

# Planbeskrivning

2023-03-08  
reviderad 2023-04-28

tillhörande detaljplanen för

del av fastigheterna **Reläet 8, Norrköpings-Ingelstad 1:1 och Säkringen 1** inom Ingelsta i Norrköping

SPN 2020/0077 214



## ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2023-05-17, § 110

Laga kraft: 2023-06-15

Genomförandetidens sista dag: 2028-06-15

# Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra mer allmän plats för vägområde och säkerställa befintligt dike för dagvatten.

Vändplanen i slutet av vägen har gjorts bredare för att skapa plats för större fordon. Genomförandet av vägen och vändplanen är färdigställt men i gällande detaljplan är diket placerat inom kvartersmark. Diket placeras enligt den nya detaljplanen inom allmän platsmark.

Detaljplanen innebär att planbestämmelserna ändras till GATA för delar av de områden som i gällande detaljplaner anger verksamhetsmark, teknisk anläggning, naturområde samt lokalgata.

Frågor som behöver beaktas särskilt är dagvattenhanteringen.

Översiktsplanen för Norrköpings stad, antagen av kommunfullmäktige 2017, anger att området ligger inom kategorin för utveckling av verksamhetsmark.

Detaljplanen är redan genomförd och medför därmed inga genomförandekostnader. Kostnader för drift av väg kan uppstå

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Detaljplaneprocessen har genomförts med standardförfarande.

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Inledning .....</b>	<b>4</b>
1.1. Planhandlingar .....	4
1.2. Om detaljplaner .....	4
<b>2. Planens huvuddrag .....</b>	<b>6</b>
2.1. Planområdet .....	6
2.2. Planens syfte och bakgrund .....	7
2.3. Planförslag .....	7
<b>3. Tidigare ställningstaganden .....</b>	<b>8</b>
3.1. Översiktsplaner .....	8
3.2. Riksintressen .....	8
3.3. Gällande detaljplaner .....	8
3.4. Program för planområdet .....	11
3.5. Övriga kommunala beslut .....	11
<b>4. Förutsättningar och förändringar .....</b>	<b>12</b>
4.1. Mark- och vattenanvändning .....	12
4.2. Bebyggelseområden .....	12
4.3. Mark och natur .....	12
4.4. Gatunät, trafik och parkering .....	13
4.5. Störningar, hälsa och säkerhet .....	13
4.6. Teknisk försörjning .....	15
<b>5. Genomförande av detaljplanen .....</b>	<b>16</b>
5.1. Tidplan .....	17
5.2. Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation .....	17
5.3. Genomförandetid .....	18
5.4. Genomförande inom allmän plats .....	19
5.5. Genomförande inom kvartersmark .....	19
5.6. Mark- och avtalsfrågor .....	19
<b>6. Genomförandets konsekvenser .....</b>	<b>19</b>
6.1. Inverkan på miljön .....	19
6.2. Fastighetsrättsliga konsekvenser .....	19
6.3. Ekonomiska konsekvenser .....	22
<b>7. Medverkande .....</b>	<b>23</b>
7.1. Tjänstemän .....	23
<b>Referenser .....</b>	<b>24</b>
Underlag för detaljplanen .....	24
Kommunala handlingar och riktlinjer .....	24
Övriga referenskällor .....	24

# 1. Inledning

## 1.1. Planhandlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta i skala 1:500 med bestämmelser.

Till planhandlingarna hör även:

- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse (vid granskning)
- Granskningsutlåtande (vid antagande)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Plankartan är juridiskt bindande.

## 1.2. Om detaljplaner

### Vad är en detaljplan?

Med detaljplan får kommunen reglera användningen av mark- och vattenområden. Kommunen kan använda en detaljplan för att pröva om ett område är lämpligt för bland annat bebyggelse. Det gäller till exempel både när det ska byggas nytt och när bebyggelse ska förändras eller bevaras. Detaljplanen ska redovisa allmänna platser, kvartersmark och vattenområden och gränserna för dessa.

Se kommunens hemsida och Boverkets hemsida för mer information.

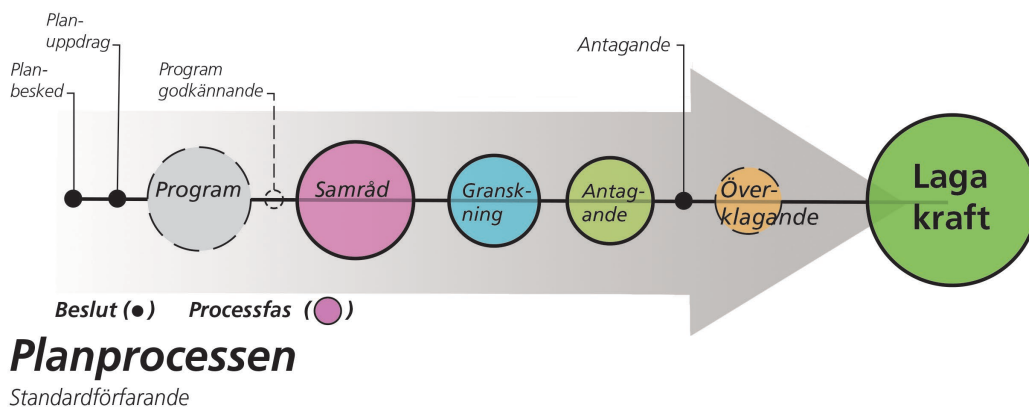
### Planprocessen

En ansökan kommer in till kommunen om ny eller ändrad detaljplan. Sökande kan vara en privatperson, ett företag eller kommunen själv. För att detaljplaneprocessen ska påbörjas behöver samhällsplaneringsnämnden besluta om att ge den sökande ett positivt planbesked och sedan även ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram en ny eller ändrad detaljplan.

