

# Planbeskrivning

2022-02-16  
reviderad 2022-05-02

tillhörande detaljplan för fastigheten

## Svanen 5

med närområde (del av Inre hamnen) inom Saltängen i Norrköping

SPN 2018/0147 214



## ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2022-05-19, § 95

Laga kraft: 2022-06-21

Genomförandetidens sista dag: 2027-06-21

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

→ [www.norrkoping.se](http://www.norrkoping.se)

  
NORRKÖPING

**Sammanfattning**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av ett parkeringshus som ska kunna försörja flera av bostäderna i Inre hamnens första etapp med parkeringsplatser. Tomtens attraktiva läge ska tillvaratas genom att även kontorsbebyggelse och centrumverksamheter placeras mot kvarterets södra och västra sida för att skapa ett mer blandat innehåll i kvarteret.

Planområdet ligger direkt öster om planerad ny innerstadsbebyggelse i Inre hamnen. Stadsdelen planeras i två etapper, etapp 1 söder om Saltängsgatan och etapp 2 norr om Saltängsgatan, planområdet ligger direkt öster om etapp 2.

Den nya detaljplanen överensstämmer med och stödjer föreslagen användning i aktuella översiktsplaner.

Detaljplanen prövas enligt reglerna för standardförfarande.

**Innehållsförteckning**

<b>1.</b>	<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
1.1	Planhandlingar .....	4
1.2	Planprocessen – en översikt av standardförfarande .....	4
<b>2.</b>	<b>Planens huvuddrag.....</b>	<b>5</b>
2.1	Planområdet.....	5
2.2	Planens syfte och bakgrund.....	7
<b>3.</b>	<b>Tidigare ställningstaganden .....</b>	<b>8</b>
3.1	Översiktsplanen .....	8
3.2	Riksintressen .....	8
3.3	Strandskydd .....	9
3.4	Gällande detaljplaner.....	9
3.5	Program för planområdet.....	10
3.6	Övriga kommunala beslut .....	11
<b>4.</b>	<b>Planförutsättningar och planförslag .....</b>	<b>11</b>
4.1	Mark- och vattenanvändning.....	11
4.2	Bebyggelseområden .....	13
4.3	Natur.....	19
4.4	Friytor.....	22
4.5	Gator och trafik .....	22
4.6	Störningar, hälsa och säkerhet.....	26
4.7	Teknisk försörjning .....	33
<b>5.</b>	<b>Genomförande av detaljplanen.....</b>	<b>40</b>
5.1	Tidplan.....	40
5.2	Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation.....	41
5.3	Genomförandetid.....	42
5.4	Genomförande inom allmän plats .....	42
5.5	Genomförande inom kvartersmark.....	43
5.6	Kommunens marktilldelning.....	43
5.7	Mark- och avtalsfrågor .....	43
5.8	Tekniska utredningar .....	43
<b>6.</b>	<b>Genomförandets konsekvenser .....</b>	<b>44</b>
6.1	Inverkan på miljön.....	44
6.2	Fastighetsrättsliga konsekvenser .....	44
6.3	Ekonomiska konsekvenser .....	46
6.4	Sociala konsekvenser .....	47
6.5	Konsekvenser för stadens attraktivitet .....	47
<b>7.</b>	<b>Medverkande .....</b>	<b>47</b>
7.1	Tjänstemän .....	47
	<b>Referenser .....</b>	<b>48</b>

## 1. Inledning

### 1.1 Planhandlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta i skala 1:500 med bestämmelser

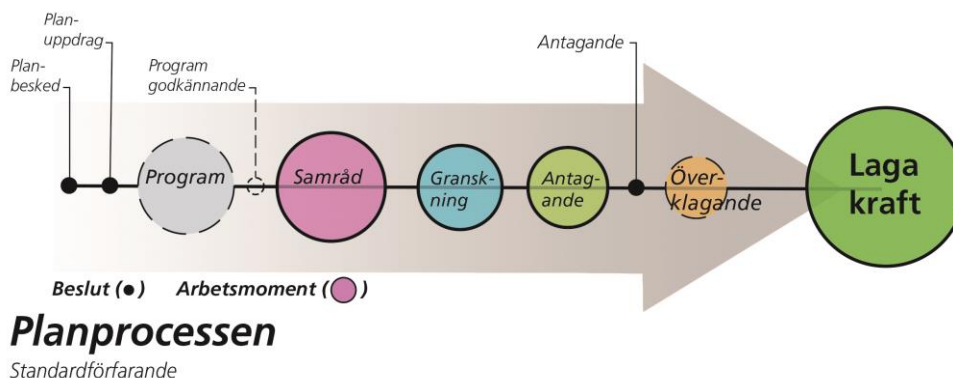
Till planhandlingarna hör även:

- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Kulör- och materialstrategi
- Samrådsredogörelse (vid granskning)
- Granskningsutlåtande (vid antagande)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Plankartan är juridiskt bindande.

### 1.2 Planprocessen – en översikt av standardförfarande

Den aktuella detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt plan-och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.



Figur 1. Planprocessen, Standardförfarande.

Planprocessen börjar när en intressent begär en ny eller ändrad detaljplan. Intressenten kan till exempel vara en privatperson, ett företag eller kommunen själv. Ett program kan göras vid behov av tydligare inriktningar för det fortsatta detaljplanearbetet. Programmet skickas ut för samråd. Efter samrådsperioden görs eventuella ändringar och programmet kan sedan godkännas av samhällsplaneringsnämnden eller kommunfullmäktige. När programmet har godkänts börjar arbetet med förslag till detaljplan. I detta fall bedöms program inte vara nödvändigt att upprätta.

Ett samrådsförslag upprättas därefter och skickas ut för samråd med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, övriga myndigheter, berörda fastighetsägare, kommunala enheter, med flera. Planförslaget bearbetas bland annat efter de synpunkter som lämnats under samrådet. Därefter ställs förslaget ut för granskning.

När granskningstiden är slut kan planförslaget bearbetas igen innan den antas, antingen av samhällsplaneringsnämnden eller kommunfullmäktige. För att ha rätt att överklaga den antagna planen måste skriftliga synpunkter ha lämnats in till kommunen senast innan granskningstiden gått ut.

## **2. Planens huvuddrag**

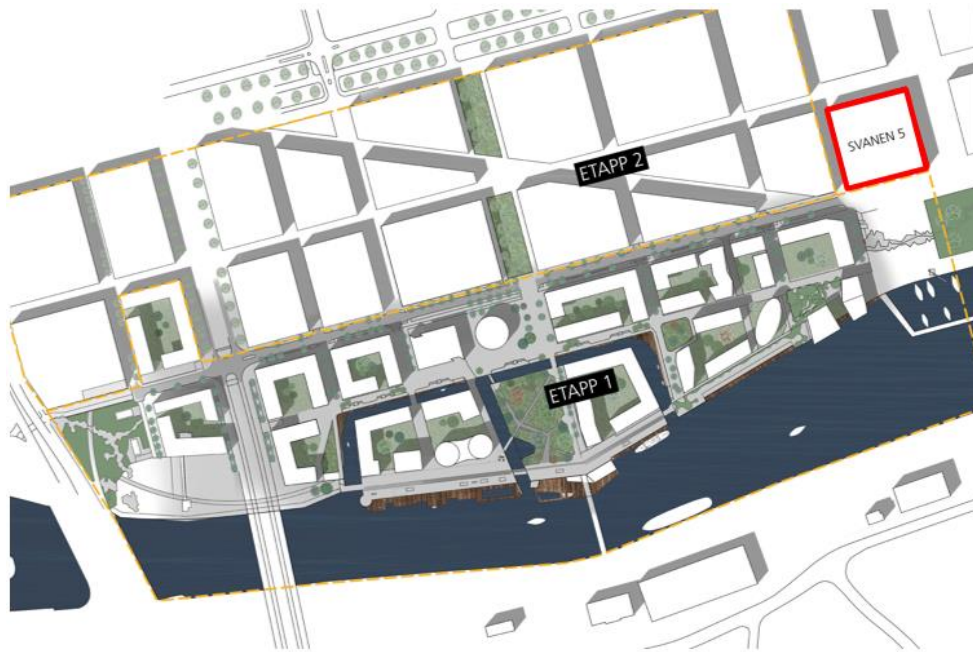
### **2.1 Planområdet**

Planområdet ligger direkt öster om planerad ny innerstadsbebyggelse i Inre hamnen, cirka 1 kilometer från Norrköpings centra delar och resecentrumet. Stadsdelen planeras i två etapper, etapp 1 söder om Saltängsgatan och etapp 2 norr om Saltängsgatan, Svanen 5 ligger direkt öster om etapp 2, se figur 2, 3 och 4.

Hamn och industrimark omvandlas till ny innerstadsbebyggelse med bostäder och centrumverksamheter i en attraktiv stadsmiljö. Den nya stadsdelen ska ha bebyggelse av hög arkitektonisk kvalitet och ett utvecklat användande av vattnet för rekreation och stadsliv utmed Motala ström. Nya kanaler och parker ska anläggas och bli en målpunkt för alla stadens invånare. Inre hamnen uppskattas färdigutbyggt innehålla cirka 3000 bostäder.



Figur 2. Planområdets lokalisering i staden. Karta: Norrköpings kommun.



Figur 3. Fastigheten Svanen 5, markerad med heldragen röd linje, ligger i anslutning till programområdet och pågående planer för Inre hamnen, direkt öster om etapp 2. Karta: Norrköpings kommun.





Figur 4. Planområdets avgränsning. Karta: Norrköpings kommun.

Planområdet utgör ett kvarter som omfattas av en fastighet, Svanen 5 samt två av intilliggande gator, Slottsgatan och Kaptensgatan. Kvarteret avgränsas av fyra gator; Saltängsgatan i söder, Kaptensgatan i öster, Slottsgatan i norr och Lotsgatan i väster. Söder om planområdet, på motstående sida av Saltängsgatan, är det planlagt för parkändamål samt småbåtshamn för fritidsbåtar (detaljplan för Kronomagasin 1 med närområde, Inre hamnen etapp 1).

Planområdet är cirka 7900 kvadratmeter stort och marken ägs av Norrköpings kommun.

## 2.2 Planens syfte och bakgrund

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av ett parkeringshus som ska kunna försörja flera av bostäderna i Inre hamnens första etapp med parkeringsplatser. Tomtens attraktiva läge ska tillvaratas genom att även kontorsbebyggelse och centrumverksamheter placeras mot kvarterets södra och västra sida för att skapa ett mer blandat innehåll i kvarteret.

Parkering för de nya bostäderna inom etapp 1 av Inre hamnen var initialt planerat att lösas i underjordiska parkeringsgarage under bostadskvarteren, men både kommunen och de inblandade byggherrarna har konstaterat att det finns betydande svårigheter att genomföra flera av garagen. Till följd av detta planeras uppförande av ett nytt parkeringshus i Svanen 5.

Norrköpings kommun, samhällsbyggnadskontoret, står bakom ansökan om detaljplaneläggning. Kommunen genomförde en markanvisningstävling som avsåg hela Svanen 5, både parkeringshus och kontor, under 2019. Det bolag som vann tävlingen återtog sitt anbud under 2020. I januari 2021 tog samhällsplaneringsnämnden nytt beslut om direkttilldelning gällande delen av fastigheten Svanen 5 som avser parkeringshus, till Parkeringsbolaget Svanen Norrköping AB. Markttilldelning för angränsande kontorshus kommer att ske vid senare tillfälle.

Svanen 5 ligger i nära anslutning till verksamhet som medför restriktioner avseende risk (Brink Förnicklingsfabriken AB ligger i kvarteret direkt öster om planområdet). Planområdet kan inte bebyggas med ett helt bostadskvarter, skola eller liknande, vilket motiverar att tomten är en lämplig lokalisering för en parkeringsanläggning.

### 3. Tidigare ställningstaganden

#### 3.1 Översiktsplanen

Ny översiktsplan för staden antogs i kommunfullmäktige den 19 juni 2017. I avsnittet ”Utvecklingsområden för blandad bebyggelse och verksamheter” i översiktsplanen beskrivs området Inre hamnen som ett område för cirka 5000 boende. Riktlinje för fortsatt planering av Inre hamnen är en urban, mångfacetterad, banbrytande och ansvarsfull arkitektur.

Gemensam översiktsplan (GÖP) för Linköping och Norrköping antagen 2010 utgör del av kommunens översiktsplan. Den anger Inre hamnen som en del av den utvidgade stadskärnan i Norrköping: ”Saltängen ... i Norrköping liksom andra markytor nära resecentrumen behöver bebyggas tätt och stadsmässigt. Områdena bör få ett blandat innehåll med bostäder, service och en stor andel verksamheter som kan dra fördelar av den höga tillgängligheten.” (GÖP 2010, sida 56).

