

Planbeskrivning

Vårt diarienummer
SPN 2014/0290 214

tillhörande detaljplan för del av fastigheten

Fiskeby 4:3

med närområde inom Fiskeby i Norrköping

den 9 januari 2017

reviderad den 19 maj 2017



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2017-06-15, § 126

Laga kraft: 2018-02-16

Genomförandetidens sista dag: 2023-02-16

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att förtäta området med ny bostadsbebyggelse och andra kompletterande funktioner då befintliga fotbollsplaner har flyttats till nytt läge väster om Finspångsvägen. Kompletterande funktioner är exempelvis förskola och LSS- boende (lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade).

Planområdet består bland annat av småskalig villabebyggelse med grönskande och lummiga trädgårdar, öppna grönytor och befintliga kolonilotter. I samband med att fotbollsverksamheten (tidigare belägen öster om Finspångsvägen) flyttades väster om Finspångsvägen har området blivit föremål för exploatering för bostadsändamål. Parallellt med denna detaljplan prövas markens lämplighet för bostadsändamål för markområden invid Tråbrunnaområdet väster om Finspångsvägen. Därmed blir Finspångsvägen föremål för ändring beträffande funktion och användning.

Innehållsförteckning

1.	Inledning	4
1.1	Planhandlingar	4
1.2	Planprocessen – en översikt av normalt förfarande.....	4
2.	Planens huvuddrag.....	5
2.1	Planområdet.....	5
2.2	Planens bakgrund och syfte	6
3.	Tidigare ställningstaganden	7
3.1	Översiktsplanen	7
3.2	Gällande detaljplaner	7
3.3	Program för planområdet.....	8
3.4	Miljöbedömning	9
3.5	Övriga kommunala beslut	9
3.6	Riksintressen	10
4.	Planförutsättningar och planförslag	10
4.1	Markanvändning.....	10
4.2	Bebyggelseområden	11
4.3	Natur.....	14
4.4	Friytor.....	18
4.5	Gator och trafik	18
4.6	Störningar, hälsa och säkerhet.....	24
4.7	Teknisk försörjning	28
5.	Genomförande av detaljplanen.....	32
5.1	Preliminär tidplan	32
5.2	Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation.....	33
5.3	Genomförandetid.....	34
5.4	Genomförande inom allmän plats	34
5.5	Genomförande inom kvartersmark.....	34
5.6	Markförsäljning	34
5.7	Mark- och avtalsfrågor	35
5.8	Tekniska utredningar	35
6.	Genomförandets konsekvenser	35
6.1	Inverkan på miljön.....	35
6.2	Fastighetsrättsliga konsekvenser	36
6.3	Ekonomiska konsekvenser	44
6.4	Sociala konsekvenser	47
6.4	Konsekvenser för stadens attraktivitet	47
7.	Medverkande	48
7.1	Tjänstemän	48
	Referenser	49

1. Inledning

1.1 Planhandlingar

Detaljplanen består av:

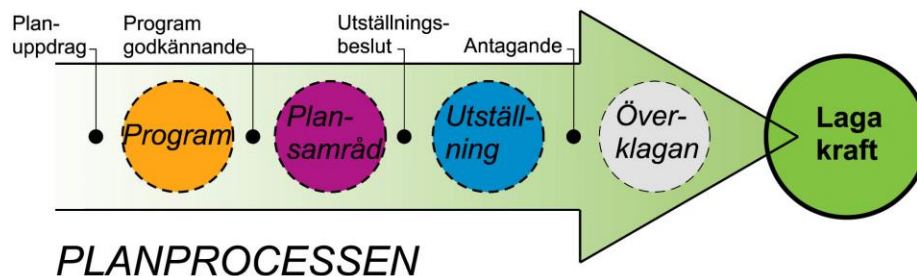
- Plankarta i skala 1:2 000 med bestämmelser

Till planhandlingarna hör även:

- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse (vid utställning)
- Utlåtande (efter utställning)

1.2 Planprocessen – en översikt av normalt förfarande

Den aktuella detaljplanen upprättas med normalt förfarande enligt den äldre plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10).



