

# Planbeskrivning

Vårt diarienummer  
SPN 2011/0254 214

tillhörande detaljplan för fastigheten

## Reläet 9

med närområde inom Ingelsta i Norrköping

den 6 mars 2015

reviderad den 28 augusti 2015



## ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2015-09-15, § 179

Laga kraft: 2015-10-22

Genomförandetidens sista dag: 2020-10-22

## Sammanfattning

Rev. 150828

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ändrad användning i området från industri till nuvarande och framtida användning. Detaljplanen omfattar byggrätt för *industri (ej störande verksamhet)*, handel ej livsmedel (sällanköp under 5 000 m<sup>2</sup>) och service, kontor samt fritidsaktivitet som exempelvis gym och lekland.

Detaljplanen gör det möjligt att verksamheter som idag har tillfälliga bygglov på fastigheten att kunna få permanent bygglov. Det finns redan pågående verksamhet på fastigheten (lekland) som har permanent bygglov men inte kan anses ingå i den industrianvändning som gällande detaljplan anger. Planen innebär även att den befintliga gatan inom fastigheten Reläet 9 med infart från Ståthögavägen ska tas över av Norrköpings kommun och bli allmän gata. Fastighetsägaren har för avsikt att uppföra en ny uppställningsplats av tung trafik inom del av fastigheten samt en ny infart för tung trafik från Kiselgatan norr om planområdet.

I samband med planarbetet har riskbedömningar gjorts och en stor riskpåverkan på planområdet har identifierats från angränsande fastighet Reläet 15 som har tillstånd för att förvara och hantera brandfarlig vara (förvarar och distribuerar gas åt AGA). Plankartan är utformad med skyddsbestämmelser för att ta hänsyn till den identifierade risken och för att kunna möjliggöra föreslagen användning av fastigheten Reläet 9. Detta har skett i samråd med räddningstjänsten.

Fastigheten Reläet 9 har tidigare ägts av Ericsson AB och föreningar inom byggnaden finns från tidigare kretskortstillverkning. Utredningar har upprättats på uppdrag av fastighetsägaren före och under planarbetet. En kontrollplan har efter samråd upprättats mellan länsstyrelsen som ansvarar för tillsynen och fastighetsägaren Klöver Adam AB. De åtgärder för sanering som fastighetsägaren ska vidta regleras via exploateringsavtalet med en tidsangivelse. Därmed bedöms föroreningsfrågan hanterad och att de användningarna som planen föreslår vara lämpliga.

Andra utredningar som har gjorts; dagvattenutredning och förprojektering för gata samt in/utfart för logistikområde

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Inledning</b> .....	<b>4</b>
1.1 Planhandlingar .....	4
1.2 Planprocessen – en översikt .....	4
<b>2. Planens huvuddrag</b> .....	<b>5</b>
2.1 Planens syfte och bakgrund .....	5
2.2 Planområdet.....	5
<b>3. Tidigare ställningstaganden</b> .....	<b>6</b>
3.1 Översiktsplan.....	6
3.2 Gällande detaljplaner.....	6
3.3 Program för planområdet.....	7
3.4 Övriga kommunala beslut .....	7
<b>4. Förutsättningarna nu och efter genomförande</b> .....	<b>7</b>
4.1 Mark- och vattenanvändning .....	7
4.2 Bebyggelseområden .....	8
4.3 Natur .....	10
4.4 Gator och trafik .....	11
4.5 Störningar, hälsa och säkerhet.....	13
4.6 Teknisk försörjning .....	15
<b>5. Genomförande av detaljplanen</b> .....	<b>16</b>
5.1 Tidplan.....	16
5.2 Genomförandetid .....	16
5.3 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap .....	16
5.4 Avtal .....	17
5.5 Fastighetsrättsliga åtgärder.....	17
<b>6. Genomförandets konsekvenser</b> .....	<b>17</b>
6.1 Inverkan på miljön.....	17
6.2 Sociala konsekvenser .....	18
6.3 Fastighetsrättsliga konsekvenser .....	18
6.4 Ekonomiska konsekvenser .....	18
6.5 Konsekvenser för stadens attraktivitet .....	19
<b>7. Medverkande</b> .....	<b>19</b>
7.1 Konsult .....	19
7.2 Tjänstemän .....	19
<b>Referenser</b> .....	<b>20</b>

## 1. Inledning

### 1.1 Planhandlingar

Detaljplanen består av:

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser och illustrationer

Till detaljplanen hör även:

Planbeskrivning

Samrådsredogörelse (vid granskning)

