

Planbeskrivning

Vårt diarienummer
SPN 2017/0126 214

tillhörande detaljplan för del av fastigheten

Styrstad 6:15 med närområde

inom Styrstad och Rambodal i Norrköping

den 18 januari 2018



SAMRÅDSHANDLING

Normalt planförfarande

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra tomtmark och byggnader för verksamheter, dagvattenhantering, kontor, samlingslokal, skola och centrumverksamhet.

Planförslaget har stöd i Översiktsplan för staden, 2017, enligt vilken området lämpar sig för fortsatt utbyggnad av blandad verksamhet.

Planområdet ingår som en första etapp i ett större område för verksamheter som på sikt är tänkt att utvecklas.

En *miljökonsekvensbeskrivning* har arbetats fram i samband med planarbetet.

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	1
Innehållsförteckning.....	3
1. Inledning	4
1.1 Planhandlingar	4
1.2 Planprocessen – en översikt av normalt planförfarande.....	4
2. Planens huvuddrag.....	5
2.1 Planens och syfte och bakgrund	5
2.2 Planområdet.....	5
3. Tidigare ställningstaganden	6
3.1 Översiktsplanen	6
3.2 Lanspråktagande av brukningsvärd jordbruksmark	7
3.3 Riksentressen	7
3.4 Strandskydd	8
4. Planförutsättningar och planförslag	8
4.1 Markanvändning.....	8
4.2 Bebyggelseområden	9
4.3 Mark och vegetation.....	10
4.4 Gator och trafik	13
4.5 Störningar, hälsa och säkerhet.....	14
4.6 Teknisk försörjning	15
5. Genomförande av detaljplanen.....	17
5.1 Tidplan.....	17
5.2 Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation.....	18
5.3 Genomförandetid.....	19
5.4 Genomförande inom allmän plats	19
5.5 Genomförande inom kvartersmark.....	19
5.6 Mark- och avtalsfrågor	20
5.7 Tekniska utredningar	20
6. Genomförandets konsekvenser	20
6.1 Inverkan på miljön.....	20
6.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser	20
6.3 Ekonomiska konsekvenser	21
6.4 Sociala konsekvenser	22
7. Medverkande	23
Referenser	24

1. Inledning

1.1 Planhandlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta i skala 1:2000 med bestämmelser och illustration

Till planhandlingarna hör även:

- Planbeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Gestaltningsprogram

Plankartan är juridiskt bindande.

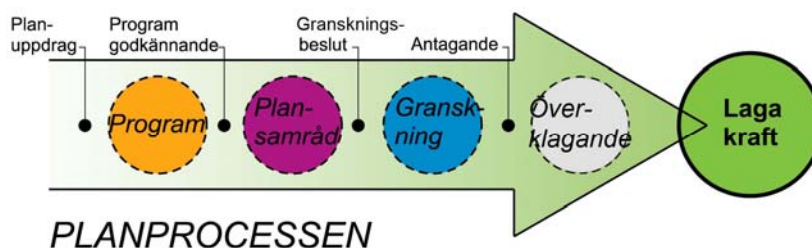
1.2 Planprocessen – en översikt av normalt planförfarande

Den aktuella detaljplanen drivs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglag (2010:900).

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 detaljplanearbetet. Denna detaljplan har stöd i översiktsplanen, så ett program har inte bedömts nödvändigt.

Stadsplaneringsnämnden ger i uppdrag till stadsbyggnadskontoret att börja arbetet med att ta fram ett förslag till detaljplan. Ett förslag upprättas och skickas ut på samråd. Dialog kring förslaget förs med berörda parter (myndigheter, bolag, medborgare med flera) under samrådstiden. Förslaget justeras efter samrådstiden och 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 under samrådstiden och/eller under granskningstiden.



2. Planens huvuddrag

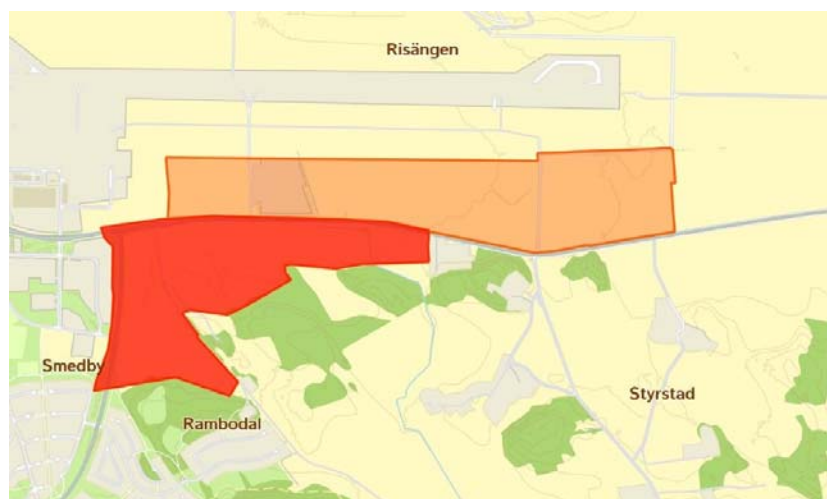
2.1 Planens och syfte och bakgrund

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av verksamheter, kontor, samlingslokal, skola samt centrumverksamhet.

