) går.

4. Planförutsättningar och planförslag

4.1 Mark- och vatten användning

Befintlig användning

Marken inom fastigheten består i nuläget av till största delen hårdgjorda ytor i form av parkering samt logistik- och lastområden. Planområdet är relativt plant och den lilla vegetation som finns består främst av gräsytor. En del av fastigheten korsas i norr av ett mindre dike. Detta används för dagvatten. Bebyggelsen inom fastigheten är i ett till tre plan med skiftande karaktär och består av olika verksamheter till exempel logistikområde, kontor, lager och biltvätt.

Föreslagen användning

Detaljplanens genomförande innebär att delar av områdets markanvändning ändras från industri till handel och kontor. I bestämmelsen handel menas handel i form skrymmande varor. Handel får ej överstiga 5000 kvadratmeter. Med industri menas ej störande verksamhet som inte är tillståndspliktig och har krav på MKB.

Detaljplanens genomförande innebär också att den befintliga infarten från Kiselgatan inom fastigheten Norrköpings-Ingelstad 1:1 i norr kan dras ytterligare söderut och in till fastigheten Plinten 7.

Marken kommer fortsatt bestå av hårdgjord yta i form av parkeringsplatser, logistik- och lastområden. Utnyttjandegraden anges i byggnadsarea i tillhörande plankarta och ej i bruttototalarea. Detta då det redan finns befintliga byggnader och syftet med utnyttjandegraden är främst att säkerställa plats för behovet av parkeringsplatser inom planområdet.

4.2 Bebyggelseområden

Bebyggelsens och områdets nuvarande karaktär

Inom fastigheten Plinten 7 finns en dominerande huskropp som tar upp större delen av planområdets yta. Byggnaden är i ett våningsplan med skiftande våningshöjd. Öster om denna dominerande huskropp ligger en intilliggande huskropp i tre våningar som har använts som kontor. En mindre tillbyggnad sammankopplar dessa två huskroppar. Norr om dessa ligger en mindre biltvätt.

Fasadmaterialen består till största del av tegel och falsad plåt. Taken på byggnaderna är mestadels olika sammanlänkade pulpettak i olika höjder. Färgskalan är naturnära i färgerna brunt, svart, vitt, beige och grått.



*Den vänstra bilden visar huskroppen som tidigare har använts som kontor.
Den högra bilden visar den dominerande huskroppen, som är tänkt att delvis användas till handel och kontor.
Foto: Dino Alijagic*



*Bilden visar biltvätten som finns inom planområdet.
Foto: Dino Alijagic*

Stadsdelens kvartersinnehåll:

Bostäder

Det finns inga bostäder i direkt närhet till planområdet. Längre söderut ligger Lagerlunda bostadsområde med främst friliggande villor.

Arbetsplatser

Inom planområdet finns ett flertal olika industriverksamheter. Utanför planområdet finns ett flertal olika industri- och kontorsverksamheter.

Service

Söder om planområdet, i Lagerlunda och Haga, finns skola och idrottsplats. Vid Ingelsta köpcentrum norr om planområdet finns bland annat livsmedelsbutiker samt övrig sällanköpshandel.

Tillgänglighet

Planområdet består i nuläget av plana och asfalterade ytor. Inga större förändringar kommer ske vid detaljplanens genomförande, vilket innebär att tillgängligheten kan tryggas inom fastigheten.

En ny lokalgata från Kiselgatan in till planområdet ökar tillgängligheten till området. Denna ska anläggas med gång- och cykelväg enligt kommunens standard.

Omgivningen runt fastigheten är anpassad med nya hållplatser samt släta gångbanor och belysning.

4.3 Natur

Mark och vegetation

Marken inom fastigheten består i nuläget av till största delen hårdgjorda ytor i form av parkering samt logistik- och lastområden. Planområdet är relativt plant och den lilla vegetation som finns består främst av gräsytor. En del av fastigheten korsas i norr av ett mindre dike.

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets hemsida finns inga fornlämningar inom planområdet.