Utlåtande (efter granskning)

Behovsbedömningen

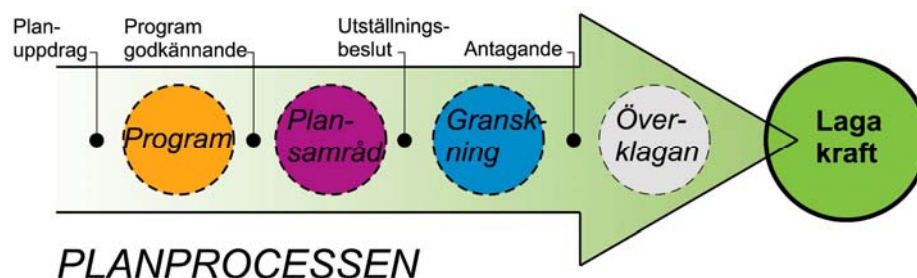
Grundkarta

Fastighetsförteckning

### 1.2 Planprocessen – en översikt

Planprocessen inleds när en begäran från en privat intressent om att få göra eller ändra en detaljplan lämnas. Kommunen gör en översiktlig prövning av begäran och lämnar besked. Kommunen kan också ta initiativet själv att göra en ny detaljplan.

Om det saknas en fördjupning av översiktsplanen, som omfattar detaljplaneområdet, görs först ett program som sätter målen och utgångspunkterna för kommande planläggning.



När programmet har godkänts av stadsplaneringsnämnden tas ett förslag fram för detaljplanen inför samråd med berörda parter och kommunala instanser. När eventuella justeringar har gjorts görs ett slutligt planförslag tillgängliga för granskning av allmänheten under minst 3 veckor. Efter det kan planen antas av stadsplaneringsnämnden.

Tidplanen för detaljplanearbete kan variera kraftigt i längd beroende på händelseutvecklingen med utredningar och samrådsprocessen. En detaljplan vars arbete flyter på relativt obehindrat kan förväntas ta ungefär ett år.

## 2. Planens huvuddrag

### 2.1 Planens syfte och bakgrund

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för utökad användning i området från industri till nuvarande och framtida användning som omfattar mindre industri, lager och logistik, handel och service, kontor samt fritidsaktiviteter. Syftet är också att se över vägstrukturen inom planområdet för att öka tillgängligheten.

Rev. 150828

Inom fastigheten finns idag olika sorters verksamheter från exempelvis *mindre* industri, lager och logistik till mindre butiker, gym (Friskis och svettis) och lekland (Busfabriken). Vissa verksamheter har tidsbegränsade bygglov eller permanenta bygglov som inte stämmer överens med industriändamålet i gällande plan.

Fastigheten Reläet 9 har tidigare ägts av Ericsson som bedrev tillverkning av kretskort i befintlig byggnad. Därefter har fastigheten skiftat ägare ett par gånger med olika användning av mark och byggnader. Klöver Adam AB förvärvade fastigheten 2005. Klöver Adam har ansökt om planändring för att bekräfta nuvarande användning av fastigheten.

### 2.2 Planområdet

#### Lägesbestämning

Planområdet är beläget inom Ingelsta industriområde cirka 3 km norr om Norrköping centrum vid Ingelsta industriområde, utmed Ståthögavägen. Planområdets area är cirka 7,5 hektar.

Planområdet avgränsas av Kiselgatan och fastigheten Reläet 15 i norr, Ståthögavägen och naturmark i söder, Bauhaus byggvaruhus i väst och kommunägd mark i öst som ska bevaras för framtida spårsmöjlighet.



Den vita punktstreckade linjen visar planområdet. Röd markering visar fastigheten Reläet 9, och orange markering visar del av fastigheten Reläet 13 i norr och fastigheten Norrköpings-Ingelstad 1:1 i söder. Grön markering visar fastigheten Reläet 15.

### *Markägoförhållanden*

Planen omfattar fastigheterna Reläet 9 som är privatägd av Klöver Adam AB samt delar av Reläet 13 och Norrköpings-Ingelstad 1:1 som ägs av Norrköpings kommun. *Planen omfattar även en mindre del av fastigheten Reläet 18 som ägs av Axfast AB.*

Rev. 150828

## **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. Översiktsplanen anger också en strävan att stadsdelen Ingelsta ska omvandlas till ett område med blandade verksamheter och handel samt förbättring av framkomlighet i trafiknäten.