I centrala Norrköping pågår flera större projekt, bland annat ett nytt resecentrum och ny stadsdel i Butängen samt en ny stadsdel i Inre hamnen. Det innebär att det finns ett ökat behov av att kunna erbjuda verksamhetsmark på annan plats.

Aktuellt planområde är en första etapp i arbetet med att förbereda mark för verksamheter inom Risängen och Styrstad, i anslutning till Kungsängen.

Stadsbyggnadskontoret fick 2012 i uppdrag av stadsplaneringsnämnden att upprätta förslag till detaljplan (diarienummer SPN 2011/0215 214). Nedan visas uppdragets omfattning.



Översiktsskarta som visar planområdet i rött och det område som uppdraget också omfattar i orange. (Källa: Norrköpings kommun)

2.2 Planområdet

Planområdet är cirka 38 hektar stort och är beläget cirka 2,3 kilometer öster om Norrköpings centrum. Området ligger i ett strategiskt läge utifrån kommunikationssynpunkt, med enkel anslutning till europavägar och med direkt närhet till flygplats.

I norra delen av planområdet ligger Arkösundsvägen och norr om den ligger flygplatsen (Norrköping Airport). I västra delen av planområdet ligger Kungsängleden och väster om den ligger ett kontors- och småindustriområde i Kungsängen. I söder angränsar planområdet till ett kuperat skogsområde och nedanför det ligger villaområden i Smedby och Rambodal.



Ortofot som visar planområdets läge i förhållande till dess omgivning. Planområdet är markerat med en röd yta. (Källa: Norrköpings kommun)

Idag består området i största delen av åkermark, vilken arrenderas ut för jordbruksändamål av kommunen. Nästan all mark inom planområdet ägs av Norrköpings kommun. Det pågår en förrättning, ett markbyte, som kommer innebära att kommunen äger all mark inom planområdet innan detaljplanen antas.

Markens och områdets förutsättningar innebär att det är av stor vikt att dagvattnet i området hanteras på ett väl genomtänkt sätt för att undvika översvämningar vid större regn.

Området är inte detaljplanelagt sedan tidigare.

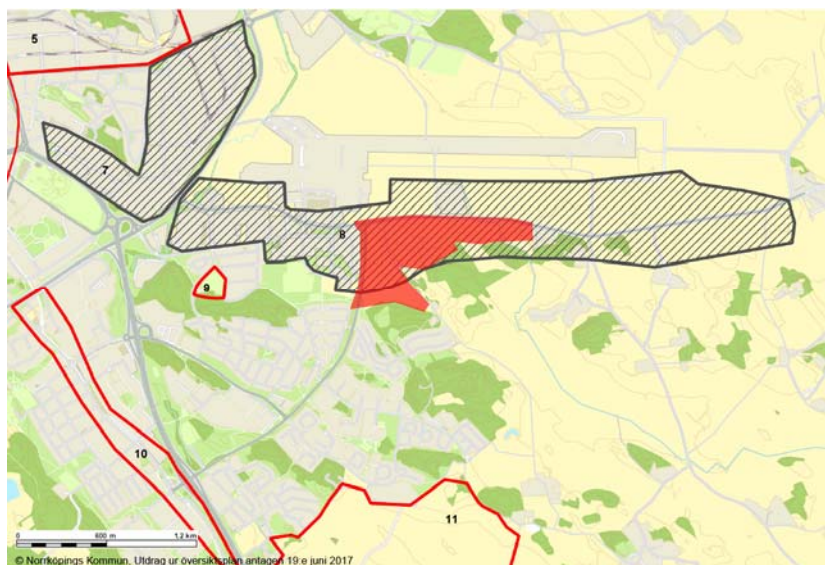
3. Tidigare ställningstaganden

3.1 Översiktsplanen

Detaljplanen har stöd i Norrköping kommuns översiktsplan.

Gemensam översiktsplan för Linköping och Norrköping (2010) utgör del av kommunens översiktsplan. Den anger att det ska vara möjligt för bland annat industri, logistik, flygfrakt samt regionala handelsplatser att etablera sig i de lägen som är mest konkurrenskraftiga för respektive verksamhet.

Översiktsplan för staden (2017) anger att Kungsängens verksamhetsområde lämpar sig för fortsatt utbyggnad av blandade verksamheter. Lämpliga är exempelvis sådana som kan dra nytta av närheten till väg eller flygplats. Utbyggnad av området är av strategisk betydelse för omlokalisering av företag i takt med att innerstaden växer.