Markens beskaffenhet

Planområdet är i nuläget bebyggt med en större byggnadskropp samt mindre byggnader i öster om denna med omgivande asfalterade ytor.

Föroreningar

Byggnads- och miljöskyddsnämnden beslutade 2013-02-13 (diarienummer MH 2012-883/) att Å&R Carton i Norrköping AB har genomfört avhjälpande åtgärder på fastigheten Plinten 7 i skälig omfattning. Fastighetens golv har ursprungligen bestått av asfaltsplattor som på vissa platser fanns kvar. Vid två provtagningsplatser, i kompressorum och utanför toaletterna, har dessa plattor konstaterats innehålla höga halter av PAH (Polycykliska aromatiska kolväten). Bolaget har utfört en sanering i kompressorummet. Provtagningsplatserna utanför toaletterna har inte sanerats av bolaget. Bolaget anser att fastighetsägaren har ansvar för detta

vilket har meddelats fastighetsägaren. Även en luftmätning är gjord i fastigheten på grund av de uppmätta förhöjda halterna av PAH. Mätningen visar på mycket låga värden av PAH-ämnena.

Markanvändning i form av handel- och kontorsverksamhet ska klara Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). I samband med ändrad markanvändning ska den tidigare påträffade PAH – förorenade asfalten utanför toaletterna tas bort. Detta ska föregås av en anmälan om avhjälpandeåtgärd till bygg- och miljökontoret. Detta påpekas också i plankartan som en administrativ bestämmelse.

4.4 Gator och trafik

Gatunät

Omgivningen har ett väl utbyggt gatunät enligt kommunens standard vad gäller gatudimensioner samt belysning.

Då nyetablering av handel och kontor i området förväntas öka trafikflödet in och ut ifrån planområdet föreslås en ny trafiklösning. WSP har i sin trafikutredning, daterad 2014-08-29, utrett möjligheten att justera in- och utfarterna i planområdet för att anpassa till ett ökat trafikflöde. Utredningen visar att den föreslagna trafiklösningen som WSP har utrett, inte är hållbar på lång sikt. Planen möjliggör istället en ny infart från Kiselgatan norr om Plinten 7 via kommunens fastighet Norrköpings-Ingelstad 1:1. Denna ökar tillgängligheten i området. Gatan ska utformas enligt kommunens gatustandard med gång- och cykelväg. Detta alternativ har visat sig vara hållbart enligt ytterligare utredning av WSP, daterad 2014-11-07.

Utredningen visar också att fastigheten bör ha en anslutning till Malmgatan som endast ska användas för godstransporter. Detta gäller den befintliga in- och utfarten längst söderut inom planområdet. En av de befintliga in- och utfarterna ska stängas ner medan den sista, norra, behålls med vissa restriktioner. Endast högersväng tillåts vid in- och utfart. Det vill säga infart till planområdet via Malmgatan från norr samt utfart till Malmgatan söderut tillåts i denna punkt.

En ny cirkulationsplats vid korsningen Kiselgatan/Malmgatan kommer att anläggas. Denna korsning är dock utanför planområdet.

Kollektivtrafik

Den närmsta hållplatsen (avstånd cirka 100 m) ligger utmed Malmgatan. Hållplatser finns även på Ståthögavägen (cirka 250 m) samt på Kiselgatan (cirka 500 m).

Buss nummer 115 och 117 trafikerar hållplatserna med en turtäthet på ungefär cirka 10 minuter.

Gång- och cykelvägar

Utmed Malmgatan löper en gång- och cykelbana som förbinder planområdet till Norrköpings centrum och övriga omgivningar. Det är cirka 2,5 km in till Norrköpings centrum.

Parkering

I nuläget finns parkering tillhörande kontorsbyggnaden i östra delen av planområdet. Vid nyetablering av handel kan denna parkeringsyta utnyttjas, vid ytterligare behov kan parkeringsplatser skapas i norra delen av planområdet. Det är av stor vikt att även handikapparkering finns tillgänglig.