### **3.2 Gällande detaljplaner**

Planområdet omfattas av följande detaljplaner (se nedanstående bild):

1. Akt 0581K-22A:1015 vilken medger industri samt park.  
Antagen 1962-01-24.
2. Akt 0581K-P04/22 vilken medger småindustri, kontor, handel samt gata. Antagen 2005-06-01. Genomförandetiden gick ut 2009-06-01.
3. Akt 0581K-22A:3221 vilken medger industri samt naturområde.  
Antagen 1995-06-09. Genomförandetiden gick ut 2000-06-09.
4. Akt 0581K-22A:2083 vilken medger industri samt park.  
Antagen 1970-09-04.



*Bilden visar gällande detaljplaneområden.*

### **3.3 Program för planområdet**

Området omfattas av gällande översiktsplan som likaledes är ett program för den framtida markanvändningen, vilket anger planområdet som verksamhetsområde. Detaljplanen bedöms följa översiktsplanens intentioner och av detta skäl har inte ett särskilt program upprättats.

### **3.4 Övriga kommunala beslut**

#### *Beslut om planläggning*

Stadsplaneringsnämnden beslutade om uppdrag 9 november 2011 för att ta fram förslag till detaljplan för fastigheten Reläet 9 inom Ingelsta i Norrköping.

## **4. Förutsättningarna nu och efter genomförande**

### **4.1 Mark- och vattenanvändning**

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. Bebyggelsen inom fastigheten är i ett till två plan med skiftande våningshöjder och består av olika verksamheter till exempel industriverksamhet, logistikområde, kontor, lager, gym och lekland.



*Översiktsbild över fastigheten Reläet 9, planområdet är markerat med vit streckad linje.*

Rev. 150828 Detaljplanen föreslår byggrätt för *industri (ej störande verksamhet)*, handel ej livsmedel (sällanköp under 5 000 m<sup>2</sup>) och service, kontor samt fritidsaktivitet som exempelvis gym och lekland. *I bestämmelsen industri (ej störande verksamheter) syftar störande verksamheter på industrier som kräver tillstånd och som har krav på MKB. Logistik och lager avses ingå i bestämmelsen. Med bestämmelsen handel menas handel i form av mindre butiker för sällanköp, att handel högst får bedrivas inom 5 000 m<sup>2</sup> samt att livsmedelshandel ej får bedrivas om det inte rör sig om restaurangverksamhet och café. När handelsverksamhet överstiger 5000 m<sup>2</sup> kräver Norrköpings kommun en handelsutredning vilket inte bedöms vara aktuellt för denna detaljplan.*

Rev. 150828

Den västra sidan är tänkt ska vara mer publik med verksamheter som till exempel ”Busfabriken”, gym och bageri samtidigt som den östra delen används till logistik- och lagerverksamhet. Detta regleras inte på plankartan då den befintliga byggnaden är svår att avgränsa på ett tydligt sätt.

Detaljplanens genomförande innebär också att den befintliga körvägen inom fastigheten Reläet 9 med infart från Ståthögavägen tas över av Norrköpings kommun och blir allmän gata. Detaljplanen gör det möjligt att uppföra en ny uppställningsplats av tung trafik (ryms även inom gällande plan) inom fastigheten samt en ny infart från Kiselgatan norr om planområdet via kommunens fastighet Reläet 13.

Marken kommer fortsatt bestå av hårdgjord yta i form av parkeringsplatser, logistik- och lastområden. Byggrätt kommer medges för en byggnadshöjd på 16 meter.

Plangenomförandet bedöms ha en relativt liten områdespåverkan då verksamheterna redan är etablerat idag och användningen går till att vara mer publik.

Skyddsbarriär och skyddsområde i form av prickmark föreslås i nordöstra hörnet av fastigheten på grund av den risk som finns avseende hantering av brandfarlig vara på grannfastigheten Reläet 15 (utanför planområdet). Bygglovet villkoras i planen för uppförande av skyddsbarriär. Efter samråd med räddningstjänsten föreslås att parkeringsplats för personbilar och även uppställning av tomma lastbilar får anordnas inom skyddsområdet (prickmark).

Föreningar finns inom fastigheten, dessa hanteras via en kontrollplan för fastighetsägaren i samråd med tillsynsansvarig och via exploateringsavtal. (Se vidare under kapitel 4.5 Störningar, hälsa och säkerhet).

## 4.2 Bebyggelseområden

### *Karaktärsdrag*

Inom fastigheten Reläet 9 finns en dominerande huskropp som tar upp större delen av planområdets yta. Byggnaden är en till två våningsplan med



skiftande våningshöjd. I den norra delen av planområdet ligger ett mindre förråd i två våningar samt ytterligare ett antal mindre byggnader som används till bland annat lager och kontor.