#### Slutsats:

Den nya detaljplanen överensstämmer med och stödjer föreslagen användning i aktuella översiktsplaner.

#### 3.2 Riksintressen

Rev.

Norrköpings flygplats utgör riksintresse och detaljplanen ligger inom skyddsområdet för flygplatsen. Flygplatsen har fastställt hinderytor som inte får genombrytas med nya byggnader och konstruktioner eller med tillfälliga hinder, till exempel byggkranar. Inom planområdet gäller en flyghinderhöjd om + 54,7 meter över nollplanet. Detta innebär att nya byggnader och föremål, eller påbyggnader på existerande byggnader och föremål, inte får överskrida en totalhöjd om + 54,7 meter över nollplanet.



Rev. | Detaljplanen ligger inom riksintresse för totalförsvaret, Malmens flottiljflygplats.

### 3.3 Strandskydd

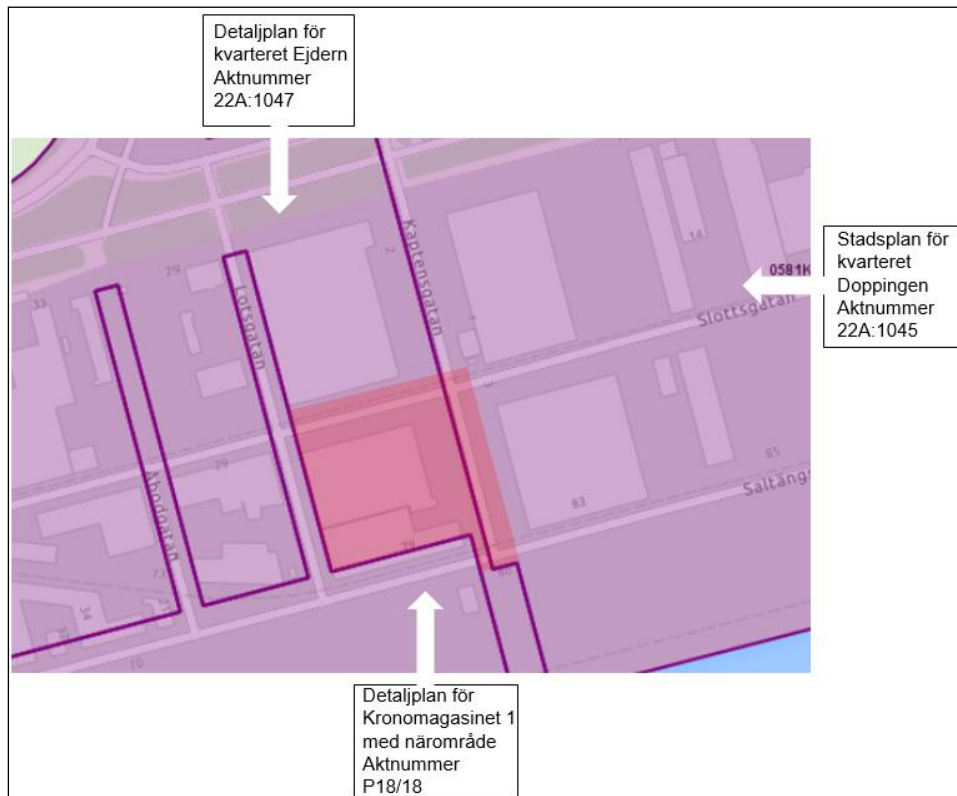
En mindre del av planområdet berörs av strandskyddszonen kring Motala ström. Strandskyddet återinträder i enlighet med miljöbalken när en detaljplan upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. För att strandskyddet ska kunna upphävas krävs att det finns särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kapitlet 18 c §.

I översiktsplan för staden står att inom de urbana strandzonerna väger stadsutvecklingsintresset tyngre än strandskyddets syften. Strandskyddsdispens ska ges vid detaljplaneläggning respektive bygglovgivning förutsatt att den allmänna tillgängligheten till stranden bevaras.

Strandskyddet upphävs enligt planbestämmelserna. De särskilda skäl som föreligger är att planområdet redan är ianspråktaget och att omvandlingen till innerstadskvarter är ett angeläget allmänt intresse i enlighet med 7 kapitlet 18 c § punkt 1 och 5. Planen motverkar inte syftet med strandskyddet då fri passage inte hindras, allmänhetens tillgänglighet förbättras samt att villkor för rekreation och turism förbättras.

### 3.4 Gällande detaljplaner

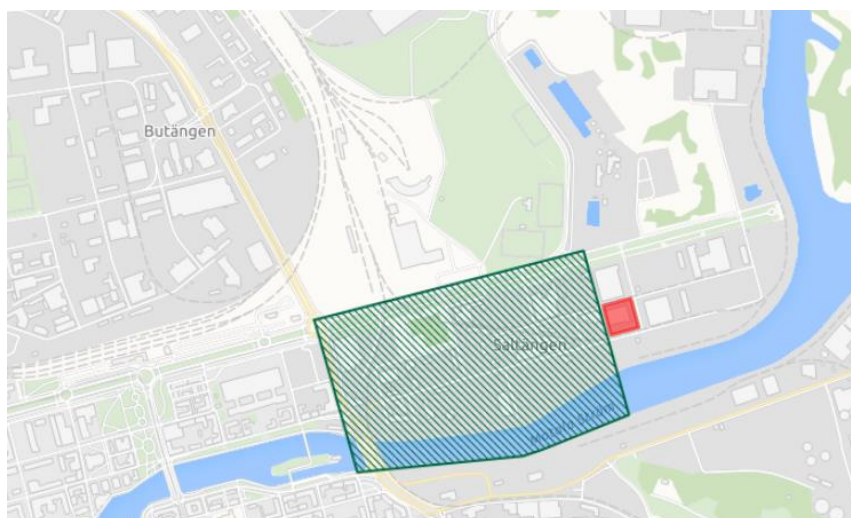
- Området omfattas av detaljplan för kvarteret Ejdern, Tärnan m.fl. inom stadsdelen Saltängen, 1983-03-31, akt nummer 22A:1047. Planbestämmelserna för delen som omfattas av den aktuella planen anger användning industri.
- Området omfattas även av stadsplan för kvarteret Doppingen, Sothönan med flera inom Saltängen, 1982-11-26, akt nummer 22 A:1045. Planbestämmelserna för delen som omfattas av den aktuella planen anger gata eller torg.
- Detaljplanen för Inre hamnens första etapp (detaljplan för Kronomagasinet 1 med närområde (del av Inre hamnen) inom Saltängen i Norrköping) vann laga kraft den 18 juli 2018. Planen för etapp 1 angränsar till två av planområdets sidor då den innefattar Saltängsgatan och Lotsgatan.



Figur 5. Gränser för gällande detaljplaner. Planområdet är markerat i rött. Karta: Norrköpings kommun.

### 3.5 Program för planområdet

Inget program finns framtaget för planområdet. Området angränsar dock till planerad bostadsbebyggelse i Inre hamnen för vilket ett program finns framtaget, program för Inre hamnen, godkänt i kommunfullmäktige den 25 augusti 2014. Planen går inte emot intentionerna i programmet. Planen stödjer planerad bostadsbebyggelse, se figur 6.



Figur 6. Planområdet markerat i rött ligger i anslutning till programområdet för Inre hamnen markerat i grönt. Karta: Norrköpings kommun.

### 3.6 Övriga kommunala beslut

#### *Beslut om planläggning*

Beslut om planläggning togs i samhällsplaneringsnämnden den 15 maj 2018, § 111.

I beslutet beskrevs att planområdet kunde utökas till att innefatta någon eller några av angränsande gator. Detaljplanen har därmed utökats med två gator Slottsgatan och Kaptensgatan, där de delar av gatorna som går utanför fastigheten Svanen 5 ingår i planområdet. Detta då Slottsgatan i gällande detaljplan ligger inom kvartersmark och Kaptensgatans höjdsättning kommer att ändras.

## 4. Planförutsättningar och planförslag

### 4.1 Mark- och vattenanvändning

#### *Befintlig användning*

Befintlig markanvändning inom planområdet är hamn och industri enligt gällande detaljplan från 1983. Svanen 5 är i dagsläget bebyggd med två lagerbyggnader (uppförda på 1970-talet) som tar upp större delen av fastigheten, se figur 7.



Figur 7. Vy mot nordväst. Bilden är tagen innan sanering påbörjades inom Inre hamnens första etapp. Karta: Norrköpings kommun.

*Föreslagen användning*

Den nya användningen av kvarteret föreslås bli i huvudsak parkering och kontor.

**På plankartan**  
markanvändning

## Kvartersmark:

KC

Kontor och centrumfunktioner

P<sub>1</sub>

Parkeringshus

P<sub>1</sub>KH<sub>1</sub>

Parkeringshus, kontor, sällanköpshandel

## Allmän platsmark:

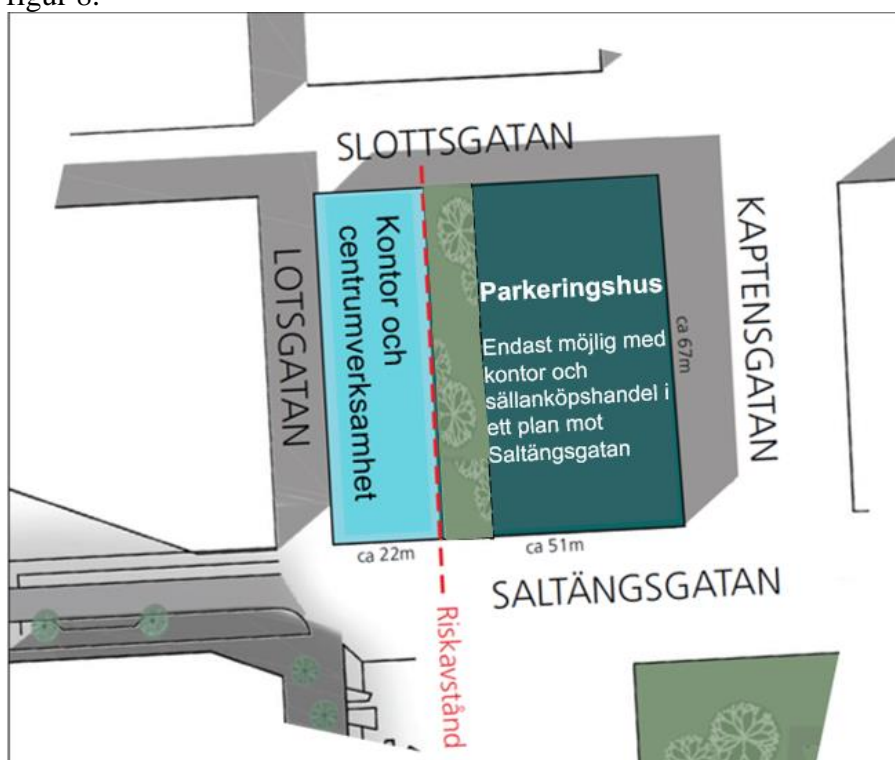
LOKALGATA

Lokal trafik

Hur kvarteret kan användas styrs till stor del av restriktioner avseende risk kopplat till angränsande verksamhet, Brink Förnicklingsfabriken AB, se mer under rubriken Risk. Den del av planområdet som ligger inom 80 meter från riskkällan kan därmed användas för parkeringsändamål i flera plan.