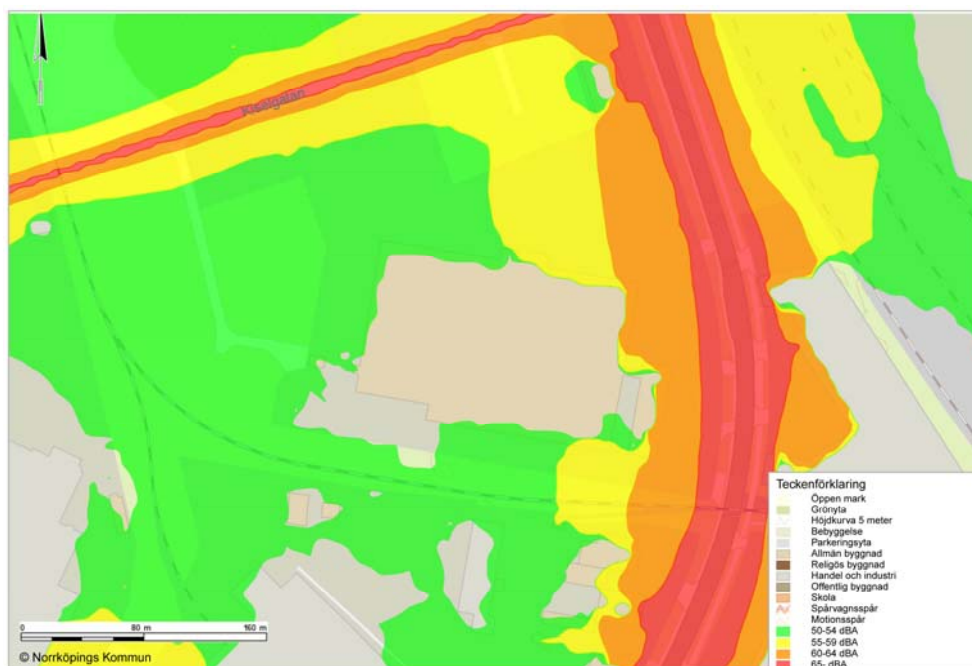
Spårväg

Söder om planområdet går ett industrispår. Det är av vikt att bebyggelse inom planområdet inte utformas på ett sådant sätt att det kan hämma en framtida användning av detta spår. Därför är planområdets södra delar markerade med prickad mark.