I början av detaljplanearbetet väljer kontoret vilket förfarande detaljplanen ska handläggas med, standardförfarande eller utökat förfarande. Under vissa förutsättningar kan även detaljplanen handläggas med begränsat standardförfarande. Val av förfarande görs efter ett antal kriterier som regleras i plan- och bygglagen. Denna detaljplan upprättas enligt nedan angivna förfarande.

## Standardförfarande

I arbetet med att ta fram en ny detaljplan tillämpas standardförfarande, enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015, se figur 1. Planprocessen genomgår flera faser som sker enligt beskrivning nedan och figur 1.



Figur 1. Planprocessen, standardförfarande.

### Program

För att underlätta detaljplanearbetet kan ett program göras innan en detaljplan påbörjas. Programmet görs för att, i ett tidigt skede, ange planeringens utgångspunkter och mål samt lyfta frågor om olika alternativa lösningar. Ett program kan behövas till exempel om detaljplanen saknar stöd i översiktsplanen eller som underlag för större utvecklingsområden som omfattar flera framtida detaljplaner. I denna detaljplan har inget program bedömts behövas.

### Samråd

I ett första förslag till en ny detaljplan ska kommunen samråda med länsstyrelsen, kommunala lantmäterimyndigheten, andra kommunala och statliga instanser, fastighetsägare och boende som berörs. Här finns då möjlighet att lämna skriftliga synpunkter på förslaget.

### Granskning

Efter samråd bearbetas planförslaget och ställs sedan ut för granskning. Det finns då ytterligare ett tillfälle att lämna in skriftliga synpunkter på förslaget.

### Antagande

Det slutliga planförslaget tas upp för beslut om antagande. Detaljplanen antas av kommunfullmäktige eller av samhällsplaneringsnämnden på delegation från kommunfullmäktige.

### Överklagande

När en detaljplan har antagits och offentliggjorts kan den som är berörd av detaljplanen överklaga kommunens beslut. Skriftliga synpunkter måste dock ha

lämnats under samrådstiden och/eller granskningstiden och synpunkterna ska inte heller helt eller delvis ha blivit tillgodosedda.

### Laga kraft

En detaljplan vinner laga kraft om ingen har överklagat beslutet om att anta detaljplanen eller om samtliga överklaganden avslås. Länsstyrelsen ska inte heller ha valt att överpröva beslutet.

## 2. Planens huvuddrag

### 2.1. Planområdet

Planområdet ligger i Ingelsta och är beläget cirka 2 kilometer norr om Norrköpings centrum. Planområdet ligger i anslutning till befintlig verksamhetsmark och teknisk anläggning, se figur 2 och 3.

Området är cirka 2500 kvadratmeter stort och omfattar delar av fastigheterna Reläet 8, Norrköpings-Ingelstad 1:1 och Säkringen 1. Markägare inom detaljplaneområdet är Norrköpings kommun, exploateringsenheten samt privata markägare.



*Figur 2. I bilden syns planområdet och dess omgivning. Planområdet är markerat med en röd punkt. Karta: Norrköpings kommun.*



*Figur 3. I bilden syns planområdet och dess omgivning. Planområdet är markerat med rött. Karta: Norrköpings kommun.*

## 2.2. Planens syfte och bakgrund

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra mer allmän plats för vägområde och säkerställa befintligt dike för dagvatten.

Sökande för detaljplanen är exploateringsenheten i Norrköpings kommun.

Vändplanen i slutet av vägen har gjorts bredare för att skapa plats för större fordon. Genomförandet av vägen och vändplanen är färdigställt men i gällande detaljplan är diket placerat inom kvartersmark. Diket placeras nu enligt detaljplanen inom allmän platsmark.

## 2.3. Planförslag

Detaljplanen möjliggör att gaturummet inklusive slänter och diken ryms inom allmän platsmark.

## 3. Tidigare ställningstaganden

### 3.1. Översiktsplaner

#### Förutsättningar

Översiktsplan för staden, antagen av kommunfullmäktige 2017, anger att området ligger inom kategorin om utveckling av verksamhetsmark.

### 3.2. Riksintressen

Riksintressen gäller geografiska områden som har utpekats därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. Områden kan vara av riksintresse för både bevarande och exploatering men också för yrkesfiske och rennäringen.

Bestämmelserna om riksintressen finns i 3 och 4 kapitlet miljöbalken (MB) om hushållning av mark och vatten. Bestämmelserna syftar till att främja en från ekologisk, social och samhällsekonomisk synpunkt god hushållning med marken, vattnet och den fysiska miljön i övrigt.

Riksintressena ska alltid tillgodoses i detaljplanen. Vid prövningar har riksintresset ansetts vara tillgodosett om riksintresset inte påtagligt skadas. Det är endast när två oförenliga riksintressen står mot varandra som påtaglig skada kan tillåtas.