Planprocessen börjar när en intressent begär en ny eller ändrad detaljplan. Intressenten kan till exempel vara en privatperson, ett företag eller kommunen själv. Ett planprogram kan göras vid behov av tydligare inriktningar för det fortsatta detaljplanearbetet och ett sådant program som omfattar del av aktuellt planområde har upprättats och godkänts av stadsplaneringsnämnden 2011-12-06 .

När programmet har godkänts börjar arbetet med förslag till detaljplan. Ett samrådsförslag upprättas och skickas ut för samråd med länsstyrelsen, lantmäteriet, övriga myndigheter, berörda fastighetsägare, kommunala enheter, med flera. Planförslaget bearbetas bland annat efter de synpunkter som lämnats under samrådstiden. Förslaget ställs sedan ut för utställning.

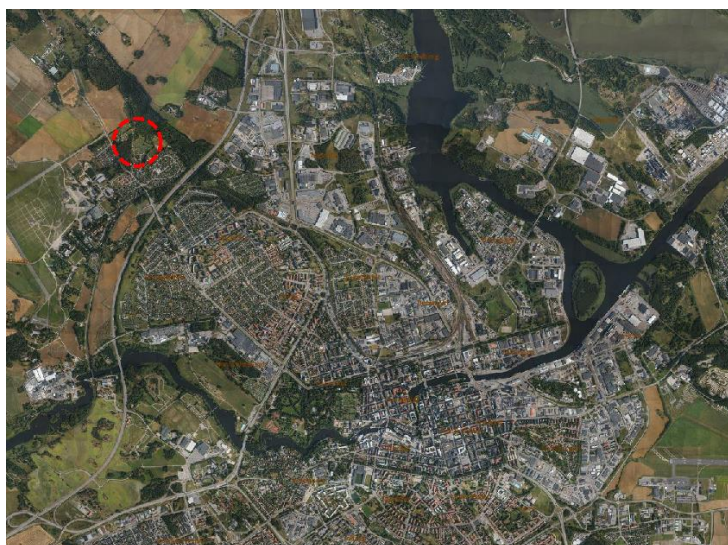
När utställningstiden är slut kan detaljplanen antas av stadsplaneringsnämnden eller kommunfullmäktige. För att ha rätt att överklaga den antagna planen måste man ha lämnat in skriftliga synpunkter till kommunen innan utställningstiden gått ut.

2. Planens huvuddrag

2.1 Planområdet

Planområdet är beläget inom Fiskeby som ligger cirka 5 kilometer i nordvästlig riktning från Norrköpings resecentrum. Planområdets area är cirka 133 hektar.

Väster om planområdet ligger Finspångsvägen, nordost om området ligger ett kolonilottsområde, nordost om området finns skogsområde och söder om ligger befintligt bostadskvarter. Större delen av marken inom planområdet är kommunägt såväl som större delen av omkringliggande mark. Däremot finns privatägd mark norr och söder om området.



Figur 1. Planområdets läge nordväst om Norrköpings centrum, röd streckad linje. Norrköpings kommun.



Figur 2. Ungefärlig avgränsning av planområdet, röd streckad linje. DIKA. Norrköpings kommun.

2.2 Planens bakgrund och syfte

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret fick i uppdrag 2010-09-07 § 188 (SPN 221/2010 214) att ta fram *Detaljplan för Fiskeby 4:3 (Fyrby) med närområde (bostäder och bollplaner) inom Fyrby*.

Planarbetet inleddes med ett program, *Program för detaljplan för fastigheten Fiskeby 4:3 (Fyrby) med närområde (bostäder och bollplaner) inom Fiskeby*, vilket var föremål för samråd under hösten 2011 och godkändes av stadsplaneringsnämnden 2011-12-06 § 255 (SPN-221/2010 214).

Nordvästra och sydvästra delen av planområdet omfattades inte av det program som godkänts. Områdena innehåller befintlig bebyggelse. Vägstrukturen har justerats utifrån vad som nu bedöms vara lämpliga sträckningar. En yta för vård och särskilt boende har tillkommit.