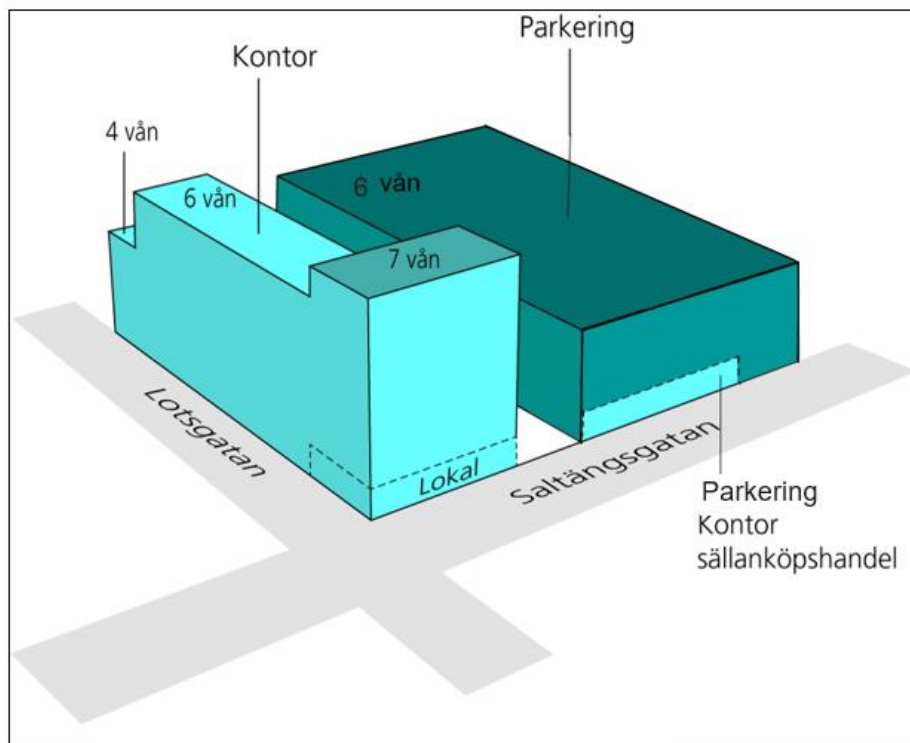
Kontorsändamål och sällanköpshandel i högst ett plan med ventilationstekniska åtgärder som är en acceptabel markanvändning inom 40-80 meter från Brink Förnicklingsfabriken AB, har reglerats i del av planområdets södra del mot Saltängsgatan, se figur 8 och 9.

Planområdets västra del mot Lotsgatan (mot bostäderna i Inre hamnens andra etapp) ligger längre bort från riskkällan och utanför riskavståndet. Här finns inga restriktioner för användningen och i planen föreslås användning kontor samt centrumverksamhet i del av byggrätten mot Saltängsgatan, se figur 8.



Figur 8. Möjlig användning av kvarteret avseende risk från verksamhet öster om planområdet. Bild: Norrköpings kommun.

I förslaget är användningen av kvarteret planerad enligt figur 9.



Figur 9. Användning av kvarteret. Bild: Norrköpings kommun.

## 4.2 Bebyggelseområden

### Övergripande stadsbyggnadsidé

Övrig bebyggelse utmed Saltängsgatan kommer att upplevas som en klassisk kvartersstad med i huvudsak slutna kvarter, undantaget kontorsbebyggelsen vid Rasphusplan (det centrala torget i stadsdelen). Saltängsgatan är områdets huvudgata och byggnadernas bottenvåningar kommer till stor del att vara publika och innehålla butikslokaler med mera. Bebyggelsen i kvarteret Svanen 5 blir avslutet på de två första etapperna av Inre hamnen men kommer att ligga centralt i stadsdelen när resterande delar av Inre hamnen i framtiden byggs ut. Då en öppen parkyta planeras söder om kvarteret kommer bebyggelsen också att bli väl synlig från vattnet och en del av Inre hamnens "waterfront".

Detaljplaneförslaget innehåller kontor och centrumverksamhet för att tillvarata planområdets attraktiva läge och på ett bra sätt ansluta till bostadsbebyggelse inom etapp 2, områdets huvudgata och planerad park. Planområdet bedöms vara tillräckligt stort för att inrymma både en större parkeringsanläggning och annan användning, se figur 10, 11 och 12.





Figur 10. Exempel på hur en ny kontorsbyggnad kan utformas. Vy mot norr. Bild: Belatchew arkitekter & Castellum.



Figur 11. Situationsplan, bild: Norrköpings kommun.

Den nya kontorsbyggnaden ska ha en framträdande roll i kvarteret och tillåts ha en högre höjd än den bebyggelse som ska inrymma parkeringsanläggning. Ett släpp mellan den högre kontorsbyggnaden och parkeringsanläggningen förstärker byggnadens karaktär och framträdande roll i kvarteret ytterligare.





Figur 12. Exempel på hur en ny kontorsbyggnad kan utformas. Vy från framtida park på motstående sida av Saltängsgatan. Bild: Belatchew arkitekter & Castellum.

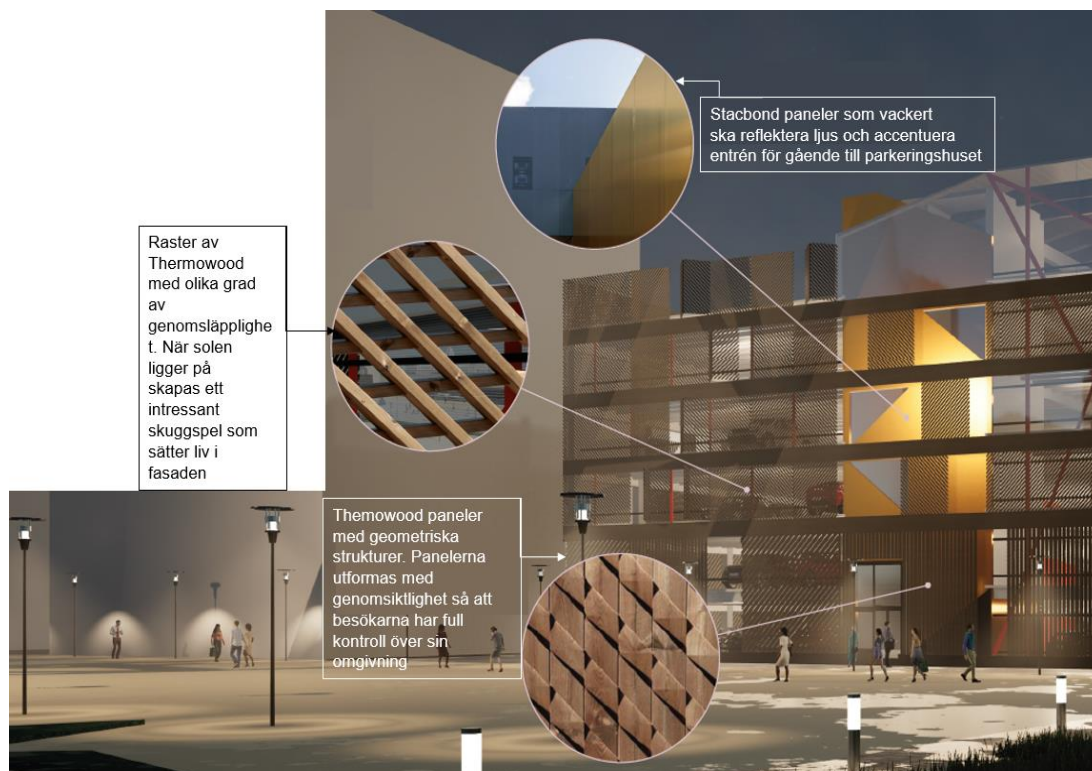
### *Karaktärsdrag (egenskaper, form, material)*

Då tomten ligger i ett exponerat läge ut mot vattnet, kajstråk, park och områdets huvudgata ska gestaltning ske med hänsyn till kvarterets attraktiva och synliga läge. Ny bebyggelse i kvarteret ska hålla samma höga arkitektoniska kvalitet som övriga projekt inom Inre hamnen. Den nya kontorsbebyggelsen har med sin karaktärsstarka utformning, framförallt gaveln mot Saltängsgatan, potential att bli ett landmärke i stadsdelen. Transparenta glasfasader som synliggör aktiviteterna i byggnaderna är avgörande för att de ska få den öppna karaktär som eftersträvas, val av glas blir här extra viktigt. Parkeringshusets fasader ska gestaltas omsorgsfullt för att inte få en fasad som upplevs som en sluten mur mot gaturummet, och som därmed skulle kännas otrygg att passera. Fasaderna är genomsiktliga, vilket innebär att besökare, både inne i parkeringshuset och utanför, har visuell kontakt med det som händer i de olika rummen. Figur 13, 14 och 15 visar de fasadmaterier som kommer att användas i parkeringshuset.

Raster av trä med olika grad av genomsläpplighet skapar ett intressant skuggspel som sätter liv i fasaden. Panelerna med geometriska strukturer utformas med genomsiktighet så att besökarna har full kontroll över sin omgivning.

Träraster i kombination med paneler i aluminium med sina utmärkta mekaniska egenskaper reflektera vackert ljus och accentuera entrén för gående till parkeringshuset. Även inslag av glas i fasaden skapar ljus och genomsiktighet vilket bidrar till ökad trygghetskänsla hos besökarna. Varierade struktur och form i rasterna i kombination med glaspartier skänker ett modernt intryck och liv till exteriören och fasaden blir livlig och spännande.

En genomtänkt belysning på väggytor bidrar även med ökad trygghetskänsla och höjer spänningen i fasaden, se figur 13, 14 och 15.



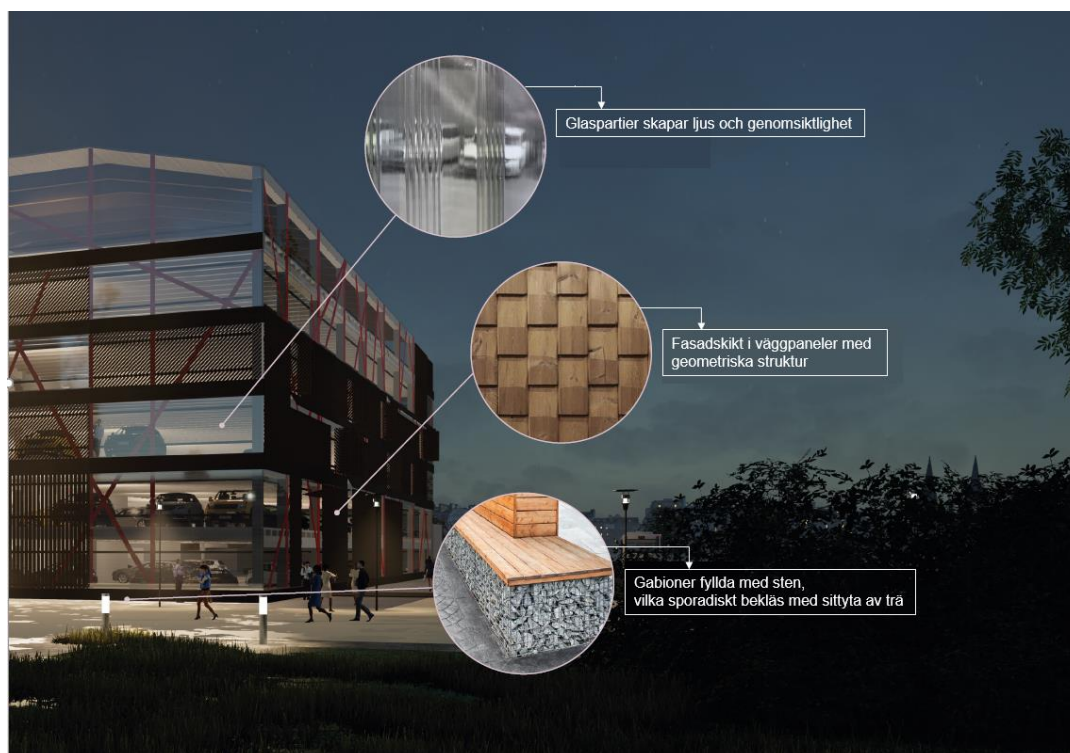
Figur 13. Fasadmateriäl i parkeringshuset. Bild: Viginti och Reppen Warttainen.

Taket kan beskrivas som mansardtak i tre taklutningar. Ena halvan av gavlarnas takprofil utformas med plan mittdel och symmetriska sidofall, den andra med brutet tak som valmat, se figur 14.



Figur 14: Takutformningen i parkeringshuset. Bild: Viginti och Reppen Warttainen.

För Inre hamnen har en kulör- och materialstrategi tagits fram som ska gälla för hela stadsdelen. Strategin utgår från den befintliga hamn och industrimiljön med målsättning att bevara hamnkaraktären fast översatt i modern arkitektur. Kulörer och material från befintlig miljö presenteras samt en strategi för hur de ska användas inom området. Kulör- och materialstrategin gäller även för Svanen 5.



Figur 15. Kulör- och materialstrategin för Inre hamnen används inom Svanen 5.  
Bild: Viginti och Reppen Warttainen.

Utformning och gestaltning av bebyggelse inom kvarteret regleras på plankartan.

Utformning och val av material för parkeringshuset ska följa Inre hamnens kulör och materialstrategi, beskrivning i planbeskrivningen avsnitt 4.2 "Bebyggelseområden, karaktärsdrag" samt illustrationsbilderna på illustrationskartan.