Utdrag ur Översiktsplan för staden från 2017. Det som i översiktsplanen inkluderas i "Kungsängens verksamhetsområde" är det skrafferade området med siffran 8. Planområdet för detaljplanen visas som en röd yta. (Källa: Norrköpings kommun)

3.2 lanspråktagande av brukningsvärd jordbruksmark

I 3 kap. 4 § miljöbalken anges att brukningsvärd jordbruksmark är av nationellt intresse. Närmare innebär intresset att "brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk".

Ställningstagande har redan tagits i kommunens översiktsplan, som har genomgått en demokratisk process. I den fastslås det att industri och andra verksamheter med fördel ska etablera sig i de lägen som är mest konkurrenskraftiga för respektive verksamhet. För verksamheter innebär det bland annat närhet till lämplig infrastruktur att området kan anses vara lämpat för detaljplanens intentioner. Kommunen har behov av verksamhetsmark utifrån den stadsomvandling som pågår.

3.3 Riksintressen

Planområdet angränsar Kungsängens flygplats, som är av riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken 3 kapitlet 8 §.

3.4 Strandskydd

Strandskydd regleras i miljöbalken (1998:808), kapitel 7. Strandskyddets syften är att värna om växt- och djurliv samt allmänhetens tillgänglighet.

Det finns ett dike i östra delen av planområdet. Kommunens bedömning är att strandskydd inte gäller här, då det är ett artificiellt vattendrag som anlagts enbart för att avvattna åkermark. Området är inte tillgängligt för allmänheten idag, och växt- och djurliv antas vara begränsat.

Detta dike är en viktig del av dagvattenhanteringen i området och kommer troligen behöva en upprustning i samband detaljplanens genomförande.

Detta dike ligger inom allmän platsmark (natur) i planförslaget.



Bilden visar befintligt dike för avvattning av åkermark, i östra delen av planområdet. (Källa: Google Maps)

4. Planföresättningar och planförslag

4.1 Markanvändning

Befintlig användning

Större delen av planområdet är obebyggt och består av öppen åkermark. En grusväg löper i nordsydlig riktning i planområdets västra del, vilken leder till ett bostadshus inom planområdet (kommunägt) och några bostadshus söder om planområdet. Öster om planområdet finns några fåtal bostadshus.

Föreslagen användning

Längs Arkösundsvägen och Kungsängsleden föreslås verksamheter och kontor, exempelvis småindustri och verksamheter/kontor inom logistik. Föreslagna verksamheter inom området förutsätts inte överskriva gällande krav avseende buller, lukt eller annan olägenhet eller kräva miljötillstånd.

I områdets centrala delar tillåts, utöver verksamheter och kontor, även centrumverksamhet. Inom användningen centrum tillåts till exempel handel

(ej dagligvaror), service, restauranger, gym, föreningslokaler, samlingslokaler och lokaler för religiösa ändamål.

I områdets södra del föreslås skolverksamhet, det kan vara såväl förskola som skola. Det är en stor yta (nästan 50 000 kvadratmeter), vilket innebär att förslagsvis två olika skolor skulle kunna inrymmas.

På plankartan finns en illustrationslinjer som visar hur tomtindelningen skulle kunna göras. För verksamheter och centrum visas tomter på 2000-5000 kvadratmeter, dessa kan slås ihop för större tomter. Observera att dessa linjer endast är ett exempel och inte juridiskt bindande.

Samlingslokaler kan med fördel placeras i närheten av skolan för att kunna samutnyttja parkering, då skolan är i behov av parkeringsplatser dagtid vardagar och samlingslokaler har ofta störst behov av parkeringsplatser på kvällar och helger.

4.2 Bebyggelseområden

Övergripande stadsbyggnadsidé

Planområdet avgränsas av två trafikleder; Kungsängsleden i väst och Arkösundsleden i norr. Planområdet består idag av öppet jordbrukslandskap intill mera storskalig bebyggelse vid flygplatsen och Kungsängens industriområde. I samband med detaljplanens genomförande kommer området att förändras på ett genomgripande sätt. Ny bebyggelse och infrastruktur tillkommer som innebär en beständig förändring av områdets karaktär.

Planförslagets övergripande idé är att kunna erbjuda tomter för verksamheter i ett läge med goda förutsättningar, till exempel i fråga om kommunikationer. Området har ett väl synligt läge mot flygplatsen och Arkösundsvägen i norr och dess tänkta användning som företagspark där bebyggelsen som uppförs sannolikt kommer att vara av enklare typ, jämförelsevis hallbyggnader, och relativt storskalig gör att området behöver ha en genomtänkt struktur och kvalitéer som kan hålla över tid. Gatustrukturen och bebyggelsen i området ska på ett så naturligt sätt som möjligt knyta an till omgivningarna och kännas som en naturlig fortsättning på industriområdet vid Kungsängen. Den allmänna platsmarken, det vill säga gator, torg, parker och platsbildningar, har stor betydelse för områdets karaktär och ska ha en genomtänkt gestaltning.