Verksamheternas entréer vetter ut mot asfalterade parkeringsplatser som omgärdar byggnaden. Taken på byggnaden är mestadels olika sammanlänkade pulpettak i olika höjder. Färgskalan är naturnära i färgerna brunt, svart, vitt, beige och grått. Fasadmaterialet består till största del av tegel och falsad plåt.



Övre bilderna visar byggnaden utmed Ståthögavägen, nedre bilden från vänster visar byggnaden sett från parkeringen samt logistikdelen utmed Kiselgatan.



#### *Stadsdelens kvartersinnehåll:*

##### Bostäder

Strax söder om planområdet ligger Lagerlunda bostadsområde med främst friliggande villor.

##### Arbetsplatser

Inom och 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 med gång- och cykelväg ökar tillgängligheten till området och närområdet.

Runt fastigheten finns nya hållplatser samt övergångsställen, passager, släta gångbanor och belysning.

#### *Byggnadernas utformning*

Då Ståthögavägen utgör en viktig stadsentré är det av vikt att byggnadsfasader som vetter mot Ståthögavägen utformas på ett estetiskt tilltalande sätt. Ny- och tillbyggnad ska utformas så att de bidrar till ett sammanhållet intryck med hänsyn till det exponerade läget. Upplag får inte ordnas utvändigt om fasader.

Ny bebyggelse skall anpassas till miljön i närområdet, detta avgörs vid ansökan om bygglov. En byggnadshöjd på 16 meter föreslås då en påbyggnad ska vara möjlig på befintlig konstruktion. Området präglas av flera större byggnadskomplex där en ökning i höjd på fastigheten Reläet 9 inte bedöms påverka karaktären på området avsevärt.

Plangenomförandet kommer dock ha en relativt liten områdespåverkan.

#### *Skyltning*

Skyltpelare (samlings skylt för företagen) får anordnas på kvartersmark på ett estetiskt tilltalande sätt, område finns utpekat på plankartan. Skyltning på annan plats inom kvartersmarken prövas i bygglov enligt de riktlinjer som finns i Norrköpings kommun angående skyltning.

### **4.3 Natur**

#### *Mark och vegetation*

Planområdet består till mestadelen av hårdgjord yta i form av asfalt, marken är i stort sett plan över hela planområdet. Den lilla vegetation som finns inom fastigheten består främst av gräsytor. Ny- och tillbyggnad bör därför uppföras med gröna tak för att tillföra nyttan som grönska innebär i en stad

med bland annat effektiv fördröjning av dagvatten och förmågan att uppta koldioxid.

En trädrad ska planteras längs med den föreslagna lokalgatan som sträcker sig genom planområdet i väster, från Ståthögavägen till Kiselgatan. En plantering mellan parkering och lokalgata ska anordnas.

### *Fornlämningar*

Enligt Riksantikvarieämbetets hemsida finns inga fornlämningar inom planområdet.

Om fornlämningar påträffas under byggskedet ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen i Östergötlands län ska kontaktas. Fornlämningar skyddas av kulturminneslagen (SFS 1988:950).

### *Markens beskaffenhet*

Planområdet är i nuläget bebyggt med en större byggnadskropp samt ett antal mindre byggnader i nordväst med omgivande asfalterade ytor.

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) består planområdet av postglacial lera.

## **4.4 Gator och trafik**

### *Gatunät*

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

Inom planområdet förslås en ny lokalgata för att få en bättre entré till planområdet från Ståthögavägen ut till Kiselgatan. Den nya lokalgatan bidrar till en mer småskalig vägstruktur än den som finns idag och ökar tillgängligheten i området. Gatan ska utformas enligt kommunens gatustandard med en planterad trädallé, gång- och cykelbana samt belysningsstolpar. Marken där lokalgatan dras är till stora delar kvartersmark men kommer genom detaljplaneändringen att utläggas som allmänplatsmark och efter fastighetsreglering övergå till kommunens ägo. För att hindra vänstersvägande fordon vid in- och utfart från den nya lokalgatan mot Ståthögavägen ska en mittenrefug byggas (detta regleras via exploateringsavtal).

Mot Kiselgatan kommer en refug att byggas mellan lokalgatan och utfarten till Bauhaus för att tydliggöra de två olika trafiksituationerna och separera utfarterna. Refugen ska även fungera som skydd för gång- och cykeltrafikanter så att de kan stanna mellan varje vägkorsning. Utfarten till Bauhaus används ett fåtal gånger dagligen för varuleverans.