Figur 3. Ungefärlig avgränsning av planprogrammet, röd streckad linje. DIKA. Norrköpings kommun.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att förtäta området med ny bostadsbebyggelse och andra kompletterande funktioner då befintliga fotbollsplaner har flyttats till nytt läge väster om Finspångsvägen. Kompletterande funktioner är exempelvis förskola och LSS- boende (lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade).

3. Tidigare ställningstaganden

3.1 Översiktsplanen

Gemensam översiktsplan för Linköping och Norrköping antagen 2010 utgör del av kommunens översiktsplan. Den anger tätortsbebyggelse för större delen av planområdet. Resterande del omnämns inte.

Översiktsplanen ÖP 90 pekar ut planområdet som befintligt område och delar av det som friluftsområde och närekreationsområde.

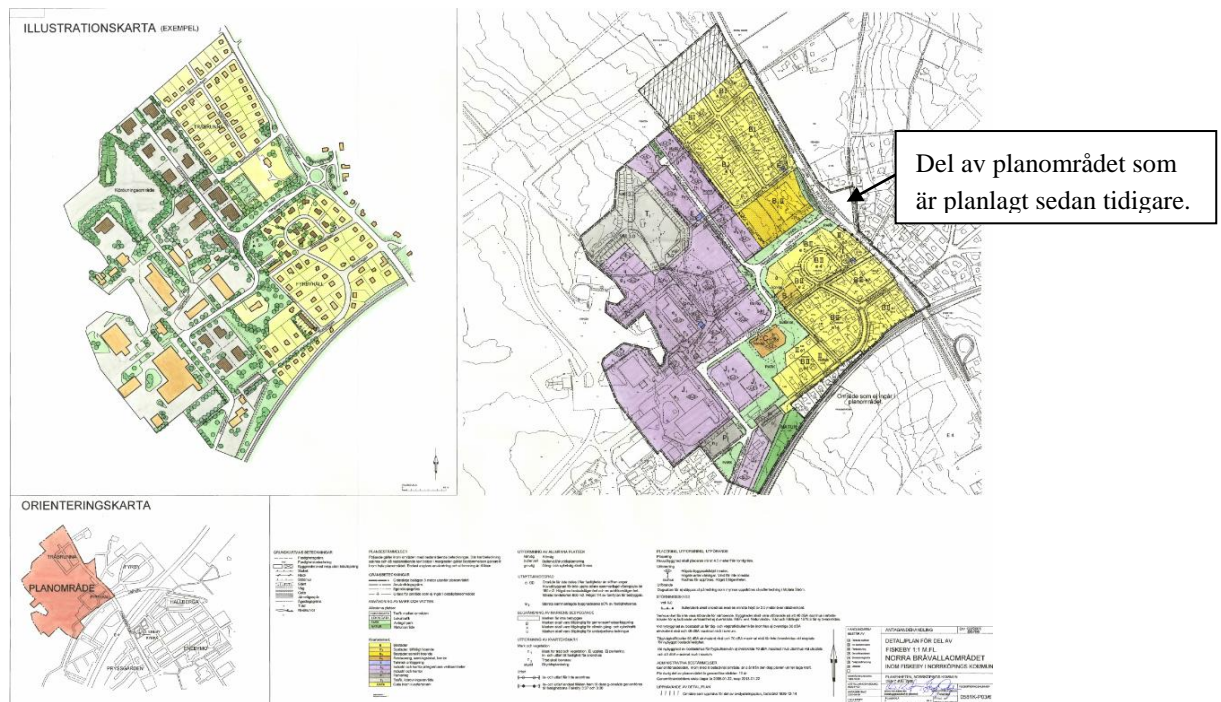
Översiktsplanen för Norrköpings kommun, delen Norrköpings stad antagen 2002 anger att en del av området lämpar sig för koloniområde. Där den tidigare fotbollsverksamheten bedrivits anges sportanläggning, skogspartiet mellan Finspångsvägen och Lagerbergsvägen anges som grönområde, medan resten av planområdet anges som lämpligt för blandad bebyggelse.