#### Förutsättningar

Planområdet ligger inom riksintresse för flygzon (3 kapitlet 8 § Miljöbalken) och riksintresse för försvarsmakten (3 kapitlet 9 § Miljöbalken).

#### Detaljplanens förhållningssätt

Detaljplanen bedöms inte påverka riksintressena.

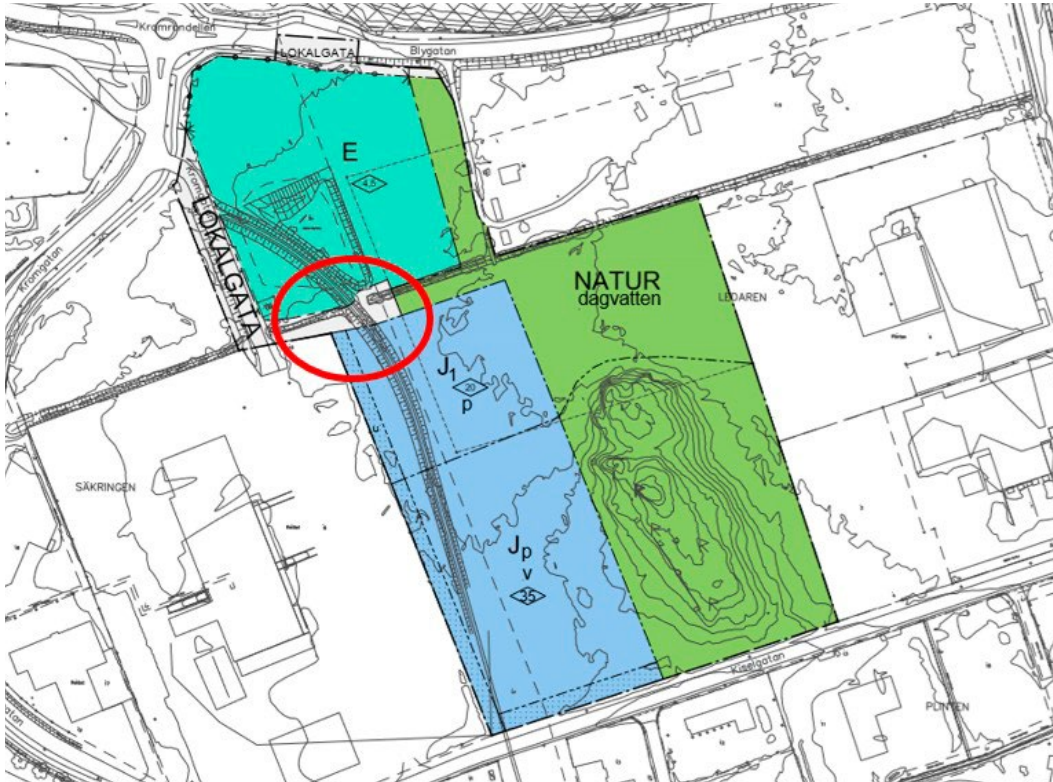
### 3.3. Gällande detaljplaner

Området omfattas av tre detaljplaner. Huvudsakligen av en detaljplan med akt nummer 0581K-P17/18 som vann laga kraft den 13 juli 2018, se figur 4 nedan. Planbestämmelserna för området anger både verksamhetsmark (industri), teknisk anläggning, naturområde samt lokalgata.

Området omfattas även av en detaljplan med akt nummer 0581K-22A:2083 som anger bestämmelser om verksamhetsmark (storindustri) och vann laga kraft den 4 september 1970, se figur 5 nedan.

Området omfattas även av en detaljplan med akt nummer 0581K-22A:1015 som anger bestämmelser om verksamhetsmark (storindustri) och vann laga kraft den 24 januari 1962, se figur 6 nedan.