Det exponerade läget i landskapet och från vägarna ställer särskilda krav på god utformning och arkitektur i val av arkitektur, material och färgsättning. Planbestämmelserna föreskriver anpassning till det känsliga läget i anslutning till Norrköping flygplats och den östra infarten till Norrköpings stad.

Utformning av byggnader och friytor mark behandlas närmare i gestaltningsprogrammet. Detta tillhör planbeskrivningen som bilaga och ska utgöra underlag för prövning av bygglov med mera i enlighet med planbestämmelserna.



Illustration som visar hur området skulle kunna se ut med byggnader. (Fotomontage: Erick Arango Marcano, stadsbyggnadskontoret, Norrköpings kommun)

Friytor

Rekreationsytor för anställda tillgodoses i första hand inom kvartersmark. Gång- och cykelvägar i närområdet medger vissa möjligheter till rekreation. Skogen söder om området bör tillgängliggöras från planområdet.

Tillgänglighet

Marken i området är relativt flack, vilket är fördelaktigt ur tillgänglighetssynpunkt.

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, se referens.

4.3 Mark och vegetation

Markens beskaffenhet

En översiktlig geoteknisk utredning har genomförts i samband med planarbetet (WSP, 2016). Området ligger lågt och marken i området är i stort mycket flackt, det sluttar något från sydöst mot nordväst och några stabilitetsbekymmer föreligger inte.

Jorden består dock av mäktiga lösa lerlager som är sättningsskänsliga för belastningar. Mindre och lättare byggnader kan eventuellt grundläggas ytligt

efter lastkompensation, men tyngre byggnader och konstruktioner behöver grundläggas med spetsbärande pålar slagna till fast botten eller berg. Vid entréer och lastbryggor bör en flexibel övergångskonstruktion utföras, till exempel länkplatta och även kablar och ledningar bör utföras med flexibel anslutning. I söder kan fastmarkspartier finnas och då kan eventuellt mindre lättare byggnader grundläggas på fast jord.

Markuppfyllningar bör begränsas till 0,5 m. Om större uppfyllningar krävs bör lättare fyllning användas för att begränsa sättningarnas storlek.

Inför bygglovsprövning och beslut om startbesked ska detaljerad geoteknisk undersökning göras som redovisar förutsättningar för schaktning, grundläggning med mera.

Enligt kommunens översiktliga kartering ligger planområdet inom område med normal risk för markradon.

Grundvatten

Mätning av grundvattennivån i området visar att det sannolikt finns två olika grundvattenytor, en ytligare och en i det vattenförande lagret under leran. Enligt utredningen varierar grundvattenytan i det undre magasinet mellan cirka 0,8 meter under vattenytan till 0,5 meter över vattenytan (artesisikt vatten). I det övre fyllningslagret ligger grundvattenytan cirka 0,3 meter under markytan.

Natur

En naturvärdesinventering har genomförts för ett större område, inom vilket planområdet ingår (Calluna, 2013). Från naturvårdssynpunkt bedöms förutsättningarna för exploatering i området som goda, då de naturvärdesklassade ytor som finns är små. Klassade vattendrag och diken finns i området och dessa miljöer bör integreras vid planering av området. Diken i jordbrukslandskapet lyder även under generellt biotopskydd, definierade som "Småvatten".

De flesta värden som hittats i naturvärdesinventeringen ligger under användningen NATUR på plankartan, samt planområdet för denna etapp.

De områden som på plankartan har beteckningen NATUR kommer kunna användas på olika sätt. De kan bevara befintliga naturvärden och användas för att skapa en gångväg genom området. Men i det här området kommer en stor del av dessa ytor användas för att ta hand om dagvatten, till exempel innehålla dammar och diken med syfte att fördröja och rena dagvatten. Naturområdet i östra delen av planområdet föreslås för att skapa en buffertzonen mellan verksamheter och bostadsbebyggelse.

Fornlämningar

Omgivningarna kring planområdet är relativt rikt på fornlämningar. Riksantikvarieämbetet har identifierat några områden inom vilka konflikt med fornlämningar skulle kunna föreligga och en arkeologisk utredning etapp 1 och 2 har genomförts (Arkeologerna, 2016) för dessa.



Bilden visar vilka fyra områden som har undersökts i den arkeologiska utredningen. En ungefärlig gräns och yta för planområdet är tillagt på utredningskonsultens karta, dessa visas i rött. En svart cirkel är ritad runt Område 3, inom vilket fynd har hittats. (Källa: Arkeologisk utredning etapp 1 och 2, Arkeologerna, 2016)

Inom område 1, 2 och 4 påträffades inga lämningar som kräver ytterligare antikvariska åtgärder.

Område 1 utgörs av en höjdrygg med en rest runsten, cirka två meter hög, kallad "Syltenstenen" eller "Ingvarsstenen". Området närmast runstenen bör inte exploateras, och har lämnas utanför planområdet.