En ny in- och utfart planeras i norra delen av planområdet från Kiselgatan. Denna infart är avsedd för tung trafik till logistikområdet i den nordöstra delen av byggnaden. Logistikutfarten ska placeras och utformad med krav på bra siktförhållanden.

En förprojektering för den nya lokalgatan och logistikinfarten är gjord av Ramböll, 2013-02-11. En komplettering av refug på Ståthögavägen är gjord 2015-02-24.

### *Kollektivtrafik*

Den närmsta hållplatsen (cirka 200 meter) ligger utmed Ståthögavägen. Hållplatser finns även på Kiselgatan (cirka 150 meter) samt på Malmgatan (cirka 800 meter).

Att resa kollektivt från planområdet till Norrköpings resecentrum tar mellan 5 till 12 minuter med buss.

### *Gång- och cykelvägar*

Utmed Ståthögavägen löper en gång- och cykelbana som förbinder planområdet till Norrköpings centrum och övriga omgivning. Det är cirka 3 kilometer in till Norrköpings centrum.

### *Parkering*

Besöksparkering sker i nuläget på den västra delen av planområdet. Besöks- samt personalparkering till gymmet samt till övriga verksamheter finns i den södra delen av planområdet. Ytterligare parkeringsplatser kommer troligen att anläggas vid genomförande av detaljplanen på de ytor som frigörs eller tillkommer i västra och södra delen av fastigheten Reläet 9, utrymme finns på fastigheten för att anordna både parkeringsplatser och uppställningsplatser för lastbilar. Det finns ett behov av att se över handikappsparkering inom området.

Cykelparkering finns utanför entréer som vetter ut mot Ståthögavägen samt mot parkeringen i väster.

Inget ytterligare behov av parkeringsyta än det som beskrivs ovan efterfrågas av fastighetsägaren. Cirka 350 parkeringsplatser är planerade på fastigheten varav cirka 300 platser finns idag. Eftersom de verksamheter som pågår inom planområdet har olika tider och således olika behov av parkering, kan parkering samnyttjas; besöksparkering främst på kvällar och helger samnyttjas som arbetsparkering vardagar. Om ytterligare behov skulle uppstå så är det upp till fastighetsägaren att lösa det inom kvartersmark. Till området går att ta sig med kollektivtrafik och med cykel inom rimliga avstånd till centrum (3 kilometer). Ytterligare utredning av parkeringsbehovet bedöms inte vara aktuellt.

## 4.5 Störningar, hälsa och säkerhet

### *Föroreningar*

SITA Allren AB har utfört en miljöteknisk undersökning (*Sammanfattning av utförda utredningar avseende föroreningssituationen med anledning av tidigare verksamhet inom fastigheten Reläet 9, Ståthögaleden i Norrköping, 2010-03-12*) av rådande föroreningssituation inom fastigheten.

Undersökningen visar på förekomst av föroreningar, främst metaller (koppars) men även klorerade lösningsmedel med halter som överskrider de generella riktvärdena för MKM (mindre känslig markanvändning). Föroreningarna förekommer i byggnaden samt i grundvattnet (idag pumpas uppsträngande grundvatten bort). Förslag på åtgärder är i form av utgrävning för att ta bort de förorenade massorna.

I undersökningen konstateras även att fler undersökningar är nödvändiga för att få en helhetsbild av den totala föroreningssituationen som härrör från tidigare verksamhet.

Vidare utredningar har utförts på föroreningssituationen efter att planen har varit föremål för samråd (*Kompletterande provtagningar av luft och vatten under byggnaden på fastigheten Reläet 9, Ståthögavägen juni 2014* av SITA Allren AB). Klorerade lösningsmedel finns i luften i lokaler på den östra delen av befintlig byggnad, dock i så små halter att ingen hälsofara finns i dagsläget. Det är viktigt att fortsätta att utföra provtagning i mark/grundvattnet under byggnaden så länge föroreningarna finns kvar för att kontrollera att halterna (främst klorerade lösningsmedel) inte ökar med tiden.

En kontrollplan har upprättats mellan länsstyrelsen Östergötland (ansvarig för tillsynen) och fastighetsägaren. Sanering av föroreningar till nivån för känslig markanvändning (KM) kommer att genomföras och i samband med detaljplanen regleras via exploateringsavtal med en tidsangivelse.