4.5 Störningar, hälsa och säkerhet

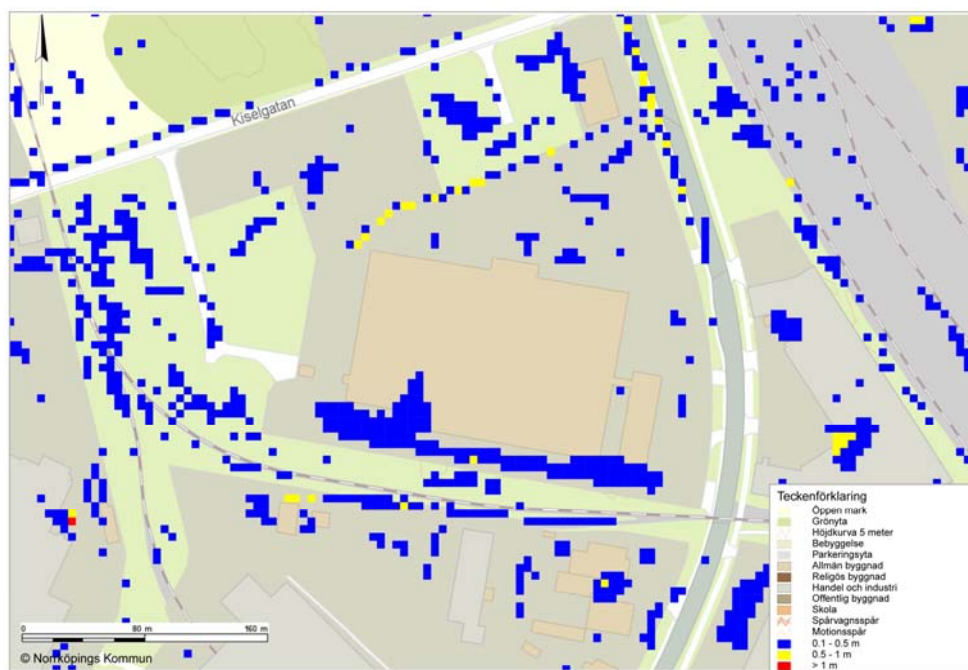
Buller

Då inga bostäder är aktuella inom planområdet har bedömningen gjorts att en särskild bullerutredning inte är nödvändig. Ekvivalent ljudnivå år 2012, redovisat i kartan nedan, visar att största delen av befintliga byggnader är inom grönt markerade områden.



Översvämning

Enbart mindre delar av fastigheten är känsliga för störtregn vilket kartan nedan redovisar.



Luftkvalitet

En luftmätning är gjord i fastigheten på grund av de uppmätta förhöjda halterna av PAH vid vissa områden. Mätningen visar på mycket låga värden av PAH-ämnen.

Bedömning av risker med närliggande sevesoanläggning

Räddningstjänsten har i en skrivelse, daterad 2014-07-11, anfört att de inte anser att någon vidare analys av risker eller riskreducerande åtgärder behövs då Plinten 7 är placerad cirka 600 meter från närmaste byggnad innehållande ammoniumnitrat tillhörande Yara AB:s anläggning.

De observationsavstånd som finns i Norrköpings kommuns geografiska informationssystem angående farliga verksamheter är 300 respektive 500 meter. Avstånden grundas på värsta troliga scenarier från Yaras egen riskanalys, vilken de enligt lagstiftning är skyldiga att ha. Avståndet mellan Plinten 7 och den närmaste byggnad som innehåller ammoniumnitrat överstiger alltså dessa observationsområden.

Riskanalys Ostlänken/Södra stambanan

Då planområdet gränsar till korridoren för Ostlänken samt ligger nära Södra stambanan har en riskanalys tagits fram av WSP, daterad 2015-04-28. Resultatet av denna visar att både individrisknivån och samhällsrisknivån

ligger på acceptabla nivåer. Följande åtgärder bedöms vara aktuella baserat på den planerade verksamheten:

- Disposition av planområdet så att parkering hamnar närmast järnvägen. I detta fall skall endast parkering tillåtas inom 40 meter (men som närmst 15 meter) från järnvägen. Detta har säkerställts i plankartan.
- Disposition av byggnaden så att utrymning kan medges bort från järnvägen.
- Avstängningsbar ventilation.

Riskanalysen har också tagit hänsyn till befintligt industrispår strax söder om planområdet som i dagsläget inte används.

4.6 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ledningar för kommunalt vatten och avlopp finns utbyggda.

Dagvatten

Den vattenförekomst som är berörd enligt vattenförvaltningsordningen är Loddbyviken (EU_CD: SE583721-161110) som är recipient för områdets dagvatten. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige – maj 2015) har Loddbyviken måttlig ekologisk potential och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormen som ska uppnås är god ekologisk status 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2015.

Kommunen har tagit fram riktlinjer för hantering av dagvatten och pekat ut särskilda platser inom kommunen som ligger inom konfliktområden. Planområdet ligger inte inom något utpekat konfliktområde för dagvattenhantering.

Fastighetsägaren är ansvarig för hantering av dagvatten inom den egna fastigheten. Uppkomsten av dagvatten kan begränsas genom att till exempel använda genomsläppliga material. Där förhållandena gör lokalt omhändertagande av dagvatten olämplig kan fastighetsägaren ansluta till det kommunala dagvattennätet. Dagvattenledningar finns i anslutning till planområdet. Oljeavskiljare bör användas för att förhindra utsläpp av oönskade ämnen.