Inom område 3, finns ett impediment med resterna efter två torp, Blomsdal och Malmsdal, från början av 1800-talet, vilket gör dem till fornlämningar. Om ytterligare arbeten planeras i det området krävs fortsatta åtgärder i form av en arkeologisk förundersökning. (Arkeologerna, 2016)

En upplysning om detta finns på plankartan i form av illustrationstexten ”arkeologi”.

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

4.4 Gator och trafik

Gatunät

I planområdets norra del ligger Arkösundsvägen och i planområdets västra del ligger Kungsängsleden, de har en trafikmängd på ca 12 000 respektive ca 5000 fordon per dygn (vardagsmedeldygnstrafik).

Endast en mindre tillfartsväg väg löper genom planområdet.

Följande föreslås i planförslaget:

- En cirkulationsplats i korsningen Arkösundsvägen och Kungsängsleden.
- Två infarter från Arkösundsvägen och en från Kungsängsleden.
- Ett nytt vägnät inom planområdet (som använder befintlig tillfartsväg i den mån det är lämpligt).

En utredning som innefattar bland annat trafikhanteringen i området pågår. Föreslagna infarter till området, samt placering och utformning av gatunätet i området kommer att redovisas inför granskning av planförslaget.

Kollektivtrafik

Hållplatser för kollektivtrafik finns i anslutning till planområdet. Längs Arkösundsvägen finns det två; Bjällbrunna vägsjal samt Vilhelmsdal (linje 440, 441 samt 440). Längs Kungsängsleden finns det en hållplats, Bjärbytorpsgatan (linje 166).

Gång- och cykelvägar

Separerad cykelbana finns idag längs med Arkösundsvägen (södra sidan) och längs med Kungsängsleden (västra sidan). I sydvästra hörnet av planområdet finns det en gång- och cykeltunnel. En ny cykelväg även på östra sidan av Kungsängsleden föreslås för att enklare kunna ansluta till skolverksamhet inom planområdet. Utredning för trafiknät pågår, planhandlingarna kommer att kompletteras innan granskning.

Parkering

All parkering för planområdet ska anordnas inom kvartersmark.

Samlingslokaler kan med fördel placeras i närheten av skolan för att kunna samutnyttja parkering, då skolan är i behov av parkeringsplatser dagtid vardagar och samlingslokaler har ofta störst behov av parkeringsplatser på kvällar och helger.

”Riktlinjer för parkering i Norrköpings kommun” ska följas uppförande och utformning av parkering för bilar och cyklar.

4.5 Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

En bullerutredning har genomförts (WSP, 2013), vilken säger följande:

Naturvårdsverket har ställt upp riktvärden för olika typer av buller, bl.a. flygtrafikbuller, vägtrafikbuller och industribuller. Inga av dessa riktvärden berör dock hur mycket det får låta vid industrifastigheter eller kontor. Det finns alltså inga formella riktvärden förutom arbetsmiljöverkets gränsvärden för arbetsmiljöbuller.

De bullerkällor som finns i området är flygtrafikbuller, vägtrafikbuller, industribuller från omgivande industrier samt industribuller från de planerade nya verksamheterna.

I flygplatsens tillstånd för buller så finns det en gräns på 55 dBA som passerar genom planområdets södra del. Söder om den får det inte bullra mer än 55 dBA. Den gränsen är illustrerad på plankartan, och skolgårdarna måste byggas söder om den gränsen för att säkert klara av riktvärdena för buller. De faktiska ekvivalenta ljudnivåerna har visat sig i de årliga mätningarna vara lägre än tillståndsgivna nivåer, ingenstans i planområdet har de kommit upp till 55dBA.

Trafikbuller från de omgivande allmänna vägarna bedöms påverka de planerade arbetsplatserna endast marginellt.

Föroreningar

Risken för föroreningar i marken bedöms som låg, då området består av åkermark och har inte heller tidigare inrymt några verksamheter.

För att få en uppfattning om risk för föroreningar föreligger har bland länsstyrelsens databas studerats, samt äldre ortofoton. På två ortofoton, från 1959 respektive 1974 syns det att det har funnits några byggnader i mitten av områdets norra del. Det stämmer överens med den beskrivning som återfinns i de arkeologiska utredningarna. I den framgår det att det funnits

två torp, Blomsdal och Malmsdal. Inget tyder på att det funnits verksamheter i området som kan ha orsakat föroreningar.

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

Översvämningar

Vid extrema regn riskerar delar av området att översvämmas, och risken ökar när området exploateras då ytor hårdgörs. Det är därför av mycket stor vikt att en omfattande dagvattenutredning utförs. Denna utredning pågår och avses redovisas inför granskningskedet av planarbetet.

Luftmiljö

En luftutredning har genomförts (WSP, 2013), vilken säger följande:

Området påverkas i första hand av trafiken på de omgivande trafikstråken. Områdets öppna läge medför att miljö kvalitetsnormen för luft endast torde påverkas marginellt.