### *Brandfarlig verksamhet*

WSP har tagit fram två riskbedömningar i samband med detaljplanen *Detaljerad riskbedömning för detaljplan Reläet 9, Norrköping* (daterad 2012-11-26) och *Fördjupad riskbedömning för detaljplan - Kv. Reläet 15, Norrköping* (daterad 2013-01-21).

#### Följande risk anses vara betydande:

På angränsande fastighet Reläet 15 finns verksamheten BG gas & VVS service. Verksamheten är belägen inom 100 meters avstånd och har tillstånd för att förvara och hantera brandfarlig vara (förvarar och distribuerar gas åt AGA), vilket medför en riskpåverkan på planområdet. Föreslagna riskreducerande åtgärder innefattar:

- Flytt av BG gas & VVS service
- Skyddsbarriär
- Förbud mot farlig verksamhet
- Hastighetsbegränsning inom planområdet

I den fördjupade riskbedömningen för fastigheten Reläet 15 beskrivs följande åtgärder som krav för att reducera risknivån till acceptabel nivå:

- Att en avskiljande mur/vägg (lägst klass REI 60), som är minst lika hög som lagringshöjden för gasbehållare, uppförs längs fastigheten Reläet 15:s södra och västra fastighetsgräns.
- Avståndet mellan behållare och brännbart material ska vara minst 6 m.
- 2 meter högt låsbart stängsel ska finnas runt fastigheten 15 (finns idag).

Följande risk anses vara acceptabel:

Den beräknade individrisken för planområdet med avseende på transport av farligt gods<sup>1</sup> på Ståthögavägen hamnar inom gränsen för vad som kan anses vara en acceptabel risknivå. Samhällsrisken för planområdet ligger inom acceptabel risknivå förutsatt att lämpliga och rimliga riskreducerande åtgärder genomförs.

Föreslagna riskreducerande åtgärder innefattar:

- Skyddsavstånd
- Placering av friskluftsintag

Den kvalitativa analysen visar att risken förknippad med Alltransports hantering av farligt gods på planområdet endast utgör en försumbar risk för planområdet, så länge ingen utökning av farligt-godstransporter sker.

Planbestämmelser har utformats i samråd med räddningstjänsten.

### *Översvämning*

Byggnadens källare blev översvämmad under 2011. Norrköping Vatten rekommenderar att en backventil används samt att stuprör bör kontrolleras för att undvika framtida översvämningsrisker.

---

<sup>1</sup> För farlig verksamhet på eller i anslutning till planområdet samt för verksamheter som hanterar farligt gods på planområdet genomförs en kvalitativ riskbedömning och för farligt gods-transport utförs riskbedömningen kvantitativt. Den kvantitativa analysen genomförs enligt den så kallade VTI-modellen som analyserar och kvantifierar sannolikheter för olycksscenarioer mot bakgrund av svenska förhållanden (exempelvis hastighetsgräns, siktförhållanden samt vägens utformning och sträckning). Konsekvenserna av olika skadescenarioer uppskattas utifrån litteraturstudier, datorsimuleringar och handberäkningar.

Se även dagvatten under rubriken Teknisk försörjning.

#### **4.6 Teknisk försörjning**

##### *Vatten och avlopp*

Ledningar för kommunalt vatten och avlopp finns utbyggda samt är tillräckligt dimensionerade.

Två stycken brandposter finns utmed Ståthögavägen strax söder om planområdet. Det krävs inga nya brandposter för föreslagen detaljplan.

##### *Avfallshantering*

Rev. 150828

*De riktlinjer som finns för arbetsmiljö och tillgänglighet i samband med avfallshantering ska följas.*

##### *Dagvatten*

Kommunen har tagit fram riktlinjer för hantering av dagvatten. 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.

WSP har tagit fram en dagvattenutredning för fastigheten (*Dagvattenutredning Reläet 9 upprättad 2012-12-07*). Utredningen rekommenderar att dagvatten ska fördröjas inom fastigheten i form av underjordiska magasin. Dagvattnet kan delas upp i två olika system beroende på behov av rening, parkering/logistik samt tak. Dagvatten från parkering/logistikområde förslås först fördröjas via ett underjordiskt magasin för att sedan ledas vidare till en oljeavskiljare innan det släpps i de kommunala dagvattenledningarna. Mindre orenat vatten från tak bedöms bara behöva fördröjas.

LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) och infiltration i mark rekommenderas inte då marken består mestadels av postglacial lera enligt SGU samt delvis är förorenad.