I kontakt med Norrköping Vatten och Avfall AB har det fastställts att någon särskild dagvattenutredning inte är nödvändig i detaljplaneskedet. Vid en förlängning av vägen från Kiselgatan kan det befintliga diket behöva kulverteras. Hur förlängingen över diket ska utföras ska utredas i ett senare skede. Planen tillåter även att delen av diket öster om den nya lokalgatan kulverteras.

Förlängning av lokalgatan och utbyggnad av mer hårdgjord yta inom Plinten 7 ska avvattnas via befintligt dike i planområdets norra del. Dock ska fördröjning av dagvatten ske enligt kommunens riktlinjer för dagvattenhantering.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att genomförandet av detaljplanen inte påverkar miljö kvalitetsnormen negativt.

El

Fastigheten är ansluten till befintliga ledningar.

Värme

Fastigheten är ansluten till kommunens fjärrvärmenät, vilket överensstämmer med kommunens rekommendationer för miljövänlig energi. Vid ändrat uppvärmningssätt ska uppvärmningen fortsätta ske på ett miljövänligt sätt och energianvändningen ska minimeras. Alternativa förnyelsebara uppvärmningsformer bör prövas för att undvika en kraftigt ökad elanvändning.

Avfall

Det är fastighetsägarens ansvar att avfall som uppkommer på fastigheten hanteras enligt gällande föreskrifter. Norrköping Vatten och Avfall AB ansvarar för hämtning av hushållsavfall och jämförligt avfall från verksamheter. Vid behov, när nya verksamheter tillkommer, ska förutom sophämtning även finnas hämtning av vegetabilisk olja och fett från fettavskiljare. Till returpunkter får företag lämna mindre mängd avfall om de har köpt ett företagskort, dock inte farligt avfall. Norrköping Vatten och Avfalls riktlinjer för arbetsmiljö och tillgänglighet beskriver bland annat om utformning av hämtningsplatser och vändplaner.

*Revidering efter
granskning*

5. Genomförande av detaljplanen

Här redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningarna som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan fungerar som vägledning till dem olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning. VA-anläggningar, vägar m.m. regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskilda lag.

5.1 Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap för allmän plats

Norrköpings kommun, genom tekniska nämnden, är huvudman för spårväg, gator och andra allmänna platser och anläggningar. Kommunen är ansvarig för utbyggnad samt för drift och underhåll om inte annat regleras i avtal.

Huvudmannaskap för vatten, avlopp, värme och el

Norrköping vatten och avfall AB ansvarar för vatten och avlopp. E.on ansvarar för fjärrvärme och el.

Kvartersmark

Exploatören av området ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark genom iordningställande av nya parkeringsytor.

5.2 Genomförandeorganisation

Mark och avtalsfrågor

Mark- och avtalsfrågor handläggs av Stadsbyggnadskontoret, mark och exploatering. Kostnaden för utbyggnad av gång- och cykelväg ska regleras i exploateringsavtal med exploatören inför ett antagande av planförslaget.

Fastighetsbildning m.m.

Fastighetsbildningsfrågor och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av Lantmäterimyndigheten i Norrköpings kommun. Fastighetsgränserna ska regleras utifrån den nya detaljplanen.

Bygglov/anmälan

Ansökan om bygglov, rivnings- och marklov lämnas till Norrköpings kommun, Bygg och miljökontoret. Nybyggnadskarta beställs hos Stadsbyggnadskontoret, geografisk information.

Om föroreningar påträffas på fastigheten ska bygg- och miljökontoret underrättas och en anmälan om avhjälpandeåtgärd lämnas in.

5.3 Genomförandetid

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

5.4 Genomförande inom allmän plats

Inom allmän platsmark omfattar genomförandet utbyggnad av gång- och cykelväg, samt eventuell breddning av lokalgata med tillhörande vändmöjlighet. Kiselgatan kommer att få tydligare in och utfartsanvisning.

Utbyggnaden av allmän plats ska vara iordningsställd senast inom 2 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Vid utbyggnaden ska hänsyn tas till de befintliga ledningar som ligger parallellt med Kiselgatan.

5.5 Genomförande inom kvartersmark

Inom kvartersmark omfattar genomförandet iordningställande av parkeringsytor.