Utformning och val av material för bebyggelsen för kontor och centrumverksamhet ska tillika parkeringshuset hålla hög arkitektonisk kvalitet. Gestaltningen och materialvalet ska följa Inre hamnens kulör och materialstrategi. Bebyggelsen ska ha en modern och karaktärsstark arkitektur, transparenta glasfasader och material som knyter an och bevarar hamnkaraktären.

Bottenvåningen mot allmän platsmark med markanvändningen kontor, centrum och sällanköpshandel ska ha en lägsta höjd från färdigt golv till underkant ovanliggande fast bjälklag på 3,5 meter.

### På plankartan utseende



Hisstorn och ventilation ska utformas under tak alternativt vara indraget från fasaden mot allmän plats, med minst 2,0 meter. Ventilation får inte utgöra ytterligare egen våning.

Entrédörr får inte slå ut över allmän platsmark.

**På plankartan**  
Utseende

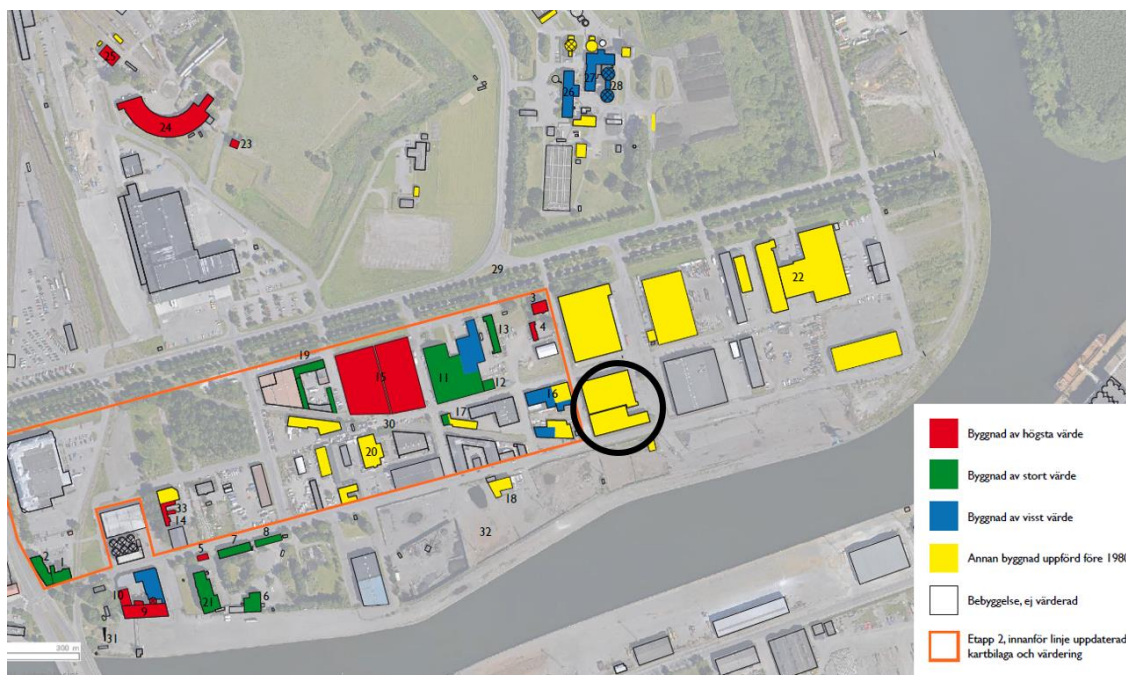
f<sub>1</sub> Taket konstrueras i två delar och med en blandform av brutna tak som mansard och valmat, se illustrationerna på illustrationskartan och beskrivningen i planbeskrivningen.

### *Kulturmiljö*

Inre hamnen har historiskt sett haft stor betydelse för Norrköping som industristad. Planområdet ligger i en del av staden som ständigt varit i förändring, från betade strandängar och fiske till varvsindustri, handel och storskalig logistikverksamhet. Kontinuerlig anpassning till nya verksamheter och utmaningar har medfört att det inte finns mycket kvar av den äldre bebyggelsen inom stadsdelen. Däremot finns ett flertal äldre historiska strukturer kvar, rutnätet, 1800-talets järnvägsspår som skär diagonalt i öst-västlig riktning genom stadsdelen och kajen med sina öppna ytor.

Planområdet i sig innehåller ingen bebyggelse av kulturhistoriskt värde men är en del av och infogar sig i rutnätsstrukturen.

En revidering av tidigare byggnadsinventering av Inre hamnen som gjordes i samband med programmet för Inre hamnen, har nu gjorts som innefattar även aktuellt planområde. Svanen 5 innehåller två lagerbyggnader som är klassade som "Annan byggnad uppförd före 1980", se figur 16.



Figur 16. Kartbild ur reviderad byggnadsinventering. Planområdet visas inom svart ring. Bild ur bebyggelseinventering, Wilund arkitekter & antikvarier AB och Norrköpings kommun.

### Närområdets innehåll

Inre hamnen idag innehåller främst småskalig industriverksamhet. I den framtida stadsdelen Inre hamnen planeras för innerstadsbebyggelse av blandstadskaraktär. Här kommer finnas bostäder, arbetsplatser, närservice och kommersiella verksamheter som restauranger och butiker. Söder om planområdet finns möjlighet att uppföra en större park samt småbåtshamn för fritidsbåtar.

### Tillgänglighet

Enligt plan- och bygglagen kapitel 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.

## 4.3 Natur

### Mark och vegetation

Ingen naturmark finns inom planområdet. Marken kommer att höjas för att anpassas till framtida klimatförändringar, se rubrik Översvämning.

### *Fornlämningar*

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

Arkeologiska undersökningar har skett inom planområdet under 2020 efter beslut från länsstyrelsen. Undersökningarna har visat på arkeologiska lämningar inom västra delen av området för andra etappen Inre hamnen. Inom det aktuella planområdet finns inga lämningar.

### *Markens beskaffenhet*

Det kan förekomma föroreningar inom planområdet. Detta beskrivs närmare under rubriken *Markföroreningar*.

Planområdet ligger i Motala ströms mynning i Bråviken och utgörs av ett låglänt delta som successivt tagits i anspråk för bebyggelse. Området utgörs av relativt plan utfylld mark.

Jorden i området består överst av befintliga fyllnadsmassor som underlagras av lera och silt på friktionsjord ovan berg. Den befintliga fyllningen som är cirka 1 meter djup bedöms främst bestå av sand, silt och grus men kan även innehålla aska, tegel, lera och gyttja. Lerlagret under fyllningen varierar i djup mellan cirka 20 meter och 24 meter och underlagras i sin tur av silt med ett lager grövre friktionsmaterial innan berg. Borrstopp i fast lagrad friktionsjord, block eller på berg har erhållits cirka 20 till 25 meter under befintlig markyta.



Figur 17. Planområdet är markerat med en röd linje. Förklaring av färgfälten: rosa med vit streck = svämsediment (sediment med organiska delar), lera-silt. Bild: SGU:s (Sveriges geologiska undersökning), WMS (web map service)-tjänst.

Grundläggningsförhållandena inom planområdet är i grunden svårhanterliga och marken är sättningsbenägen, det vill säga om marken utsätts för en belastningsökning inträffar sättningar (marken sjunker).



### Förstärkningsåtgärder

Planområdet har höjdsatts med en minsta marknivå på + 2,5 meter över havet efter beräknat högsta vattenstånd vid översvämning år 2100 orsakad av en stigande havsnivå. När uppfyllnad sker kan sättningar uppkomma, vilket inte anses acceptabelt. För att undvika detta kan förstärkningsåtgärder i form av till exempel lastkompensation med lättfyllnadsmaterial utföras.

Laster på kvartersmark i form av uppfyllningar, byggnader eller liknande ska, utifrån dimensionering med avseende på upplyftning, lastkompenseras maximalt alternativt ska marken förstärkas med kalk- och cementpelarförstärkning för att tillföra minimala tillskottslaster inom vägområde eller allmän platsmark. Detta kan lösas genom att lastkompensation utförs med lättfyllnadsmaterial samt att byggnader grundläggs med pålar, se figur 18.

### På plankartan byggnadsteknik

Laster på kvartersmark i form av uppfyllningar, byggnader eller liknande får inte medföra tillskottslaster inom vägområde, allmän platsmark eller kanaler.



Figur 18. Kartbild som visar befintliga höjder i området och som ska vara utgångspunkt för den lastkompensation som behöver genomföras i området. Karta: Norrköpings kommun.

### Grundläggning av byggnader

Ny bebyggelse ska grundläggas genomgående med stödpålar ned till fast botten eller berg. Om konstruktion och byggnadsdelar ligger lägre än framtida högvattenstånd ska källare utföras vattentät eller säkerställas med andra tekniska lösningar.

Inför beslut om startbesked av byggnation ska en mer detaljerad geoteknisk undersökning göras som ännu tydligare redovisar förutsättningar för schaktning, grundläggning med mera.

#### 4.4 Friytor

##### *Kvartersmark*

Ett släpp mellan kontorsbyggnaden och parkeringshuset skapar rymd mot det fria med tillgång till dagsljus och utblickar. Släppet får bebyggas med planterbart bjälklag om till exempel ett nedsänkt garage planeras under kontorsdelen. Bjälklaget får sticka upp över markytan som en upphöjd innergård och kan utformas som en grön oas, en vacker och rofylld uteplats att vila ögonen på för de som vistas i kvarteret. Regleringen av ringmarken på plankartan reglerar även att 20 procent av ytan planteras med större träd.

#### **På plankartan**

Begränsningar av  
markens  
bebyggande

Ringmark: Marken får bebyggas med planterbart bjälklag. 80 procent av ytan ska klara belastning om minst 0,6 meter jorddjup, resterande del lämnas orörd eller klarar belastning om minst 0,1 meter jorddjup. Detta för att möjliggöra plantering av större träd, se definition av större träd i planbeskrivningen sida 22.

Med stora träd menas träd med en sluthöjd på upp till cirka 14-18 meter och en kronvidd på 8-12 meter, så som exempelvis olika typer av avenbok, lönn, ask, kastanj och lind.

Detaljplanen reglerar även genom bestämmelsen ”n” att minst 50 procent av ytan, om marken inte bebyggs med planterbart bjälklag, ska vara planterad med varierad växtlighet och vegetation, inklusive större träd, ifall marken inte bebyggs med planterbart bjälklag.

Takytorna för kontorsdelen får med fördel möjliggöra för utevistelse för anställda i byggnaden.

#### 4.5 Gator och trafik

Inre hamnens centrala läge gör att det finns en unik chans att forma en stadsmiljö för fotgängare, cyklister och kollektivtrafik. Biltrafik och leveranser ska ges utrymme i gatumiljön, men det offentliga rummet ska framför allt prioritera människors rörelse och vistelse.

##### *Gatunät*

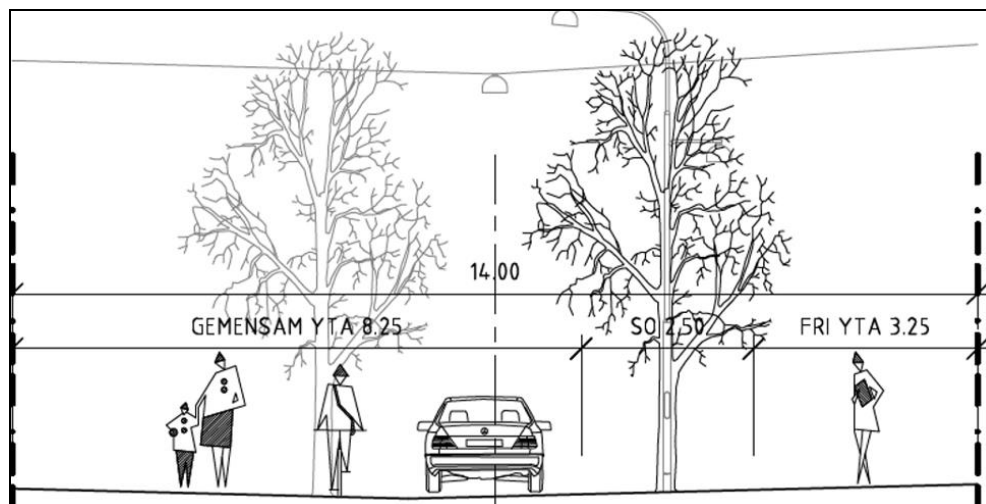
Kring planområdet ska alla gator vara öppna för alla trafikslag. Saltängsgatan är en av de viktigaste gatorna i Inre hamnen. Den både binder ihop östra och västra Saltängen och utgör den mest intensivt använda gatan i Inre hamnen. Saltängsgatan och infartsgatorna från Norra Promenaden, där

Kaptensgatan är en, kommer att ha en tydligt avgränsad körbana för biltrafik. Övriga gator kring bostadskvarteren kommer att vara mer anpassade för gång- och cykeltrafik med reglering som gångfartsområde eller lokalgator med låg tillåten hastighet, till dessa gator hör Lotsgatan och Slottsgatan.