Haltriktvärden för PM10 enligt miljömålet Frisk luft förväntas fortfarande överskridas; något som gäller för de flesta undersökta trafikerade stadsmiljöer i Sverige.

Farligt gods

Det är inte förbud för transport av farligt gods på Arkösundsvägen. Endast en mindre mängd sådana transporter och endast riskklass 3 förväntas, till exempel diesel eller andra bränslen till lantbrukare och till hamnen i Arkösund. Kungsängsleden får bara användas för att genom kortast möjliga väg transportera farligt gods till mottagare i Rambodal/Smedby med omnejd. På grund av är detta är det lämpligt att hålla ca 25 meter bebyggelsefritt i detaljplanen mot såväl Kungsängsleden som Arkösundsvägen.

4.6 Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Anslutning kan ske till de allmänna ledningarna i omgivande gator. Norrköping Vatten och Avfall AB kan erbjuda serviser.

Dagvatten

Kommunen har upprättat riktlinjer för hantering av dagvatten antagna av kommunfullmäktige den 26 maj 2009. Fastighetsägaren är ansvarig för hantering av dagvatten inom den egna fastigheten. Där förhållanden gör lokalt omhändertagande av dagvatten olämplig kan fastighetsägaren ansluta till det kommunala dagvattennätet. Uppkomsten av dagvatten kan dock begränsas genom att till exempel använda genomsläppliga material.

Marken består av lerjordar, ligger lågt och har väldigt låg genomsläpplighet, vilket innebär att det finns en stor risk att dagvatten samlas i området. Det mest naturliga vore att följa områdets höjdförhållanden och avleda allt dagvatten norrut. Det är dock inte möjligt på grund av flygplatsen, vilket innebär att fördröjning och pumpning kommer krävas. Det är av stor vikt att dagvatten hanteras på ett lämpligt sätt i området. Ett flertal dagvattenutredningar har gjorts (WSP, 2014, 2016), vilka visar på de stora utmaningar som finns att hantera dagvattnet i området och föreslår olika alternativ att utreda vidare.

En detaljerad dagvattenutredning pågår. Planhandlingarna kommer att kompletteras med förutsättningar och förslag innan granskningskedet i planprocessen.

EI

Befintliga markförlagda elkablar finns inom planområdet.

Tele

Befintliga ledningar finns inom planområdet.

Värme

Kommunens målsättning är att uppvärmning ska ske på ett så miljövänligt sätt som möjligt samt att energianvändning ska minimeras. Kommunen rekommenderar i första hand anslutning till fjärrvärmenätet.

Alternativa förnyelsebara uppvärmningsformer bör prövas för att undvika en kraftigt ökad elanvändning, såsom byggnader med lågt energibehov.

Avfall

Norrköpings Vatten och Avfall AB (NOVA) ansvarar för hämtning av hushållsavfall och därmed jämförligt avfall från verksamheter, exempelvis från personalmatsalar, restauranger och toaletter. Allt avfall ska tas om hand på anläggningar som har det tillstånd som krävs för att hantera den aktuella avfallstypen, vilket även gäller sorterat avfall från verksamheter.

Sophämtning bör ske inom kvartermark och det behöver därför finnas värdmöjligheter inom varje fastighet. Riktlinjer för arbetsmiljö och

tillgänglighet ska följas. Översiktlig information kan erhållas via NOVA:s hemsida, se www.norrkopingvattenavfall.se. Verksamhetsutövaren förutsätts kontakta NOVA för detaljerad information.

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 Tidplan

Detaljplanearbete

Planuppdrag:	april 2012
Plansamråd:	22 januari – 5 mars 2018
Granskning:	juli – augusti 2018
Beslut om godkännande stadsplaneringsnämnden:	december 2018
Detaljplan laga kraft:	januari 2019

Genomförande, allmän plats

Projektering allmän plats och VA:	2019
Entreprenadupphandling, allmän plats och VA:	2019
Marklösen, fastighetsregleringar:	2019
Utbyggnad av gata, VA med mera:	2020

Genomförande, kvartersmark

Marktilldelning, kommunägd mark:	2021
Fastighetsbildning:	2021
Husbyggnad:	2021

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 inom kvartersmarken.

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. Norrköpings kommun är genom sitt bolag Norrköping Vatten och Avfall AB huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna och är ansvarig för att vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar byggs ut i området, samt ansvarar för drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Norrköping Vatten och Avfall AB är även ansvarig för dagvattendammar och andra fördröjningsmagasin inom allmän platsmark. Nybildade fastigheter har en rätt och en skyldighet att ansluta sig till det allmänna vatten- och avloppsnätet. Förbindelsepunktsavgift utgår enligt gällande taxa vid anslutningstillfället.

El

E.ON Elnät Sverige AB har områdeskoncession inom planområdet, vilket innebär att nya fastigheter har en möjlighet att ansluta sig till EON:s elnät.