5.6 Avtal

Plankostnadsavtal upprättades 2014-03-07 för upprättande av detaljplan för fastigheten Plinten 7 med närområde inom Ingelsta i Norrköping, diarienummer SPN 2012/0134 214.

Norrköpings kommun och exploatören ska ingå ett exploateringsavtal innan detaljplanens antagande. Exploateringsavtalet ska reglera finansieringen och genomförandet av förändringar inom allmän platsmark och kvartersmark inom planområdet. Kostnader som härrörs till genomförandet av detaljplanen med utredningar regleras också i exploateringsavtalet.

5.7 Preliminär tidplan

Beslut om planuppdrag togs i stadsplaneringsnämnden april 2014. Detaljplanen handläggs med så kallat normalt planförfarande. Det innebär att detaljplanen efter samråd och remissförfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL) ställs ut för allmän granskning i tre veckor. Därefter ska detaljplanen genomgå politisk prövning och eventuellt antagande.

En prövning av detaljplanen kan ske enligt följande:

Samråd 4 kvartalet 2014
Utställning 2 kvartalet 2015
Antagande, 3 kvartalet 2015
Laga kraft, tidigast 3 kvartalet 2015

Tidplanen bedöms gälla under förutsättning att inga större förändringar sker under planeringsprocessen.

5.8 Tekniska frågor

Gator

En ny lokalgata in till fastigheten Plinten 7 har utretts i detaljplanearbetet. I dagsläget finns en befintlig infart från Kiselgatan inom fastigheten Norrköpings-Ingelstad 1:1, denna är dock inte fullt utbyggd och används inte eftersom intilliggande mark är osåld. Denna kan dras ytterligare söderut in till fastigheten Plinten 7 och därmed användas som en ny in- och utfart.



Bilden visar vy söderut av den befintliga ej fullt utbyggda gatan inom fastigheten Norrköpings-Ingelstad 1:1 som planeras dras ner till fastigheten Plinten 7.

Foto: Dino Alijagic

Planen möjliggör att fastigheten får anslutning till Kiselgatan. En anslutning till Malmgatan som endast ska användas för godstransporter möjliggörs. Detta gäller den befintliga in- och utfarten längst söderut inom planområdet. En av de befintliga in- och utfarterna ska stängas ner medan den sista, norra, behålls med vissa restriktioner. Endast högersvängande tillåts vid in- och utfart. Det vill säga infart till planområdet via Malmgatan från norr samt utfart till Malmgatan söderut tillåts i denna punkt.

En ny cirkulationsplats vid korsningen Kiselgatan/Malmgatan kommer att anläggas. Denna korsning är dock utanför planområdet.

Parkering

Parkering anordnas inom kvartersmark. Det är av stor vikt att även handikapparkering finns tillgänglig. Delen av diket som ligger öster om den nya föreslagna lokalgatan har i plankartan markerats med beteckningen z, kulvert för dike får anordnas. Detta för att säkra framtida behov av koppling

till resterande delar av Plinten 7 som ej är med inom planområdet samt delar av fastigheten Norrköpings-Ingelstad 1:1.

Befintligt dike

I norra delen finns ett dike. Genomförandet av detaljplanen kommer att innebära markarbeten eller anläggning som påverkar diket, detta ska föregås av en anmälan om vattenverksamhet, alternativt tillstånd för vattenverksamhet sökas.

5.9 Tekniska utredningar

WSP har tagit fram två trafikutredningar, *Plinten 7, trafikutredning för detaljplan*, daterad 2014-08-29 samt *Plinten 7, trafikutredning för detaljplan utfart Kiselgatan*, daterad 2014-11-07. WSP har också tagit fram en riskanalys, *Övergripande riskbedömning för detaljplan, Järnvägstrafik och transport av farligt gods på järnväg, Kv. Plinten 7, Norrköping*, daterad 2015-04-28.