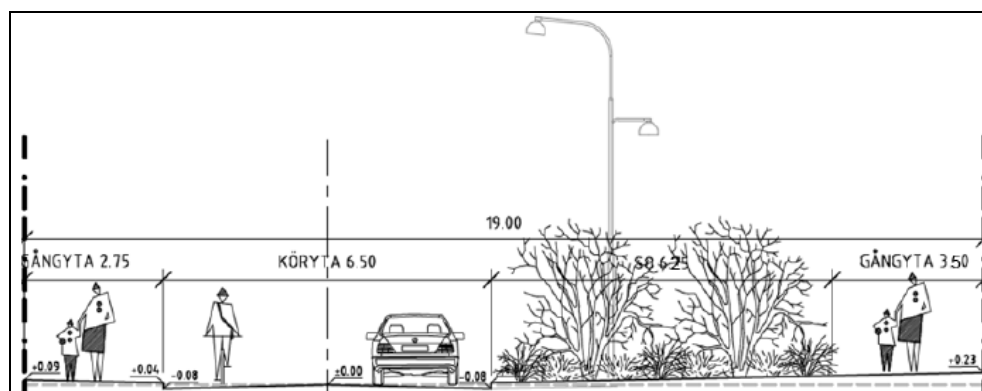
För Saltängsgatan finns förprojektering framtagen och utbyggnad av gatan sker i samband med utbyggnad av allmän plats för etapp 1 av Inre hamnen.

Lotsgatan har förprojekterats i samband med förprojektering för gatorna inom etapp 2 (Tyréns, 2020-05-08). För den aktuella delen av Slottsgatan och Kaptensgatan finns en separat förprojektering framtagen (WSP 2021-04-08).

Förprojekteringen för de gatorna visar på två olika scenarier för Kaptensgatan; ett med höjdsättning som är aktuell att bygga ut i samband med uppförandet av parkeringshuset och ett som visar på en mer långsiktigt lämplig höjdsättning. Kaptensgatan planeras att färdigställas helt, med slutliga höjder, först i ett senare skede. Anledningen till detta är att gatan under längre tid kommer att användas för byggtrafik, att den måste fungera till alla befintliga verksamheter samt att den inte kan höjas i dagsläget på grund av en större VA-ledning som inte kan belastas. Den höjdsättning som redovisas i plankartan för Kaptensgatan visar på gatans slutliga höjder och kommer således inte att genomföras i samband med detaljplanens genomförande, utan gatan kommer att ligga kvar i befintliga höjder och ansluta till övriga gator med ramplösningar (som också redovisas i förprojekteringen) under en längre tid, se figur 19 och 20.



Figur 19. Förslag på sektion för Slottsgatan. Bild ur förprojektering allmän plats, Tyréns.



Figur 20. Förslag på sektion för Kaptensgatan som är en infartsgata till området från Norra Promenaden. Bild ur förprojektering allmän plats, Tyréns.

Körbar in- och utfart till parkeringshuset får endast ske från Slottsgatan eller Kaptensgatan. Vilket passagesystem för bilar som används för parkeringshuset har stor betydelse för trafiksäkerheten för cyklister och fotgängare utanför parkeringshuset. Bommar ska framför allt undvikas för att eliminera eventuella trafikrisker som kan uppstå.

### Kollektivtrafik

Det finns goda förutsättningar att försörja planområdet med kollektivtrafik genom dess närhet till resecentrum. I programmet för Inre hamnen föreslås en utbyggnad av spårvägen till Inre hamnen, via Östra Promenaden och en ny hamnbro eller utmed Norra Promenaden. Utbyggnad av spårväg är en långsiktig lösning och skulle ha stor betydelse för hela kollektivtrafiksystemet i Norrköping. Dessa alternativ ingår också i översiktsplanen för staden från 2017.

Östgötatrafiken har i sin linjeanalys kommit fram till att busstrafik bör förläggas i Norra Promenaden, för att försörja området med kollektivtrafik. Östgötatrafiken och kommunen har en pågående dialog angående kollektivtrafikförsörjning kopplat till området.

### Gång- och cykelvägar

De viktigaste cykelstråken i Inre hamnen är Saltängsgatan och Brännerigatan (tre kvarter väster om planområdet) till/från den planerade gång- och cykelbron över Motala ström. Även kajen utgör ett viktigt stråk för gång- och cykeltrafik.

Förutsatt att planerade åtgärder för gång och cykeltrafik utförs i Inre hamnen är förutsättningarna bra för effektiva gång- och cykelstråk mellan Inre hamnen och övriga innerstaden, se figur 21 och 22.



Figur 21. Trafiknät för fotgängare inom Inre hamnen. Heldragen röd linje: huvudgångnät, streckad röd linje: framtida huvudgångnät, heldragen orange linje: lokalt gångnät. Bild: Norrköpings kommun.



Figur 22. Trafiknät för cyklister inom inre hamnen. Heldragen rödlinje: huvudcykelnät, streckad röd linje: framtida huvudcykelnät, heldragen orange linje: lokalt cykelnät. Bild: Norrköpings kommun.

### Parkering

All parkering för nya verksamheter inom kvarteret ska anordnas inom kvartersmark.

I kommunens riktlinje ”Riktlinjer för parkering i Norrköpings kommun – Parkeringsnorm för bil och cykel vid nyetablering och exploatering” beskrivs hur många parkeringsplatser som ska anordnas för kontorsverksamhet. I riktlinjen anges att cirka 0,2-0,3 parkeringsplatser per anställd ska anordnas.

Parkeringsplatser för rörelsehindrade ska anordnas inom kvartersmark. Det kommer att finnas möjlighet till allmänna besöksparkeringsplatser för rörelsehindrade utmed Lotsgatan.

#### **4.6 Störningar, hälsa och säkerhet**

##### *Buller*

En bullerrapport har tagits fram av SWECO på uppdrag av Norrköpings kommun, 2018-10-24. Enligt rapporten ger buller från parkeringshus sällan upphov till höga ljudnivåer. Bullerspridning från parkeringar har tidigare beräknats men resultaten brukar alltid ge försumbara nivåer. Trafikföringen runt det planerade parkeringshuset är mycket gynnsamt ur bullerhänseende. Trafiken leds ner från Norra Promenaden, via Kaptensgatan, till parkeringshusets östra del. Trafiken passerar genom områden som inte ska exploateras med bostäder och består av verksamheter som är okänsliga för eventuellt vägtrafikbuller.

Planerad bebyggelse inom kvarteret angränsar mot nya bostäder i väst och befintliga industrier och verksamheter i norr och öster. Den planerade kontorsbyggnaden är placerad närmast de planerade bostäderna och kommer att utgöra en ytterligare barriär mot eventuellt buller från parkeringshuset. Buller under byggskedet kommer sannolikt att påverka omgivningen. Inflyttning i bostäder i etapp 1, som ligger närmast aktuell fastighet, beräknas dock inte ske innan färdigställande av parkeringshuset.

##### *Markföroreningar*

Föroreningar finns i fyllnadsmassor i olika utsträckning inom Inre hamnen. Det avser främst metaller och PAH (Polycykliska aromatiska kolväten) samt olja. De flesta föroreningarna finns i fyllnadslager ner till cirka 1 meters djup och bedöms i stor utsträckning ligga ovanför grundvattennivån. Beroende på föroreningssituationen kan efterbehandlingsåtgärder komma att krävas. En bedömning har gjorts av vilka risker föroreningarna kan innebära med utgångspunkt från den verksamhet och markanvändning som idag pågår samt med den verksamhet som planeras enligt den nya detaljplanen. De byggnationer och ändringar av markhöjden som planeras kommer att påverka tillgänglighet och spridning av föroreningarna. Riskbedömningen visar att det finns åtgärdsbehov för området när det gäller att reducera hälsorisker. Jord med höga halter av föroreningar finns ytnära i delar av området.



Norrköpings kommun har även låtit genomföra en översiktlig miljöteknisk markundersökning över hela Inre hamnen-området ” Underlag för planering och markanvändning – Inre Norra Hamnen, Saltängen SWECO och WSP 2011”. På Svanen 5 fanns vid framtagandet av utredningen ingen indikation på verksamhet som kan ge upphov till föroreningar i mark mer än lagerverksamhet. Stora delar av fastigheten är bebyggd med stora lagerbyggnader och därmed inte åtkomlig för en systematisk undersökning. I ovan nämnda undersökning finns tre undersökningspunkter angivna på fastigheten men bara analyser från två punkter där organiska ämnen finns analyserade i den ena punkterna och metaller i den andra punkten. Analyserna påvisade ingen förorening över riktvärdena för Inre hamnen.

Som underlag till fastighetsägarna inför arbete med efterbehandlingsåtgärder har kommunen tagit fram en historisk inventering för varje fastighet inom området för etapp 2 samt Svanen 5 där tidigare verksamheter har listats och vilka undersökningar som finns sedan tidigare. Detta ger god kännedom om vilka föroreningar som förväntas förekomma.

För både kommunägd kvartersmark och allmän plats kommer kommunen att i samband med genomförandet att arbeta systematiskt med kompletterande undersökningar där det bedöms behövas utifrån de historiska verksamheterna och de utförda undersökningarna. Kommunen planerar att göra en översyn av riskbedömningen så att de verkliga risker som föreligger för den nya markanvändningen åtgärdas. Åtgärderna kommer att hanteras i enlighet med det regelverk som finns för förorenade områden och i samråd med tillsynsmyndigheten. Åtgärder kan vara uppgrävning och transport till behandlingsanläggning/deponi vilket är en sämre lösning. Kommunen avser att minimera mängden massor som behöver åtgärdas genom noggranna utredningar avseende avgränsning och riskbedömning. Bättre lösningar kommer att eftersträvas som kan innebära att massorna stabiliseras på plats, siktning och andra in situ-metoder där dessa passar.

Fördjupade undersökningar krävs för att klargöra omfattning och typ av efterbehandlingsåtgärder. För detta arbete ansvarar respektive fastighetsägare, och tillsynsmyndighet är miljö- och hälsa inom samhällsbyggnadskontoret i Norrköpings kommun.

Innan byggnation behövs vidare undersökning för att klargöra föroreningssituationen. Markundersökningar kan utföras först när befintliga byggnader på fastigheten har rivits.

Innan markarbeten utförs inom planområdet ska en anmälan om avhjälpandeåtgärd lämnas in till samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa i enlighet med 28 § i *förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd*. Anmälan ska säkerställa att åtgärder sker så att marken kan nyttjas för planerat ändamål samt att schaktmassor hanteras i enlighet med lagstiftningens krav.

### Översvämning

All bebyggelse inom planområdet ska säkras mot översvämning. Översvämning kan ske till följd av höga nivåer i vattendrag, sjöar eller hav samt vid extrema regn.

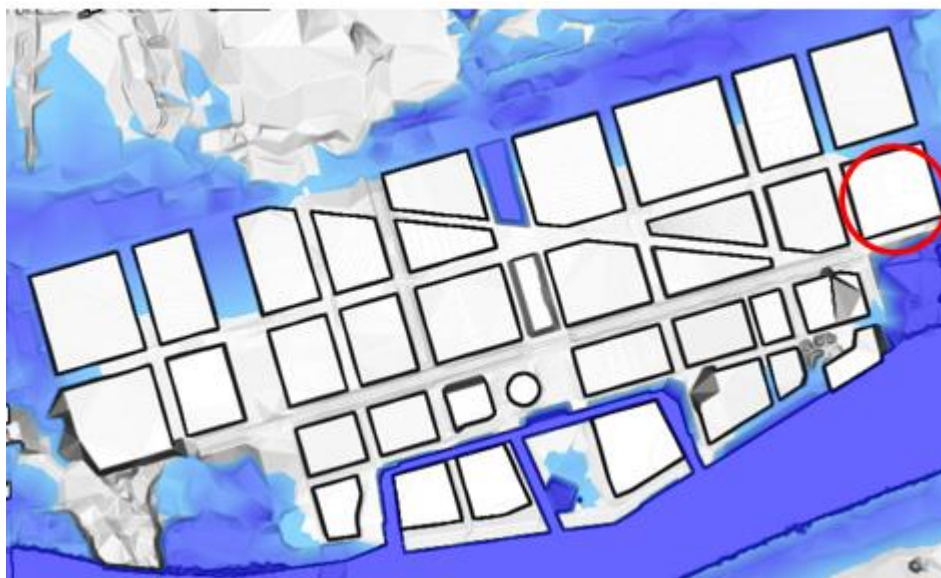
### Översvämning vid höjda havsnivåer

Havet kan fram till år 2100 komma att globalt stiga med cirka 0,7 meter jämfört med medelvattenståndet år 2010. För Norrköpings del skulle det vid ett extremt havsvattenstånd leda till en havsnivå på cirka +2,4 meter.