Tele, bredband

TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet.

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

I samband med utbyggnad av vatten- och avloppsnätet anläggs tomrör för bredband-/fibernet på uppdrag av Norrköpings kommun. Kommunen upplåter sedan utrymme i rören till ledningsägare.

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 fem 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

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

Utbyggnad inom kvartersmark kan ske när utbyggnaden av vägar och vatten- och avloppsanläggningar i huvudsak är slutförd. Enskilt byggande kan påbörjas efter att bygglov beviljats och beslut om startbesked har tagits.

Bygglov kan ges när anslutningspunkt till det allmänna vatten- och avloppsnätet är upprättad och nödvändig fastighetsbildning är genomförd.

5.6 Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor samt exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av stadsbyggnadskontoret, mark och exploatering.

5.7 Tekniska utredningar

Ett antal utredningar har genomförts. På översiktlig nivå har följande genomförts; geoteknik, dagvatten, risk, luft och buller. På en mer detaljerad nivå har fornlämningar och naturvärden studerats inom planområdet. En teknisk utredning, innehållande dagvatten- och trafikfrågor pågår och kommer komplettera handlingarna inför granskningskedet av detaljplanen.

6. Genomförandets konsekvenser

6.1 Inverkan på miljön

Planens genomförande bedöms medföra betydande risk påverkan på miljön och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har arbetats fram i samband med planarbetet.

Miljökonsekvensbeskrivning omfattar ett större område än planområdet, för att inkludera det område som stadsbyggnadskontoret har fått uppdrag på. Den inkluderar en tidsmässig avgränsning för de miljöeffekter som kan komma att uppstå inom en rimlig framtid, det vill säga 10-20 år.

6.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser

Ägoförhållanden

Inom planområdet finns följande fastigheter (del av fastigheterna berörs) och fastighetsägare:

Smedby 6:1 (Norrköpings kommun)
Styrstad 6:15 (Norrköpings kommun)
Styrstad 4:23 (Norrköpings kommun)
Styrstad 6:16 (Norrköpings kommun)

Det pågår en förrättning för del av Styrstad 6:4 samt del av Styrstad 6:16. Fastighetsägaren till Fröberga gård och Norrköpings kommun har skrivit en överenskommelse om att byta mark, men förrättningen har inte vunnit laga kraft ännu. När den vunnit laga kraft innebär det att kommunen äger all mark inom planområdet.

Gemensamhetsanläggning

Vägen mellan Arkösundsvägen och Bjällbrunna gård förvaltas idag av gemensamhetsanläggningen Styrstad ga:27. Inom planområdet tar planområdets huvudman (kommunen) över förvaltningen av vägar. Gemensamhetsanläggningen Styrstad ga:27 kommer omprövas till sin utbredning eftersom del av dess sträckning kommer att försvinna i och med nya planen.

Östra sidan av planområdet har gemensamhetsanläggningen Styrstad ga:11 vatten och avloppsledningar. Utredning kommer ske för hur gemensamhetsanläggningens ledningar kommer beaktas.

Ledningsrätt och servitut för ledningar

Inom planområdet finns ett antal inskrivna servitut avseende ledningar för vatten och avlopp, fjärrvärme och el.

Övriga servitut

Inom planområdet finns ett antal inskrivna servitut avseende ledningar för vatten och avlopp, fjärrvärme och el.

Hyresrätt

Inom fastigheten Styrstad 6:15 ligger ett bostadshus som är upplåtet med hyreskontrakt. Utredning måste göras för att tillgodose hyrestagaren.

6.3 Ekonomiska konsekvenser*Kvartersmark, intäkter och kostnader*

Utveckling av verksamheten i enlighet med detaljplanen kan även ge ökad tillväxt inom kommunen och regionen och kan vara till gagn för näringslivet. Detaljplanen kan bidra till att nya arbetstillfällen skapas inom Norrköping kommun.

Respektive fastighetsägare ansvarar för, utför och bekostar samtliga utbyggnadsåtgärder inom kvartersmark.

Allmän plats, kostnader och finansiering

Utbyggnad av nya gator, gång- och cykelväg samt natur- och parkområden finansieras genom markförsäljningar inom planområdet.

Vatten och avlopp

Anslutningsavgifter till det allmänna vatten- och avloppsnätet tas ut enligt gällande VA-taxa. Härtill tillkommer ledningsdragning på tomtmark som respektive fastighetsägare ansvarar för. 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.

Vid all exploatering i området ska hänsyn tas till befintliga ledningar. Måste dessa omlokaliseras ska detta bekostas av den som initierar åtgärden som gör en flytt nödvändig.

Fastighetsbildning, inlösen, ersättning

Avtal om markbyte har upprättats mellan ägaren till Styrstad 6:4 och Styrstad 6:16 (kommunen).

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.