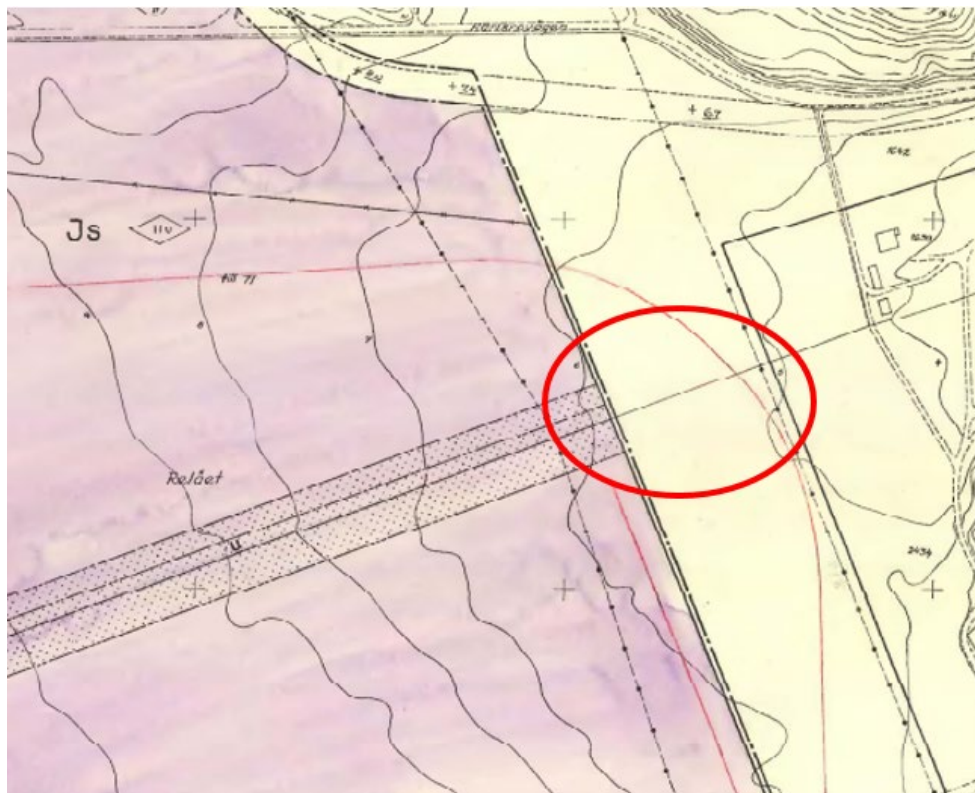




Figur 4. Urklipp ur gällande plankarta med aktnummer 0581K-P18/17, laga kraft 2018-07-13. Karta: Norrköpings kommun.



Figur 5. Urklipp ur gällande detaljplan med aktnummer 0581K-22A:2083, laga kraft 1970-09-04. Karta: Norrköpings kommun.



Figur 6. Urklipp ur gällande detaljplan med aktnummer 0581K-22A:1015, laga kraft 1962-01-24. Karta: Norrköpings kommun.



Figur 7. I bilden syns planmosaikens sammanställning av bestämmelser. Planområdet är markerat med en röd yta. Karta: Norrköpings kommun.

### 3.4. Program för planområdet

Detaljplanen omfattas inte av något program.

### 3.5. Övriga kommunala beslut

#### **Beslut om planläggning**

Beslut om planbesked gavs den 8 september 2020, § 182. Den 16 december 2021, § 229 fick samhällsbyggnadskontoret i uppdrag av samhällsplaneringsnämnden att ta fram ett förslag till detaljplan för fastigheterna Reläet 8, Norrköpings-Ingelstad 1:1, Säkringen 1.

#### **Beslut om betydande miljöpåverkan**

Den 15 november 2022, § 128 beslutade samhällsplaneringsnämnden, genom delegationsbeslut med nummer 6.5, att godkänna bedömningen att genomförande av detaljplanen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

## 4. Förutsättningar och förändringar

### 4.1. Mark- och vattenanvändning

#### **Befintlig användning**

Vägområdet är utbyggt under år 2020 men med förutsättning att en ny detaljplan ska tas fram. Detaljplanen behövs för att möjliggöra fastighetsreglering mellan allmän plats och kvartersmark.

#### **Föreslagen användning**

Föreslagen användning kommer att vara allmän plats för vägområde och säkerställa befintligt dike för dagvatten.

### 4.2. Bebyggelseområden

#### **Tillgänglighet**

Vägområdet innehåller inga större höjdskillnader.

### 4.3. Mark och natur

#### **Markens beskaffenhet**

En översiktlig geoteknisk utredning gjordes år 2016 av SWECO i planarbetet för gällande detaljplan och ligger till grund för projektering av vägen.

Jorden består i huvudsak av en varvig lera under ett tunt lager av mulljord i ytan. Leran har en utvecklad torrskorpa med en varierande mäktighet om cirka 1-2 meter. Slagsonderingar får stopp mot fast morän eller berg mellan 14 och 30 meter under markytan.

Grundvattnets tryckyta ligger generellt över marknivån. I övrigt varierar nivåerna mycket lite eller inte alls i samtliga rör utom vid en punkt där grundvattennivån stadigt stiger mellan de tre avläsningarna.

Deformationsegenskaper har inte bestämts i denna utredning. Jordens stora lermäktighet innebär en väsentlig sättning då större laster placeras på marken. Tidigare undersökningar i närområdet har visat på att leran är lätt överkonsoliderad och att en uppfyllning på 0,5 meter skulle ge cirka 0,1-0,3 meter sättning.

Av sättningsskäl bedöms pålgrundläggning krävs även för mindre byggnader över hela området. Pålängder kan förväntas motsvara erhållna stopp vid slagsondering. Överbyggnader dimensioneras för materialtyp 4B med tillhörande tjälfarlighetsklass 3. Förstärkningsåtgärder av marken kan krävas för anläggning

av överbyggnader och måste detaljstuderas då läget och höjdsättning för eventuell väg har tagits fram. På grund av den höga grundvattennivån finns risk för bottenuppträckning vid djupare schakter. Detaljplanen möjliggör inte för någon byggnation och vägen är redan genomförd men ovanstående information kan vara av relevans vid eventuella framtida åtgärder.

Generellt är marken stabil för lastskillnader uppgående till 37 kilopascal (kPa).

Ledningar anläggs med förstärkt ledningsbädd alternativt rustbädd/rustplåt.

## Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom eller i närheten av planområdet.

Fornlämningar skyddas enligt kulturmiljölagen (1988:950). Hittas något som kan vara en fornlämning ska kontakt tas med länsstyrelsen.