Planområdet ligger inom ett av de områden i kommunen som har pekats ut för risk för översvämning. Risken för översvämning finns både i dagens klimat och i framtiden. Markytan inom detaljplaneområdet ligger idag till stora delar mellan +1,0 meter och +1,5 meter över nuvarande medelhavsnivå. Högvattennivån för 100-årsregn för år 2100 är beräknad i enlighet med översiktsplanen till +2,38 meter. Följande kartbilder visar planområdet i relation till havsnivåförhöjning för 100-års havsvattennivå, +2,38 meter innan markytan höjs i jämförelse med läget efter att marken höjs enligt detaljplanen, se figur 23 och 24.



Figur 23. Beräknad havsnivåförhöjning för 100-års havsvattennivå (+2,38 meter) år 2100 som visas med röd skraffering. Området för Inre hamnen visas markerat med svart linje. Bilden visar Inre hamnen innan marknivåer höjts. Svanen 5 är markerat med en grön ring. Bild: Norrköpings kommun.



Figur 24. Beräknad havsnivåförhöjning för 100-års havsvattennivå (+2,38 meter) år 2100 visas i blått. Bilden visar Inre hamnen efter att marknivåer höjts. Svanen 5 är markerat med en röd ring. Bild: Norrköpings kommun.

Kommunens planeringsmål som anges i översiktsplanen för staden från 2017 gällande skydd för översvämning för havets nivå är att byggnader ska grundläggas till +2,5 meter över havets nivå (nollplanet).

För att möta upp de framtida översvänningsriskerna utförs bebyggelsen inom planområdet med färdigt golv i bottenvåningen på minst +2,5 meter över nollplanet.

Allt planeringsunderlag för framtiden är prognoser men eftersom allt pekar för att havsnivån kommer att fortsätta stiga så måste Norrköping långsiktigt vidta ytterligare åtgärder. Norrköpings kommun utreder därför ett framtida genomförande av storskaliga översvänningsåtgärder i form av skyddsbarriärer och vallar. I översiktsplanen för staden och landsbygden antagen 2017 beskrivs att de storskaliga skydden är tänkta att hantera situationer om havet stiger över nivån +2,5 meter.

Utredningen utgår från en framtida havsnivå på +5 meter vilket skulle kunna uppstå vid ett kortvarigt extremt vattenstånd orsakade av kraftiga stormvindar. Denna nivå bygger på antagandet om en global havsnivåhöjning på +4 meter till år 2200, se figur 25.



Figur 25. Karta från kommunens översiktsplan för staden och landsbygden (antagen 2017 av kommunfullmäktige) som visar mark- och vattenreservat för storskaliga översvämningsåtgärder i skyddsbarriär och vallar. Rött=skyddsvall Blått=Skyddsbarriär/slussportar. Bild: Norrköpings kommun.

En generell bestämmelse reglerar en lägsta höjd på +2,5 meter över nollplanet på plankartan.

### På plankartan

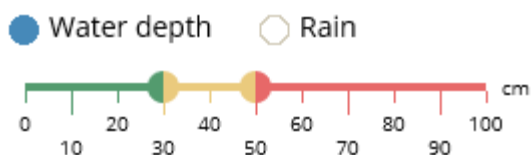
Skydd mot störningar

Vid nybyggnation ska byggnader utföras med färdigt golv i bottenvåning minst +2,5 meter över nollplanet. Grundläggning, källarbyggnad, trapphus, installationer och fasadytskikt som utförs lägre än +2,5 meter över nollplanet kräver skyddsåtgärd mot inträngning av grundvatten och övriga tillfälliga översvämningar.

### Översvämning på grund av regn

Enligt kommunens riktlinje för hållbar dagvattenhantering ska bebyggelse säkras för extrema regn. Kommunen ska arbeta för att samhället ska klara minst ett 100-års regn i klimatscenariot för 2100. En översvämningskartering vid regn har gjorts av WSP 2017. Karteringen bygger på dagens regnstatistik med en klimatkompensation på 25 procent. Figur 26 visar översvämningskartering för det aktuella området efter att marknivåer höjs.





Figur 26. Maximalt vattendjup vid 100-årsregn redovisas i rött (0,6 – 1,0 meter). Bilden visar Inre hamnen efter att marknivåer höjts. Svanen 5 är markerad med röd ring. Bild: Norrköpings kommun.

Gatorna inom Inre hamnen utformas för att vid extrema regn vara yttledes vattenvägar.

Vid extrema regn kommer dock dagvatten inte att kunna avledas från instängda områden med följden att lågpunkter översvämmas. Detta innebär att planområdet måste säkras för framtida högre vattenstånd ovan befintlig marknivå. Gårdsmark utan underliggande garage föreslås då utformas för att dagvatten ska kunna fördröjas i växtbäddar eller täckta betongmagasin men även infiltrera till mark. Vid extrema regn kan avledning ske ut från gårdsmark till angränsande gata genom att kvartersmark höjdsätts högre än gator så kan vatten avledas ytligt till gatorna.

De höjder som redovisas i plankartan är generellt lägsta höjder satta mitt i gatorna, i centrumlinjen. Gatorna är skålformade och vid höjdsättning av entréer behöver en något högre höjd, i vissa delar upp till 10-15 centimeter än den som anges på plankartan användas, mer detaljerad höjdsättning finns framtaget i projektering av gatorna. En generell bestämmelse på plankartan säkerställer att dagvattnet inte ska samlas mot byggnaderna vid 100-årsregn.

### På plankartan

Skydd mot störningar

Höjd på färdigt golv och entréer behöver vara högre än höjden på angränsande allmän plats.

Parkstråket längs Brännerigatan som ligger inom området för etapp 2 kommer att ha en dubbel funktion, förutom park kommer den även att

fungera som översvämningsyta för dagvatten vid 100-årsregn och på så vis skydda omkringliggande byggnader genom att denna yta översvämmas istället.

### *Risk*

Planområdet ligger i anslutning till verksamhet som medför restriktioner avseende risk. I kvarteret direkt öster om planområdet, på motstående sida av Kaptensgatan, ligger Brink Förnickling AB. En riskbedömning med avseende på utsläpp av vätecyanid i gasform vid brand har genomförts för att utreda lämpligheten för etablering av parkeringshus samt annan centrumfunktion intill Brinks verksamhet. Verksamheten omfattar processer som medför transport samt förbrukning av brandfarliga och giftiga ämnen. Kortaste avståndet mellan aktuell fastighet och Brink Förnicklingsfabriken ABs verksamhet uppgår till 30 meter. Riskbedömningen för parkeringshuset och tidigare upprättad riskbedömning som genomförts i samband med planläggning av Inre hamnen etapp 1 visar att det finns förutsättningar för användning enligt följande:

Parkeringshus bedöms falla in under kategorin icke-känslig bebyggelse. Ett skyddsavstånd på 40 meter borde därmed upprätthållas mellan parkeringshuset och Brink Förnicklingsfabriken ABs verksamhet baserat på rekommendationerna i den tidigare riskbedömningen.

Kontorsbyggnader i högst ett plan tillsammans med ventilationstekniska åtgärder är en acceptabel markanvändning inom 40-80 meter från Brink Förnicklingsfabriken AB.

För kontorsbyggnader i flera plan, bostäder, handel och övriga känsliga verksamheter ska dock fortfarande skyddsavståndet på 80 meter tillämpas i enlighet med tidigare riskbedömning.

För att säkerställa en acceptabel risknivå ska krav på riskreducerande åtgärder införas i detaljplanen för byggnader inom 0-80 meter från Brink Förnicklingsfabriken AB:

- Ett skyddsavstånd om 30 meter bebyggelsefritt ska upprättas.
- Utrymning bort från Brink Förnicklingsfabriken AB ska säkerställas.
- Friskluftsintag placeras på oexponerad sida bort från Brink Förnicklingsfabriken AB och så högt upp på byggnader som praktiskt möjligt.
- Eventuell mekanisk tilluft i byggnader bör utformas så att möjlighet till manuell central avstängning finns.

Användningsområden anpassas efter vad som bedöms vara lämpligt enligt genomförda riskbedömningar.





Figur 27. Planområdet i förhållande till Brink Förnicklingsfabriken ABs verksamhet. Bild: Norrköpings kommun.

#### På plankartan byggnadsteknik

Planbestämmelse **b** reglerar att friskluftsintag inte får placeras mot öster.

All utrymning från parkeringshuset ska ske bort från Brink Förnicklingsfabriken ABs verksamhet.

#### Luftkvalitet

Detaljplanen bedöms inte bidra till försämrade luftkvalitet eller risk för överskridande av miljö kvalitetsnormer för partiklar.

#### 4.7 Teknisk försörjning

I östra delen av området, i Kaptensgatan, ligger en utloppsledning från reningsverket. Ledningen är väldigt känslig för påverkan i samband med byggnationen. En skada på ledningen får stora konsekvenser då den ligger förlagd helt under havsnivå och är oerhört svår att laga på grund av ständigt höga flöden. Ledningen får inte utsättas för påverkan av byggandet av det nya parkeringshuset eller under framtida utnyttjande.

Inför byggskedet ska en dialog hållas med ledningsägaren gällande nödvändiga skyddsåtgärder för ledningen. Exempelvis kan det krävas spontning utmed tomtgränsen för att ledningen i framtiden ska vara schaktbar samt att sponten kan skydda mot vibrationspåverkan vid pålning. Träd får inte planteras i anslutning till ledningen. Eventuella rampningar mellan nya och befintliga marknivåer måste utföras med kompensationsfyllningar för att förhindra fortsatta sättningar.

Ledningen har inspekterats under 2020 och den är i så pass bra skick att den för närvarande inte planeras att byggas om. Dock kan ledningen i framtiden påverkas av eventuella byggnationer på Slottshagens reningsverk, vilket utreds när det blir aktuellt.

### *Vatten och spillvatten*

Vatten och avloppsledningar finns i Saltängsgatan och Kaptensgatan. Anslutning bör ske till de nylagda ledningarna i Saltängsgatan, då ledningarna i Kaptensgatan eventuellt kommer att utgå i framtiden.

### *Dagvatten*

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 dricksvattennätet 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.

Enligt riktlinjen för hållbar dagvattenhantering ska dagvattnet i första hand hanteras lokalt av fastighetsägaren om förutsättningar finns. Saknas förutsättningar ska dagvattnet i andra hand hanteras i enskilda eller allmänna dagvattenanläggningar.

Dagvattensystemen ska utformas så att en så stor del som möjligt infiltreras och så att flödestopparna minimeras samt föroreningarna avskiljs och bryts ned under vattnets väg till recipienten.

Dagvattenanslutning till fastigheten kan göras till nyanlagda ledningar i Lotsgatan. Övriga gator kommer inte byggas ut med allmän dagvattenledning.

Den gemensamma dagvattenhanteringen för hela stadsdelen inklusive Svanen 5 beskrivs under följande stycken.

### **Dagvattenhantering av mindre regn**

#### *Vägdagvatten*

Inom etapp 1 planeras växtbäddar med träd för att hantera vägdagvattnet på Saltängsgatan. Inom etapp 2 planeras växtbäddar med träd längs några av gatorna. Från växtbäddarna avrinner vattnet genom infiltration till ett öppet förstärkningslager eller till den allmänna dagvattenanläggningen. I växtbädden genomgår vägdagvattnet en rening med avseende på olja, sediment, metaller och närsalter. Visst dagvatten kommer att ledas vidare till den allmänna dagvattenanläggningen (som beskrivs mer längre ner i

texten). Sammanfattningsvis konstateras att reningsgraden för vägdagvatten i växtbäddar är tillräcklig.