6. Genomförandets konsekvenser

6.1 Inverkan på miljön

Detaljplanen medför inte betydande miljöpåverkan, därför kommer ingen miljökonsekvensbeskrivning att tas fram. Planområdet är redan ianspråktaget för markanvändningen industri och har tidigare använts för kontorverksamhet. Genomförandet av detaljplanen innebär dessutom att enbart ej störande industriverksamhet som inte är tillståndspliktig är aktuell inom planområdet. Planen är i enlighet med gällande översiktsplan.

6.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser

Ägoförhållanden

Planområdet innehåller två fastigheter. Fastigheten Norrköpings-Ingelstad 1:1 ägs av Norrköpings kommun. Fastigheten Plinten 7 ägs av Fam. Wiering Industrifastigheter KB

Servitut

Det finns två befintliga avtalsservitut till förmån för Borg 11:6 som belastar fastigheten.

Fastighetsbildning

Kommunen kommer att inlösa och reglera den del av fastigheten Plinten 7 som ska tas i anspråk för lokalgata i kommande planförslag. Villkoren för

marklösen ska regleras i köp och exploateringsavtal inför ett antagande av planförslaget.

Vid denna markreglering ska Plinten 7 fortsättningsvis ha rätt att leda dagvatten via kulvert genom lokalgatan.

6.3 Ekonomiska konsekvenser och drift

Kvartersmark, intäkter och kostnader

Planens genomförande inom kvartersmark i detaljplanen bekostas av exploatören.

Allmän plats, kostnader och finansiering

Planens genomförande inom allmän platsmark bekostas av exploatören enligt exploateringsavtal. *Finansiering av ny cirkulationsplats fastställs genom separat avtal.* Exploateringskontoret tillsammans med exploatören finansierar upprustning av hållplatsen ”Malmgatan”, detta regleras i separat avtal.

*Revidering efter
granskning*

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp är redan utbyggt och kostnaden reglerad mellan Norrköpings kommun och Norrköping vatten och avfall AB. Fastigheten Plinten 7 är sedan tidigare ansluten till det kommunala VA nätet.

El/energi och tele mm

Norrköping vatten och avfall AB tittar på möjligheterna att förse planområdet med stadsnät under 2015/16.

Bygglov, anmälan och planavgift

Ingen planavgift utgår vid kommande bygglovsprövning då denna avgift är reglerad mellan parterna med ett plankostnadsavtal.

6.4 Sociala konsekvenser

En ny trafiklösning vad gäller in- och utfart för planområdet bidrar till att tillgängligheten blir bättre och högre trafiksäkerhet.

6.5 Konsekvenser för stadens attraktivitet

En utökad verksamhet av blandad karaktär bestående av industri, handel och service samt kontor lockar antagligen fler människor till bland annat arbete och handel under en längre tid på dygnet, vilket ökar attraktiviteten för stadsdelen Ingelsta samt i viss mån även Norrköping som helhet.

7. Medverkande

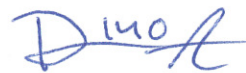
7.1 Tjänstemän

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

Norrköping den 28 maj 2015
Reviderad den 12 oktober 2015



Christian Wintenby
processansvarig detaljplanering



Dino Alijagic
planarkitekt

Referenser

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

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

Dagvatten, Riktlinjer för dagvattenhantering i Norrköpings kommun, Dagvattengruppen, Norrköpings kommun, 2009-03-19.

Framtid Norrköping Översiktsplan 2002- Utvecklingsplan för staden, Norrköpings kommun, 2002-05-23

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

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

Riktlinjer för utveckling av Norrköpings parker. Tekniska kontoret, Norrköpings kommun, 2007-11-15.

Järnvägen i samhällsplanering, Banverket, juni 2009.

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

Utredningar

Plinten 7, trafikutredning för detaljplan, WSP, 2014-08-29.

Plinten 7, trafikutredning för detaljplan utfart Kiselgatan, WSP, 2014-11-07.

Övergripande riskbedömning för detaljplan, Järnvägstrafik och transport av farligt gods på järnväg, Kv. Plinten 7, Norrköping, WSP, 2015-04-28.