## 4.4. Gatunät, trafik och parkering

### Bilvägar

Detaljplanen innebär att planbestämmelserna ändras till GATA för delar av de områden som i gällande detaljplaner anger verksamhetsmark för teknisk anläggning och industri.

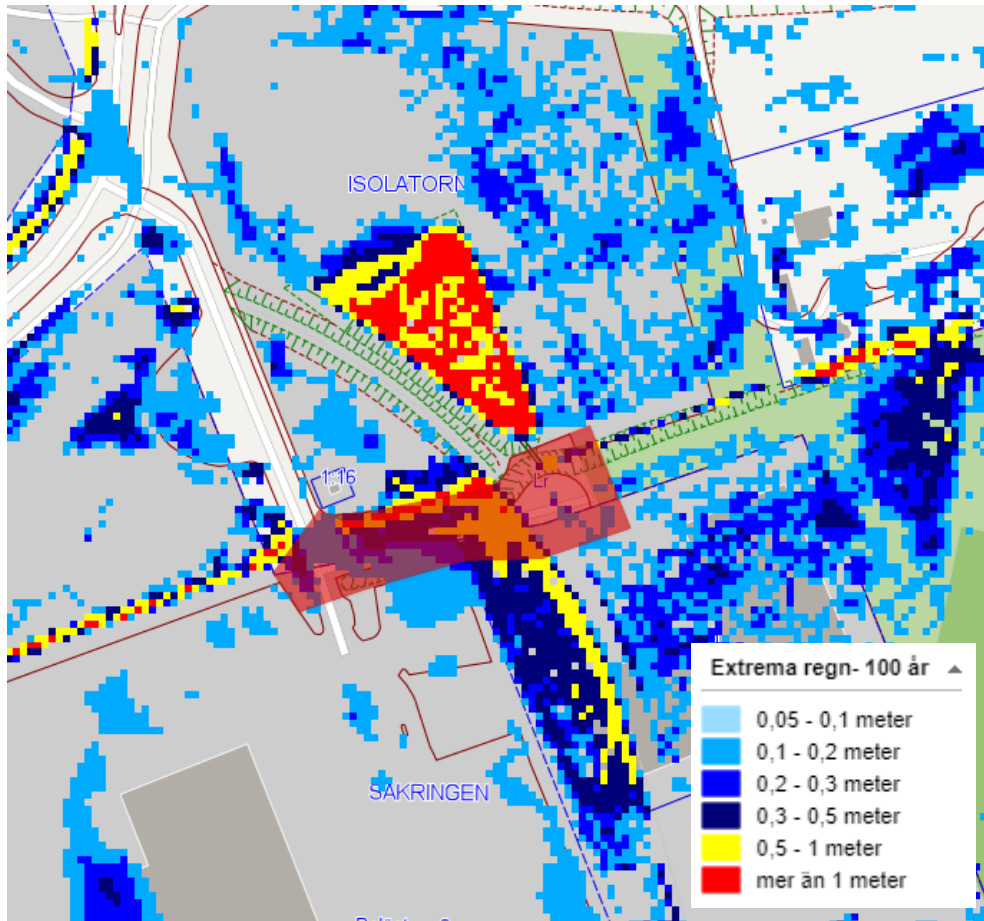
## 4.5. Störningar, hälsa och säkerhet

### Översvämning

#### Förutsättningar

Enligt kommunens översvämningskartering för regn (WSP, 2017) bedöms en översvämningsrisk vid extrema regn finnas i det tänkta planområdet, se figur 8. Karteringen bygger på dagens regnstatistik med en klimatkompensation på 25 procent.

Norr om planområdet finns det risk för översvämningar på grund av extrema regn. Det är störst risk att området påverkas vid den befintliga dagvattendammen. Banvallen för det tidigare industrispåret som skär igenom planområdet säkrar idag planområdet från översvämningar. Banvallen fungerar som en barriär då området lutar mot öster och rinnvägarna skär igenom området, se figur 8.



Figur 8. Kartan visar maximalt vattendjup vid ett 100-årsregn. Planområdet är markerat med rött. Källa: Norrköpings kommun.

## Vattenkvalitet

### Förutsättningar

Planområdet ligger inom ett avrinningsområde vars recipient är Motala ström (Loddbyviken, SE583721-161110). Denna vattenförekomst har en otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Enligt miljö kvalitetsnormen (MKN) för vatten ska god ekologisk och kemisk status uppnås till år 2027.

### Förändringar

Beskrivning av hur planområdet påverkar vattenförekomsten och vilka åtgärder som planerar att vidtas beskrivs under 5.6. Teknisk försörjning/dagvatten.

## Trygghet och säkerhet

Inom planområdet finns inga skyddsrum.