#### *Dagvatten från kvartersmark*

Varje fastighetsägare inom planområdet bör ta hand om mindre regn upp till 10 millimeter regn inom sin egen fastighet, enligt kommunens riktlinje för hållbar dagvattenhantering. Att omhänderta dagvattnet nära källan minskar avrinningen, renar dagvattnet och säkrar grundvattenbildningen i området. Avledningen av dagvatten från hårdgjorda ytor som hustak, uppfarter, parkeringar ska minimeras genom att öka möjligheterna för infiltration, avdunstning och transpiration. Flödet bör då fördröjas och renas innan det släpps vidare till den allmänna dagvattenanläggningen. I tillhörande kvalitetsprogram för planområdet har rening av dagvattnet inom kvartersmark nämnts som ett åtagande som varje fastighetsägare ska ta ansvar för. I figur 28 visas förslag på olika lösningar på hur detta kan hanteras för den planerade bebyggelsen.



Figur 28. Förslag på olika åtgärder som kan vidtas för att hantera mindre regn. För förklaring av siffror se följande information om "Förslag på olika åtgärder". Bild och text ur: "Informationsmaterial för dig som fastighetsägare, gäller större bebyggelse". Bild ur riktlinjer för hållbar dagvattenhantering, Norrköpings kommun.

#### **Förslag på olika åtgärder för lokal hantering av mindre regn inom en fastighet.**

1. Dagvattendamm: Regnvatten från hårdgjorda ytor kan ledas till en damm med begränsat utflöde. Dammen kan vara torr när det inte

regnar eller ha en vattenspegel. Växter och konstruktioner som gör att vattnet får långa rinnvägar genom dammen ökar möjligheten för en naturlig rening av dagvattnet.

2. Gröna tak: Genom att plantera på ett tak kan en hårdgjord yta göras om till en grön yta. Om det gröna taket behöver gödslas är det viktigt att se till att överskottsvatten inte leds direkt till dagvattennätet.
3. Gröna ytor och träd: Andelen hårdgjord yta på fastigheten kan minskas genom att ha gräsmattor, planteringar, träd mm. Hårdgjorda ytor kan avledas till dessa ytor vilket medför både fördröjning och rening.
4. Växtbäddar: Regnvatten kan ledas till en växtbädd. Växtbädden byggs upp med makadam som då fungerar som en form av stenkista. Någon form av dränering behöver oftast finnas i botten. Den här metoden ger en bra rening av dagvattnet och är därför extra lämplig för trafikerade ytor.
5. Stenkista/ fördröjningsmagasin: Regnvatten från stuprör och hårdgjorda ytor kan anslutas till en stenkista som är nedgrävd på fastigheten. Stenkistan består av makadam med fraktioner på till exempel 16-32 millimeter, varvid vatten kan fördröjas i hålrummen mellan stenarna, cirka 30-40 procent av volymen består av hålrum där vatten kan fördröjas. Vattnet leds ner i stenkistan via en perkolationsbrunn. Beroende på markförhållandena där stenkistan anläggs kan delar av vattnet även infiltreras ner i omkringliggande mark. Det finns även plastkassetter som har samma funktion men är mer yteffektiva.
6. Genomsläpplig beläggning: Ytor som parkeringar, uteplatser mm kan byggas upp med beläggningar som kan dränera regnvatten. Beroende på markens uppbyggnad kan någon form av dränering behövas.

För parkeringshuset är avsikten att fördröja och rena dagvattnet (de första 10 millimeter regn motsvarande 27 kubikmeter i volym) via ett fördröjningsmagasin samt infiltrationsanläggning som placeras under bottenbjälklag i parkeringshusets bottenplan. Det har även ställts krav på plantering inom planområdet (bestämmelsen n på plankartan).

**På plankartan**  
Mark och  
vegetation

- n Om marken inom egenskapsområdet inte bebyggs med planterbart bjälklag, ska minst 50 procent av ytan vara planterad med varierad växtlighet och vegetation, inklusive större träd.

### Dagvattenhantering för stora regn

Enligt kommunens riktlinje för hållbar dagvattenhantering ska dagvattenanläggningarna för de stora regnen utformas så att bebyggelsen

ska kunna ha full samhällsfunktion vid regn enligt de nivåer som beskrivs i gällande branschstandard och praxis.

Generellt gäller att färre, men större, reningsanläggningar för rening av dagvatten oftast är mer kostnadseffektiva både att anlägga och över tid att sköta än flera mindre reningsanläggningar. Bedömningen görs därmed att det är bra att samordna reningen av dagvattnet för hela Inre hamnen. Dagvattenanläggningen för Inre hamnen bygger på att dagvatten avleds via ledningar från kvartersmark till ett antal reningsanläggningar som samordnas med hela stadsdelen.

Dagvattenhanteringen för hela Inre hamnen och parkeringshuset beskrivs här kortfattat, ytterligare information finns i det PM som tagits fram av Nodra AB (PM Inre hamnen, etapp 2 – beräkning av föroreningsbelastning samt val av dagvattenhantering, 2021-02-17). Jämfört med kommunens gamla riktvärden och riktlinjer från 2009 håller sig dagvattnet från gator och park på bra nivå med rening från växtbäddar, medan dagvattnet från kvartersmark visar på högre halter och behov av ytterligare rening. Att nivån är bra jämfört med tidigare riktvärden innebär dock inte att miljö kvalitetsnormerna uppfylls. Dagvattensystemet består av sexton delområden som rinner till åtta utlopp, A-D samt G i figur 29 och E och F i figur 30.



Figur 29. Reningsanläggning kan placeras vid, eller strax uppströms, från utloppen som har markerats A, B, C, D samt G. Karta: Norrköpings kommun.





Figur 30. Reningsanläggning kan placeras vid, eller strax uppströms, från utloppen som har markerats D, E och F. Karta: Norrköpings kommun.

Planen är att dagvattnet ska avledas via ledningar som anslutas till två olika typer av reningsanläggningar; filtermagasin som innebär ett underjordiskt sedimentationsmagasin med filter, samt skärmbassänger som innebär att en reningsanläggning placeras i vattnet och fungerar ungefär som en traditionell sedimenteringsdamm. Fördelen att använda skärmbassänger och filtermagasin i detta område är att de kan förbättra reningsgraden för både etapp 1 och etapp 2. Lösningförslagen kräver inte heller någon direkt marktillgång för dagvattenanläggningarna, vilket hittills har varit svårt att lösa i dessa detaljplaner på grund av kvarterstrukturen och exploateringsgraden.

För dagvattenutloppen A, C, D och G är underjordiska filtermagasin lämpligast för att rena vattnet utifrån att det saknas tillgänglig mark och plats i recipienten. Dagvattenutloppet B kommer på sikt att vara placerad under en ännu inte byggd bro, därför bedöms detta inte vara en lämplig plats att anlägga en reningsanläggning på i dagsläget. En anläggning på denna plats kan om behov finns i så fall anläggas efter att bron färdigställts. För utlopp D går det inte att placera filtermagasinet nära utloppet utan det krävs istället två filtermagasin inom Bränneriparken inom området för etapp 2.

Rev.

En skärmbassäng är troligtvis möjlig att anlägga för utlopp E och F gemensamt, alternativt enbart för utlopp F. För den aktuella detaljplanen (Svanen 5) gäller att dagvattnet leds till utlopp F och det utloppets



tillhörande rening, en skärmbassäng. Då öster om utlopp F planeras en småbåtshamn, innebär detta att en skärmbassäng täckt av bryggkonstruktion mycket väl skulle passa in i miljön och samtidigt utgöra en effektiv reningsanläggning för dagvatten. Dessa kan vid behov ersättas med filtermagasin. Reningseffekten om växtbäddar kompletteras med filtermagasin vid A, C, D och G samt skärmbassäng vid E och F blir 55 procent för fosfor, 21 procent för kväve och i snitt cirka 78 procent för metaller och andra föroreningar.

### **Miljö kvalitetsnorm för vatten**

Motala ström (Glan-Bråviken-SE649609-152033) är recipient för dagvatten från planområdet. Enligt VISS (VattenInformationsSystem Sverige) är vattenförekomsten Motala ström klassad som känslig, speciellt mot ökad mängd näringsämnen och föroreningar. Vattenförekomstens status har bedömts vara otillfredsställande ekologisk potential. Miljö kvalitetsnormen är god ekologisk potential år 2027.

Dagvattenlösningen som beskrivs ovan innebär att dagvatten i stor utsträckning genomgår rening av sediment, föroreningar, olja och närsalter. Enligt genomförda beräkningar i utredningen bedöms dagvattenutsläppen inte ge upphov till oacceptabla effekter på miljön och inte påverka möjligheterna att uppnå gällande miljö kvalitetsnorm för vatten.

### *El, tele och bredband*

Ledningar för el, tele och bredband finns utbyggt i det befintliga verksamhetsområdet. När Inre hamnen byggs ut kommer nytt nät att byggas ut i området. I anslutning till planområdet kommer nytt nät att förläggas i Lotsgatan.

### *Värme*

Kommunen har som målsättning att uppvärmningen ska ske på ett så miljövänligt sätt som möjligt samt att energianvändningen ska minimeras. Kommunen rekommenderar i första hand anslutning till fjärrvärmenätet.

### *Avfall*

Rev.

Hämtning av avfall för planområdet kommer att ske från Lotsgatan. Det är Nodra AB som ansvarar för insamling och behandling av kommunalt avfall. För att avfallshanteringen ska fungera på ett bra sätt är det viktigt att utrymmen för avfallshantering är väl tilltagna.

De avfallsslag som det bör dimensioneras för är restavfall, matavfall, förpackningar av papper, plast, färgat och ofärgat glas, metall samt returpapper. Det behöver även finnas utrymme för grovavfall, elavfall och farligt avfall.

Rev. Vid planering av restaurangverksamhet eller verksamhet som kräver fettavskiljare ska kopplingspunkter placeras så att det går att tömma fettavskiljare även när verksamheten är stängd samt att slangdragning ska vara så kort som möjligt. På Nodra ABs webbplats information för verksamhetsutövare.

Utformning av vägar, vändplatser, soprum i byggnader, och miljöhus med mera ska följa riktlinjer framtagna av Nodra AB.

## 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:	15 maj 2018
Plansamråd:	22 oktober - 3 december 2019
Granskning:	18 februari- 11 mars 2022
Detaljplan laga kraft:	kvartal 3 2022

#### *Genomförande, allmän plats*

Projektering allmän plats och VA:	2019
Entreprenadupphandling, allmän plats och VA:	2022
Marklösen, fastighetsregleringar:	2022
Utbyggnad av gata, VA med mera:	2022-2024

#### *Genomförande, kvartersmark*

Marktilldelning, kommunägd mark:	19 januari 2021
Fastighetsbildning:	2022
Husbyggnad:	2022-2024

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, samhällsbyggnadskontoret, som även ansvarar för den tekniska kontrollen av gator, torg och allmänna anläggningar. Nodra AB ansvarar för den tekniska kontrollen av VA-ledningar och övriga VA-anläggningar inom allmän platsmark.

### *Kvartersmark*

Kommande fastighetsägaren ansvarar för byggande, drift och underhåll inom kvartersmark.

Norrköpings kommun ansvarar såsom nuvarande fastighetsägare för nödvändig fastighetsbildning för att anpassa fastigheten till detaljplanens avgränsning. Kommande fastighetsägare ansvarar för den fastighetsbildning som därutöver önskas.

### *Fastighetsbildning med mera*

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

### *Bygglov/anmälan*

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

### *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 eventuella 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*

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 fastigheten.

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

*Fjärrvärme*

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

*Avfallshantering*

Nodra AB samlar in och hanterar avfall inom Norrköpings kommun.

**5.3 Genomförandetid**

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

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

**5.4 Genomförande inom allmän plats**

Norrköpings kommun genomför detaljprojektering och utbyggnad av gator och övriga anläggningar på allmän platsmark och samordnas med projektering och utbyggnad av vatten- och avloppsledningar.

Utbyggnaden kommer att samordnas med utbyggnad av övriga delar av Inre hamnen och 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).

På grund av geotekniska förutsättningar kommer allmän platsmark att behöva avlastas. Det innebär att lättfyllnadsmaterial ska användas vid utbyggnad.

I Kaptensgatan finns systemviktiga VA-ledningar samt bräddavloppsledningen från reningsverket. Eventuella åtgärder på ledningar behöver samordnas med utbyggnad av Kaptensgatan.

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 gator och vatten- och avloppsanläggningar i huvudsak är slutförd. Enskilt byggande kan påbörjas efter att bygglov beviljats och beslut om startbesked har tagits.

Utbyggnad inom kvartersmark ställer höga krav på samordning med övrig utbyggnad inom Inre hamnen samt med hänsyn tagen till angränsande befintliga verksamheter. Parkeringshus ska uppföras i takt med utbyggnad inom Inre hamnen, etapp 1.