Föreslagen lösning motiveras med att principerna i Norrköpings kommuns riktlinjer för dagvatten följs. Spridning av föroreningar minskas genom att ha oljeavskiljare och förorenat vattnet belastar inte recipient eller reningsverk. Dagvatten omhändertas nära källan och man kontrollerar extrema flödesvariationer.

Att göra ett bra dagvattensystem är extra viktigt i och med att fastigheten tidigare har varit översvämmad.

### *El och tele*

Fastigheten är ansluten till befintliga ledningar.

### *Värme*

Fastigheten är ansluten till kommunens fjärrvärmenät, vilket är kommunens rekommendationer för miljövänlig energi.

Vid ändrat uppvärmningssätt ska uppvärmningen fortsätta ske på ett miljövänligt sätt och energianvändningen minimeras. Alternativa förnyelsebara uppvärmningsformer bör prövas för att undvika en kraftigt ökad elanvändning.

### *Avfall*

Från alla verksamheter där avfall uppstår ska lämpliga tillfartsvägar och vändplatser anordnas så att hanteringen av avfall kan ske på ett tillfredställande sätt.

## **5. Genomförande av detaljplanen**

### **5.1 Tidplan**

Planen genomförs med normalt planförförande. Tidplanen är preliminär och förutsätter att inga oförutsedda utredningar kommer att krävas samt att detaljplanen inte överklagas.

Samråd 1 kv 2013

Granskning 2 kv 2015

Antagande 2 kv 2015

Laga kraft 3 kv 2015

### **5.2 Genomförandetid**

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

### **5.3 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap**

Planområdet omfattar allmän platsmark och kvartersmark.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Kommunen övertar ansvaret för den nya lokalgatans drift och underhåll efter genomförd gatuombyggnad och fastighetsreglering.



Fastighetsägaren till Reläet 9 är ansvarig för åtgärder inom den kvartersmark som planen omfattar. Exempel på åtgärd kan vara att reglera via avtal att det bara är tomma lastbilar som får parkera inom skyddszone mot fastigheten Reläet 15.

Fastighetsägaren till Reläet 9 svarar även för ombyggnad av befintlig körväg genom fastigheten, till lokalgata.

#### **5.4 Avtal**

Plankostnadsavtal upprättades 2012-09-10 för upprättande av detaljplan för fastigheten Reläet 9 med närområde inom Ingelsta i Norrköping, diarienummer SPN 254/2011 214.

Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren innan planen förs till antagande. Det som ska regleras i avtalet är markreglering, fastighetsbildning, fastighetsägarens ombyggnad av körväg till lokalgata, utfart mot godstrafik mot Kiselgatan, mittrefug på Ståhögagatan samt uppförande av skyddsbarriär mot farlig verksamhet. I exploateringsavtalet regleras även sanering av föroreningar till känslig markanvändning (KM) kopplat till en tidsangivelse.

Ombyggnadskostnaden av gatan har kalkylerats till 3,7 miljoner kronor av Ramböll (nov 2014). Utöver detta tillkommer kostnad för mittrefug på Ståhögavägen, anordnade av godsutfart mot Kiselgatan samt skyddsbarriär.

#### **5.5 Fastighetsrättsliga åtgärder**

För planens genomförande krävs att en ansökan och fastighetbildning inlämnas till Lantmäteriet för reglering av markområden mellan fastigheterna Reläet 9, 13 och 18 samt Norrköpings-Ingelsta 1:1. Kommunen ansöker om fastighetsbildning.

*Rev. 150828*

### **6. Genomförandets konsekvenser**

#### **6.1 Inverkan på miljön**

Plangenomförandet bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan då detaljplanen endast innebär en mindre utökning av byggrätt samt att en mindre del av parkmark tas i anspråk. De föroreningar som redan finns inom fastigheten kommer hanteras i samband med detaljplanens genomförande, vilket ger en positiv påverkan på miljön. En miljökonsekvensbeskrivning anses därför inte vara nödvändig.

## 6.2 Sociala konsekvenser

Planens genomförande medför att området kommer bli bättre anpassat för trafik från Ståhögavägen samt att tung trafik kommer ledas om till den norra delen av fastigheten. Genomförandet av lokalgata kommer att innebära ökad tillgänglighet för gång- och cykeltrafik i området. Området kommer eventuellt att bli mer befolkat under fler timmar under dygnet med tanke på de olika verksamheterna som föreslås samt pågår i nuläget inom fastigheten.

Plangenomförandet kan inte påstås påverka jämställdheten inom fastigheten, närområdet eller i kommunen varken positivt eller negativt.