## 4.6. Teknisk försörjning

### Dagvatten

#### Förutsättningar

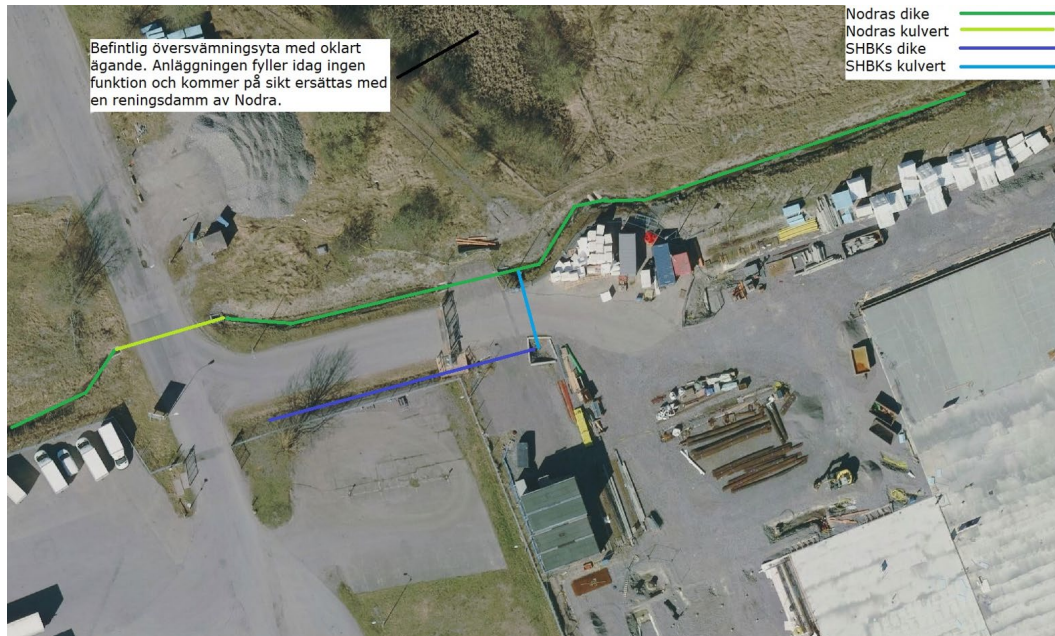
Dagvatten är vatten i form av regn, nederbörd, framträngande grundvatten och spolvatten som tillfälligt rinner eller lägger sig på markytan inom områden med samlad bebyggelse. Spolvatten definieras som vatten från dricksvattnenätet som används för rengöring och tvätt och därefter leds till dagvattensystemet.

Dagvatten ska hanteras enligt kommunens riktlinje för hållbar dagvattenhantering (2019). Hållbar dagvattenhantering innebär att såväl miljömässiga, ekonomiska som sociala behov ska tillgodoses och även bidra till att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Fastighetsägaren är ansvarig för hantering av dagvatten inom den egna fastigheten. Enligt riktlinjen för hållbar dagvattenhantering ska de mindre regnen tas om hand nära källan för att minska avrinning, rena och för att säkra grundvattenbildning. Detta ska i första hand ske genom att öka möjligheterna för infiltration, avdunstning och transpiration och i andra hand fördröja och rena flöden innan det släpps vidare. De stora regnen ska i första hand hanteras lokalt av fastighetsägaren om förutsättningar finns. Saknas förutsättningar ska dagvattnet i andra hand hanteras i enskilda eller allmänna dagvattenanläggningar.

I det tänkta planområdet hanteras dagvatten enligt följande:

Norr om vägen finns ett större dagvattendike. Diket ägs av Nodra AB och avleder dagvatten från delar av Ingelsta, Vidablick och Enebymo österut mot Bråviken. Norr om diket finns en befintlig dagvattendamm som är översvämningsyta vars funktion och ägande idag är oklar. Den ligger inom ett större planlagt E-område (kvartersmark) där Nodra AB på sikt planerar att bygga en reningsdamm för rening av dagvattnet som avleds via diket. Vägen avvattnas dels direkt till Nodra ABs dike, dels till ett separat vägdike söder om lokalgatan. Vägdiket ansluter till Nodra ABs dike via en kulvert under vägen, se figur 9. Vägdiket ägs av Norrköpings kommun.



Figur 9. Bilden visar dagvattenlösningar inom planområdet. Källa: Norrköpings kommun.

## Avfall

### Förutsättningar

Varje fastighet behöver ha dels hämtning av verksamhetsavfall i de fall detta uppkommer, dels kommunalt avfall. För hämtning av kommunalt avfall ansvarar det kommunala bolaget Nodra AB. Kommunalt avfall (restavfall, matavfall och returpapper) hämtas oftast i kärl, men även andra insamlingssystem finns, vilket framgår av avfallstaxan (se [www.nodra.se](http://www.nodra.se)). Det är även önskvärt att planera för hämtning av förpackningar.

Transportvägar, dragvägar och avfallsutrymmen behöver uppfylla krav i ”Handbok för avfallsutrymmen (Avfall Sverige)”. Observera att det behöver finnas goda vändmöjligheter på eller i anslutning till respektive fastighet, alternativt genomfart. Mått på vändplan eller plats för t-vändning finns i handboken.

I de fall tillagningskök/restaurangverksamhet förekommer, behöver fettavskiljare finnas, med goda tömningsförutsättningar, se ovan nämnda handbok.

### Förändringar

Vid exploatering bör samråd ske med Nodra AB angående utformning för att möjliggöra för avfallsbilen att vända.