Marksanering ska vara genomförd inför byggnation av kvartersmark. Mindre saneringsåtgärder kan kvarstå om det bedöms lämpligare att genomföra dessa i samband med utbyggnad av kvartersmark.

### **5.6 Kommunens marktilldelning**

Norrköpings kommun har genomfört en intressetävling för byggrätten, där kommunen efter intervjuer och studerat material har valt att gå vidare med Viginti AB samt deras projektbolag, Parkeringshuset Svanen i Norrköping AB.

Marktilldelning samt villkor för genomförande regleras i ett markanvisningsavtal. Marktilldelning fullföljs genom försäljning av kvartersmark som regleras i marköverlåtelseavtal. I marköverlåtelseavtal regleras även parternas åtagande och skyldighet för genomförande av detaljplanen.

### **5.7 Mark- och avtalsfrågor**

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

### **5.8 Tekniska utredningar**

- Detaljerad riskbedömning.
- Riskbedömning p-hus Inre hamnen.
- PM-buller, buller i anslutning av parkeringshus.
- PM historik om förorenande verksamheter inom detaljplaneområdet.
- Förprojektering av allmän plats.
- PM-Dagvattenhantering.



Utöver ovanstående har ett flertal utredningar genomförts i etapp 1 och etapp 2 som även omfattar Svanen 5:

- PM, Förorenad mark i Inre hamnen Detaljplan Kronomagasinets med närområde.
- Arkeologisk utredning.
- Riskbedömning.
- Geotekniska utredningar.
- Luktutredning.
- Beräkning av partiklar och kvävedioxid.
- Markmiljö riskbedömning.
- Naturvärdesinventering.
- Dagvattenutredning Inre hamnen.
- PM beräkning av föroreningsbelastning samt val av dagvattenhantering.
- PM miljö kvalitetsnormer för luft.
- Bebyggelseinventering.
- Geoteknisk PM angående kaj och stabilitet.
- Geoteknisk PM, projekteringsunderlag.
- Underlag för planering och markanvändning – Inre Norra Hamnen.

## 6. Genomförandets konsekvenser

### 6.1 Inverkan på miljön

Planens genomförande bedöms inte medföra någon risk för betydande påverkan på miljön, se vidare Undersökning om betydande miljöpåverkan.

### 6.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser

#### *Ägoförhållanden*

Detaljplaneområdet omfattar fastigheterna Svanen 5 och Saltängen 1:1. Båda fastigheterna ägs av Norrköpings kommun.

#### *Fastighetsbildning*

#### **Fastighetsindelning**

Den del av fastigheten Svanen 5 som i detaljplanen utgör allmän plats ska genom fastighetsreglering föras över till Saltängen 1:1. Det markområde som ska föras över utgör totalt cirka 1569 kvadratmeter, se figur 31.



Figur 31. Markområde grönt område överförs från Svanen 5 till Saltängen 1:1.  
Bild: Norrköpings kommun.

### Ledningsrätt och servitut för ledningar

Kvarterensmarken inom planområdet är inte berörd av tidigare upplåtelser avseende ledningar för vatten och avlopp, fjärrvärme och el. Detaljplanens genomförande kräver inte heller nybildande av sådana upplåtelser.

### Övriga servitut

#### *Befintliga servitut*

Kvarterensmarken inom planområdet är inte berörd av tidigare servitut eller andra upplåtelser.

#### *Tillkommande servitut*

Detaljplanens genomförande kräver inte bildande av servitut.

Syftet med parkeringshus inom fastigheten Svanen 5 är att lösa del av parkeringsbehovet inom etapp 1 av Inre hamnen. Kommande fastighetsägare ska teckna avtal om långsiktig upplåtelse av parkeringsplatser för boende inom etapp 1 av Inre hamnen. Villkor och val av upplåtelseform beslutas mellan parterna.

### **6.3 Ekonomiska konsekvenser**

#### *Kvartersmark, intäkter och kostnader*

Norrköpings kommun säljer kvartersmarken. Kommunen som säljare är kostnadsansvarig för marksanering och eventuell förekomst av fornlämningar. Kommunen är även ansvarig för rivning av befintliga byggnader.

Kommande fastighetsägare är ansvarig för detaljplanens genomförande inom kvartersmark.

Kommande fastighetsägare tillgodogör sig intäkter inom kvartersmark genom genomförande av byggrätter samt upplåtelse av lokaler, parkeringen etcetera.

#### *Allmän plats, kostnader och finansiering*

Norrköpings kommun är huvudman för allmän plats och bekostar därmed utbyggnad. Kostnader för utbyggnad av allmän plats finansieras av intäkter från försäljning av kvartersmark.

Exploateringskalkyl upprättas och uppdateras i takt med att mer detaljerade utredningar och projekteringar tas fram. Exploateringskalkyl redovisas inför samhällsplaneringsnämndens beslut att anta förslag till detaljplan.

#### **Driftkostnader**

Drift och underhåll av allmänna platser inom detaljplanen bekostas med skattemedel. Detaljplanens genomförande innebär inte att mängden allmän plats utökas jämfört med befintliga förhållanden. Nyttjandegraden av allmän plats bedöms öka väsentligt samtidigt som transporter till tidigare verksamhetsområde försvinner. Sammantaget bedöms behov av drift och underhåll bli mer intensivt och därmed ökar dessa kostnader något.

#### *Fastighetsbildning, inlösen, ersättning*

Norrköpings kommun är ägare till den mark som omfattas av detaljplanen. Därmed uppstår inget behov av marklösen för detaljplanens genomförande.

#### *Bygglov, anmälan och planavgift*

Avgifter för bygglov, bygganmälan etcetera erläggs av sökande enligt vid varje tillfälle gällande taxa.

Kommunen bekostar upprättande av detaljplan. Kommunens marköverlåtelse av kvartersmark avser detaljplanelagd mark och därmed sker inget ytterligare uttag av planavgift vid bygglov avseende detaljplanen.

## 6.4 Sociala konsekvenser

Detaljplanen erbjuder utökat serviceutbud med fokus på publika- och kommersiella verksamheter med plats för kultur, kunskap och välbefinnande.

## 6.5 Konsekvenser för stadens attraktivitet

Strategin för utformningen av bebyggelsen inom planområdet utgår från den befintliga hamn- och industrimiljön med målsättning att bevara hamnkaraktären fast översatt i modern arkitektur. Den nya bebyggelsen har med sin karaktärsstarka utformning, framför allt gaveln mot Saltängsgatan, potential att bli ett landmärke i stadsdelen.

## 7. Medverkande

### 7.1 Tjänstemän

Planhandlingar har upprättats av samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering av planarkitekt, Azita Taheri.

I utarbetande av detaljplanen har även följande personer deltagit:

Ola Brånäs, samhällsbyggnadskontoret, exploatering  
Daniella Aman, samhällsbyggnadskontoret, exploatering  
Linda Gårlin, samhällsbyggnadskontoret, projekt, samhällsbyggnad  
Jessica Svejđ, samhällsbyggnadskontoret, projekt, stadsmiljö och infrastruktur  
Elke Myrhede, samhällsbyggnadskontoret, projekt, stadsmiljö och infrastruktur  
Daniel Hildén, samhällsbyggnadskontoret, projekt, stadsmiljö och infrastruktur  
Elisabet Manfred, samhällsbyggnadskontoret, stadsmiljö  
Karin Milles, samhällsbyggnadskontoret, övergripande samhällsplanering  
Louise Lindroth, samhällsbyggnadskontoret, bygglov  
Per Erik Hahn trafik, samhällsbyggnadskontoret, infrastruktur  
Johan Lindqvist, samhällsbyggnadskontoret, infrastruktur  
Maria Rothman, samhällsbyggnadskontoret, stadsmiljö  
Magnus Ålstam, Nodra AB  
Karin Dahlström, samhällsbyggnadskontoret, miljöskydd

Samhällsbyggnadskontoret

Julia Stenström Karlsson  
enhetschef detaljplanering

Azita Taheri  
planarkitekt

## Referenser

### *Utredningar för detaljplanen*

*Arkeologi på Saltängen i Norrköping, Inre hamnen etapp 2, rapport 2020:129, Arkeologerna, Statens historiska museer.*

*Bebyggelseinventering, Inre hamnen etapp 2, revidering av bebyggelseinventering östra Saltängen 2012-02-01, rev: 2019-06-26. Wilund arkitekter & antikvarier AB.*

*Dagvattenutredning Inre hamnen, Tyréns AB, 2016-06-22.*

*Detaljerad riskbedömning Brink AB, Norrköping, WSP Sverige AB, 2017-05-22.*

*PM-buller- Buller i anslutning av parkeringshus, underlag för bedömning av betydande miljöpåverkan, SWECO Sweco Environment AB 2018-10-24*

*PM, Förorenad mark i Inre hamnen Detaljplan Kronomagasinets med närområde, Norrköpings kommun, mark- och exploateringskontoret, 2016-06-30.*

*Riskbedömning p-hus Inre hamnen Uppdragsnummer, 10201336, WSP Sverige AB, 2018-06-19.*

*Geoteknisk PM angående kaj och stabilitet, översiktlig förstudie, Sweco civil AB, 2016-04-19.*

*Geoteknisk PM, projekteringsunderlag, Sweco civil AB, 2015-09-18.*

*Underlag för planering och markanvändning – Inre Norra Hamnen, Saltängen, SWECO och WSP 2011.*

*Miljöteknisk markundersökning med provtagning av jord och grundvatten inom området Inre hamnen i Norrköping, Sweco Environment AB, 2015-03-16.*

*PM, Förorenad mark i Inre hamnen Detaljplan Kronomagasinets med närområde, Norrköpings kommun, mark- och exploateringskontoret, 2016-06-30.*

*PM, Förprojektering Svanen 6 (del av Inre Hamnen), Saltängen, Tyréns, 2020-05-08.*

*PM, Miljö kvalitetsnormen för luft Östra saltängen MKB detaljplan etapp 2 Inre hamnen, uppdragsnummer, 1186389000, Sweco Environment AB, 2019-10-28.*



*PM, Inre hamnen, etapp 2 – beräkning av föroreningsbelastning samt val av dagvattenhantering, Nodra AB, 2021-05-28.*

*PM, Inre hamnen, etapp 2 – beräkning av föroreningsbelastning samt val av dagvattenhantering, Nodra AB, 2021-05-28.*

*PM Förprojektering, inre hamnen, Svanen 5, WSP samhällsbyggnad, 2021-04-08.*

### ***Kommunala hällsbyggnad, handlingar och riktlinjer***

*Arkitekturstaden Norrköping, Antagen av kommunfullmäktige 2018-08-27.*

*Avfallsplan 2013. § 85 reviderad avfallsplan 2013-2016, Tekniska kontoret, Norrköpings kommun, 2014-04-28.*

*Riktlinjer Arbetsmiljö och tillgänglighet för avfallshanteringen i Norrköpings kommun, Norrköping Vatten och Avfall AB, 2014-04-01.*

*Budget 2017 och plan 2018-2020. Norrköpings kommun.*

*Riktlinjer för dagvattenhantering, Norrköpings kommun, Dagvattengruppen, Beslutad av KCVD, Forum för Kontorschef Samhällsbyggnadskontoret och Verkställande direktör, Nodra AB, 2019-04-30.*

*Gemensam översiktsplan för Linköping och Norrköping. Linköpings kommun och Norrköpings kommun. Juni 2010.*

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

### ***Övriga referenser***

*Avledning av dag-, drän- och spillvatten. Funktionskrav, hydraulisk dimensionering och utformning av allmänna avloppssystem. Svenskt Vatten Publikation P110, 2016.*

*Beslut om utvidgat strandskydd i Norrköpings kommun, Länsstyrelsen Östergötland, 2015-01-12.*

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

*Klimatanpassning i fysisk planering – Vägledning från länsstyrelserna. Länsstyrelserna, 2012.*

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

Samhällsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer  
SPN 2018/0147 214

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

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

*Svenskt Vattenarkiv, SMHI, september 2015.*  
<http://www.smhi.se/klimatdata/hydrologi/sjoar-och-vattendrag>

*SGU, jordartskarta, 2015.* <http://www.sgu.se>

*Vatteninformationssystem Sverige, <https://viss.lansstyrelsen.se>*  
Vattenmyndigheterna, Länsstyrelserna och Havsvattenmyndigheten.

*Vad är miljöbyggnad?* <https://www.sgbc.se/certifiering/miljobyggnad/vad-ar-miljobyggnad/>

*Hälsocertifierade byggnader och kontor* <https://www.wellcertified.com/>