6.4 Sociala konsekvenser

Möjligheterna att kunna företa arbetsresor med kollektiva trafikmedel till området är beroende av utbudet av busslinjer. Om det byggs en blandning av verksamheter, kontor, samlingslokaler, service och skolor skulle dessa olika målpunkter leda till en blandning av människor som rör sig och möts både inom och utanför området, vilket är en positiv aspekt. I övrigt bedöms inte detaljplanen medföra några sociala konsekvenser.

7. Medverkande

Tjänstemän

Projektledare för detaljplanen har varit Tomas Nyström. Planhandlingar har upprättats av Karla Hentzel, planarkitekt, stadsbyggnadskontoret.

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

Fred Jansson, mark- och exploateringsfrågor, mark och exploatering
Cecilia Hellqvist, TK, trafikplanerare, tekniska kontoret
Johan Lindqvist, TK, gatuutformning, tekniska kontoret
Niclas Piekart, VA-frågor, Norrköping Vatten och Avfall AB

Referensgrupp:

Karin Milles Beier, stadsbyggnadskontoret (stadsarkitekt)
Maja Pålsson, tekniska kontoret (grönstruktur)
Maria Rothman, tekniska kontoret (dagvatten)
Olof Carlsson, tekniska kontoret (drift)
Anna Carlsson, bygg- och miljökontoret (lantmäteri)
Carolina Rådmyr, bygg- och miljökontoret (miljö)
Nirmala Kahrmanovic, bygg- och miljökontoret (bygglov)
Annelie Ahlström, Norrköping Airport (teknisk chef)
Gustav Roos, Norrköping Airport (kvalitetschef)
Marie Alm, Norrevo
Axel Wahle, Räddningstjänsten Östra Götaland

Stadsbyggnadskontoret

Sani Muric
processansvarig detaljplanering

Karla Hentzel
planarkitekt

Referenser

Utredningar för detaljplanen

Sökschakt vid Risängen och Styrstad, Rapport 2016:4, Arkeologisk utredning etapp 1 och 2, Arkeologerna, 2016

Geoteknik

Markteknisk undersökningsrapport geoteknik, Översiktlig geoteknisk undersökning vid Risängen (MUR/GEO), WSP 2016-06-01

Projekterings PM, Översiktlig geoteknisk undersökning vid Risängen, WSP 2016-06-01

Dagvatten

Rapport; Dagvattenutredning för fastigheten Risängen 5:37 med närområde, Norrköpings kommun, WSP, rev. 2014-01-31

Genomförandebeskrivning kompletterande utredningar Risängen 5:37, WSP, 2016-02-29 rev. 2016-03-07

Hydrogeologisk utredning; Risängen 5:37 med närområde, Norrköpings kommun, WSP, 2016-05-30

PM; Översiktlig beräkning av avdunstning från fri vattenyta – Risängen, WSP, september 2016

Övrigt

Rapport 2016:4; Arkeologisk utredning, etapp 1 och 2, Arkeologerna, 2016

Naturvärdesinventering; Risängen, Norrköpings kommun, Calluna, 2013-10-17

PM 2013:7; Kulturhistoriskt planeringsunderlag, Riksantikvarieämbetet, 2012-10-25

PM; Bullerutredning Risängen 5:37 i Norrköping, WSP, 2013-11-25

PM; Luftutredning Risängen 5:37, Norrköping kommun, WSP, 2013-12-04

Övergripande riskbedömning för detaljplan; Flygplatsverksamhet och transport av farligt gods på väg, Risängen 5:37, Norrköping, WSP, 2013-12-09

Kommunala handlingar och riktlinjer

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

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.

Riktlinjer för parkering i Norrköpings kommun, KS 2011/0202, Stadsbyggnadskontoret, Norrköpings kommun, antagen av kommunfullmäktige 2017-02-27.

Riktlinjer för en tillgänglig och användbar utemiljö, TN-2/2008 310, Tekniska kontoret, Norrköpings kommun, 2008-01-24.

Riktlinjer för trafik Norrköpings kommun, KS-210/2011, Stadsbyggnadskontoret, Norrköpings kommun, antagen av kommunfullmäktige 2011-06-20

Riktlinjer för utformning och placering av skyltar i Norrköpings kommun, BMN 2014/0060, Bygg och miljökontoret, Norrköpings kommun, antagen av byggnads- och miljöskydds nämnden 2015-06-17.

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

Övriga referenskällor

Detaljerad översvämningsskartering längs Motala ström, Roxen, Glan och Bråviken, Rapport nr. 2008-76. SMHI, 2009-05-25.

Kompletterande beräkningar havsvattenstånd Bråviken, Rapport nr 2010-60. SMHI, 2010-10-30.

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

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

VISS Vatteninformationssystem Sverige, Länsstyrelsen, augusti 2014.
<http://www.viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterEUID=SE649686-151617>

Riktvärden för buller, Infrastrukturinriktning för framtiden, proposition 1996/97:53, Riksdagen 1997.