## 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:	16 december 2021
Plansamråd:	1 december 2022 – 19 januari 2023
Granskning:	9 mars 2023 – 30 mars 2023
Antagande samhällsplaneringsnämnden:	17 maj 2023

### Genomförande, allmän plats

Marklösen, fastighetsregleringar:	2023
Utbyggnad av gata, VA med mera:	Utfört

### Genomförande, kvartersmark

Fastighetsbildning:	2023
Husbyggnad:	Inte aktuellt

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 har organiserats och samordnats av Norrköpings kommun, samhällsbyggnadskontoret, som även ansvarar för den tekniska kontrollen av gator, torg och allmänna anläggningar. Nodra AB ansvarar för den tekniska kontrollen av VA-ledningar samt eventuella dagvattendammar och övriga fördröjningsmagasin inom allmän platsmark.

## Fastighetsbildning med mera

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

## Bygglov/anmälan

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

För gata behövs inget bygglov.

## Vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Norrköpings kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna genom Nodra AB och är ansvarig för att vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar byggs ut i området, samt ansvarar för drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Nodra AB är även ansvarig för dagvattendammar och andra fördröjningsmagasin inom allmän platsmark.

## Ei

E.ON Energidistribution AB är huvudman för elnätet.

## Tele, bredband

Skanova 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

Navirum Energi AB är huvudman för fjärrvärmeledningar och ansvarar för anläggning samt drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

## 5.3. Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att genomföra åtgärder som inryms inom användning för GATA. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen.

## 5.4. Genomförande inom allmän plats

Detaljprojektering och utbyggnad av gator och övriga anläggningar samt vatten- och avloppsledningar, el, tele och fjärrvärme på allmän platsmark har redan genomförts. Entreprenaden upphandlades enligt lagen om offentlig upphandling (LOU). Vägen överlämnas till kommunal drift. Detaljplanen med dess allmänna platsmark har anpassats efter det faktiska läget eftersom gatan redan har anlagts.

## 5.5. Genomförande inom kvartersmark

Detaljplanen medför ingen ny byggrätt på kvartersmark jämfört med tidigare detaljplan. Generellt kan ändå nämnas att 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 avlopps nätet är upprättad och nödvändig fastighetsbildning är genomförd. Detaljplanen möjliggör inte för någon kvartersmark och inte heller någon byggrätt.

## 5.6. Mark- och avtalsfrågor

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

# 6. Genomförandets konsekvenser

## 6.1. Inverkan på miljön

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats. Se vidare Undersökning om betydande miljöpåverkan.

## 6.2. Fastighetsrättsliga konsekvenser

### Ägoförhållanden

Inom planområdet finns följande fastigheter och fastighetsägare:

- Norrköpings-Ingelstad 1:1 (Norrköpings kommun)
- Reläet 8 (Fastpartner Reläet 8 AB)
- Säkringen 1 (Vidur Säkringen 1 AB)

## Fastighetsbildning

### Fastighetsindelning

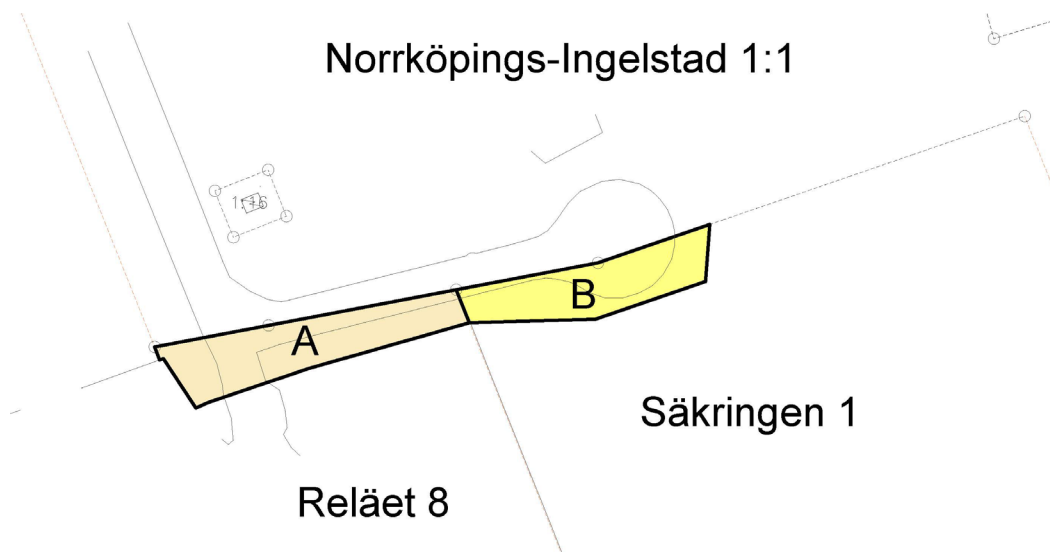
Detaljplanen medför att mark som tidigare var planlagt för industriändamål, natur och tekniska anläggningar (dagvattendamm och transformatorstation) nu planläggs som GATA.

Inom planområdet finns det tre gällande detaljplaner. Delar av nedanstående detaljplaner kommer att upphävas, se figur 10.

1. Akt 0581K-22A:2083 vilken medger område för industriändamål. Laga kraft 1970-09-04.

2. Akt 0581K-P17/18 vilken medger område för industriändamål, tekniska anläggningar (dagvattendamm, transformatorstation), natur och lokalgata. Laga kraft 2018-07-13.