## 6.3 Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Reläet 9	Fastigheten Reläet 9 utökas med cirka 2850 m <sup>2</sup> . Mark från Reläet 13 (ca 2200 m <sup>2</sup> ) och Norrköpings-Ingelstad 1:1 (ca 3600 m <sup>2</sup> ) kommer att förvärfvas av fastighetsägaren. Marken blir kvartersmark. Fastighetsreglering görs.
Reläet 13 och Norrköpings-Ingelstad 1:1	Fastigheterna minskas med cirka 2850 m <sup>2</sup> . Mark ska fastighetsregleras från Reläet 9 (2941 m <sup>2</sup> ) till kommunens fastighet Norrköpings-Ingelstad 1:1, för allmän platsmark (lokalgata).
Reläet 18	<i>Ett hörn på cirka 30 m<sup>2</sup> i sydvästra delen av fastigheten Reläet 18 kommer överlåtas utan ersättning till fastigheten Norrköpings-Ingelstad 1:1 för allmän platsmark (lokalgata).</i>

Rev. 150828

## 6.4 Ekonomiska konsekvenser

### Planekonomi

Detaljplanen bekostas av fastighetsägaren till Reläet 9.

Fastighetsägaren till Reläet 9 har skrivit ett plankostnadsavtal 2012-09-10 med Norrköpings kommuns som reglerar kostnader för framtagande av ny detaljplan för fastigheten Reläet 9 med närområde inom Ingelsta i Norrköping enligt gällande plantaxa, diarienummer SPN 254/2011 214. Plankostnadsavtalet är baserat på ändring av 39 000 BTA byggrätt (befintliga ytor). Endast vid nybyggnad och/eller tillbyggnad ska ytterligare planavgift tas ut i samband med bygglov enligt Norrköpings kommuns plantaxa.

All byggnation och underhåll inom kvartersmark bekostas av fastighetsägaren.

Kommunen blir huvudman för lokalgatan, vilket innebär att kommunen ska se till att lokalgatan byggs ut och ansvarar för kommande drift.

#### *Exploateringskostnader*

Fastighetsägaren till Reläet 9 ska stå för alla kostnader som berör ändring av allmän platsmark. Kostnaden kommer att regleras i exploateringsavtal innan detaljplanen antas.

Uppförande av skyddsbarriär bekostas av fastighetsägaren till Reläet 9.

#### *Driftskostnad*

Den nya lokalgatan på cirka 240 meter som detaljplanen föreslår innebär driftskostnader på cirka 70 000 kr/år för tekniska kontoret, Norrköpings kommun.

### **6.5 Konsekvenser för stadens attraktivitet**

En utökad verksamhet av blandad karaktär bestående av mindre industri, handel och service, kontor samt fritidsaktivitet lockar antagligen fler människor till bland annat arbete, gym och lekland under en längre tid på dygnet, vilket ökar attraktiviteten för stadsdelen Ingelsta.

## **7. Medverkande**

### **7.1 Konsult**

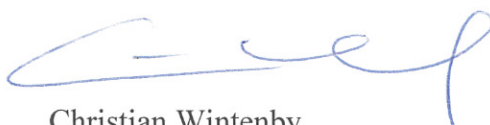
Samrådshandlingarna har utarbetats tillsammans med WSP genom Lina Gregersdotter FPR/MSA, uppdragsansvarig.

### **7.2 Tjänstemän**

Planen har utarbetats i samverkan med bland andra Tomas Nyström och Björn Lunnerdal på stadsbyggnadskontoret, Norrköpings kommun.

Norrköping den 6 mars 2015

Reviderad den 28 augusti 2015



Christian Wintenby  
Processansvarig detaljplanering



Anna Vernersson  
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.*

## Utredningar

*Dagvattenutredning Reläet 9. WSP, 2012-12-07.*

*Förprojektering för Kv. Reläet 9. Ramböll, 2013-02-11. 2015-02-24*

*Detaljerad riskbedömning för detaljplan Reläet 9, Norrköping. WSP, 2012-11-26.*

*Fördjupad riskbedömning för detaljplan - Kv. Reläet 15, Norrköping. WSP, 2013-01-21.*

*Sammanfattning av utförda utredningar avseende föroreningsituationen med anledning av tidigare verksamhet inom fastigheten Reläet 9, Ståthögaleden i Norrköping, SITA Allren AB, 2010-03-12*

*Kompletterande provtagningar av luft och vatten under byggnaden på fastigheten Reläet 9, Ståthögavägen juni 2014, SITA Allren AB*