2. Akt 0581K-22A:1015 vilken medger område för industriändamål. Laga kraft 1962-01-24.



Figur 10. Kartan visar mark inom planområdet som berörs av fastighetsreglering. Områden A-B berörs av fastighetsreglering.

A = 423 kvadratmeter, B = 387 kvadratmeter

<b>Fastighet</b>	<b>Fastighetsbildningsåtgärd</b>
<b>Reläet 8</b>	<b>Markområde A överförs till Norrköpings-Ingelstad 1:1.</b>
<b>Säkringen 1</b>	<b>Markområde B överförs till Norrköpings-Ingelstad 1:1.</b>
<b>Norrköpings-Ingelstad 1:1</b>	<b>Markområde A tillförs från Reläet 8. Markområde B tillförs från Säkringen 1.</b>

Figur 11. Tabellen visar redovisning av den kommande fastighetsregleringen.

## Rättigheter

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

### Officialservitut

Planområdet omfattas inte av några officialservitut.

### Avtalsservitut

Inom planområdet finns fler avtalsservitut.

#### Reläet 8

Servitut för ledning, akt 62/1715, från 1962, till förmån för fastigheten Borg 11:6. Servitutet belastar fastigheterna Reläet 8, 16, 18, Adaptern 1-3 och har ett oklart läge.

#### Säkringen 1

Servitut för kraftledning, akt D202100337150:1.1, från 2021-08-02, till förmån för fastigheten Triangeln 14

Servitut för fjärrvärmeledning, akt D202000097287:1.1, från 2020-03-10, till förmån för fastigheten Triangeln 10.

#### Norrköpings-Ingelstad 1:1

Servitut för kraftledning, akt D-2021-00337151:1, från 2021-08-02, till förmån för fastigheten Triangeln 14.

Servitut för fjärrvärmeledning D202200488467:1.1 från 2022-11-30, till förmån för fastigheten Triangeln 10.

## Ledningsrätt

Ledningsrätt akt 05-KVI-2031.1 till förmån för Teliasonera som har en ledningssträckning genom planområdet. Ledningen har flyttats marginellt när vägen byggdes. Teliasonera ansöker vid behov om ledningsrättsförrättning för att trygga ledningens nya sträckning genom planområdet. Fiberledning ska även ligga i samma sträckning som teleledning.

Nodra AB har spill-, dricks- och dagvattenledningar genom planområdet på allmän plats. Nodra AB ansöker vid behov om ledningsrättsförrättning hos lantmäterimyndigheten för att trygga ledningens sträckning.

Navirum Energi AB har fjärrvärmeledning genom planområdets mark för allmän plats. Navirum Energi AB ansöker vid behov om ledningsrättsförrättning hos lantmäterimyndigheten för att trygga ledningens sträckning.

E.ON Energidistribution AB har elledning genom planområdets mark för allmän plats. E.ON Energidistribution AB tecknar vid behov avtalsservitut eller ansöker om ledningsrätt för att trygga ledningens sträckning.

Servitut för dagvattendamm/avlopp 0581K-05/157.1 är lokaliserad precis intill planområdet men anses inte beröra planområdet.

## 6.3. Ekonomiska konsekvenser

### Allmän plats, kostnader och finansiering

Kommunen, exploateringsenheten bekostar genomförandet av detaljplanen.

Drift och underhåll av allmänna platser och anläggningar inom detaljplanen bekostas med skattemedel genom samhällsplaneringsnämndens budget. En förlängning av lokalgatan medför ökade drift- och underhållskostnader.

### Fastighetsreglering, inlösen, ersättning

Ersättningar för marköverföringar bestäms genom överenskommelse mellan berörda parter. Avtal och överenskommelser finns om marköverföring mellan berörda parter.

### Bygglov, anmälan och planavgift

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering och samhällsbyggnadskontoret, exploatering beträffande finansiering av detaljplan. För gata krävs inget bygglov.

## 7. Medverkande

### 7.1. Tjänstemän

Plansamordnare för detaljplanen har varit Stina Andersson. Planhandlingar har upprättats av Anita Johansson, planingenjör, samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering.

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

David Berg	samhällsbyggnadskontoret, exploatering
Niclas Piekart	Nodra AB, planering och utredning

Samhällsbyggnadskontoret



Julia Stenström Karlsson  
enhetschef detaljplanering



Stina Andersson  
planarkitekt

# Referenser

## Underlag för detaljplanen

Norrköping Vatten och Avfall AB, *Dagvattenutredning - Detaljplan Ledaren inom Ingelsta i Norrköpings kommun*, 2017-06-29.

SWECO, *PM Geoteknik och Hydrologi – Kvarteret Ledaren*, 2016-08-26.

## Kommunala handlingar och riktlinjer

*Riktlinje för hållbar dagvattenhantering*, beslutad av KCVD, Forum för Kontorschef Samhällsbyggnadskontoret och Verkställande direktör, Nodra AB, 2019-04-30.

*Översiktsplan för staden*. Norrköpings kommun. Antagen av kommunfullmäktige 2017-06-19.

## Övriga referenskällor

*VISS Vatteninformationssystem Sverige*, Länsstyrelsen, november 2022.  
<https://viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterMSCD=WA55191728>

*Handbok för avfallsutrymmen*. Avfall Sverige. 2018.