Den sammanlagda bedömningen är att det aktuella planområdet inte strider mot ovan angivna översiktsplaner, därmed är området lämpligt att planläggas så som planen föreslår.

3.2 Gällande detaljplaner

Större delen av planområdet är inte detaljplanelagt.

En liten del är detaljplanelagd sedan tidigare i planområdets västra del. Där gäller *detaljplan för del av Fiskeby 1:1 m.fl. Norra Bråvallområdet inom Fiskeby i Norrköpings kommun. SPN-nummer 128/2003 – 214, akt nummer: 0581K-P03/6*. Planen angav då ingen särskild användning, utan var avsedd för en planerad cirkulationsplats. Se figur 4 på nästa sida.



Figur 4. Enligt gällande detaljplanekarta ovan syns den del som är planlagd sedan tidigare av det område som nu planläggs. Det är den triangel som är planlagd som huvudgata i kartans nordöstra mitt. I ny detaljplan föreslås denna yta för bostäder.

Den gällande planen kommer att ersättas av ny detaljplan i den utsträckning planen berörs.

3.3 Program för planområdet

Ett planprogram, *Program för detaljplan för fastigheten Fiskeby 4:3 (Fyrby) med närområde (bostäder och bollplaner) inom Fiskeby*, godkändes av stadsplaneringsnämnden 2011-12-06 § 255 (SPN-221/2010 214).

Programmet omfattar ett större område än planförslaget och ligger till grund för detaljplaneförslaget.

Utvecklingen av området föreslås i programmet ske i två etapper, etapp 1 väst om Finspångsvägen och etapp 2 öster om Finspångsvägen. Programmet pekar ut ett antal faktorer att studera inom ramen för detaljplanarbetet, bland annat buller- och ljuspåverkan från tillkommande idrottsanläggningar för fotbollsverksamhet.

Följande avsteg har gjorts i aktuell detaljplan i förhållande till programförslaget:

- Den vägstruktur som illustreras i programförslaget justeras marginellt.
- En yta för vårdboende och särskilt boende har tillkommit.



Figur 5. Förslag till markanvändning enligt planprogrammet. Ungefärlig avgränsning av ny detaljplan med röd streckad linje. Norrköpings kommun.

3.4 Miljöbedömning

Rev. | Detaljplanens genomförande strider inte mot 3, 4 och 5:e kapitlet miljöbalken och bedöms därför inte medföra risk för betydande påverkan på miljön varför en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

3.5 Övriga kommunala beslut

Beslut om planläggning

Stadsplaneringsnämnden beslutade om uppdrag 2010-09-07 för att upprätta förslag till detaljplan för fastigheten Fiskeby 4:3 med närområde inom Fyrby i Norrköping.

Ett planprogram, *Program för detaljplan för fastigheten Fiskeby 4:3 (Fyrby) med närområde (bostäder och bollplaner) inom Fiskeby*, godkändes av stadsplaneringsnämnden 2011-12-06 § 255 (SPN-221/2010 214).

Riktlinjer för bostadsbebyggelse

Enligt strategierna i *Riktlinjer för bostadsbyggande* (antagen av kommunfullmäktige i september 2014) och av relevans för aktuellt planområde ska bland annat:

- Staden byggas inifrån och ut och förtätning och stadsutveckling som innebär en kontinuerlig stad med integrerade stadsdelar ska eftersträvas.
- Utbudet av attraktiva boendemiljöer ökas. Urbana boendemiljöer ska tas tillvara och utvecklas och funktionsblandning eftersträvas. De mindre tätorternas småskalighet och närhet ska tas tillvara och utvecklas.
- Bebyggelseutveckling och infrastruktur samordnas. Vid prioriteringar mellan möjliga utbyggnadssatsningar ska graden av tillgänglighet vara en styrande parameter. Detta för att på ett effektivt sätt utnyttja befintlig infrastruktur och öka kollektivtrafikens konkurrenskraft genom förbättrat resandeunderlag och möjlighet till hög turtäthet samt korta resvägar. Dessutom kan tekniska försörjningssystem lösas mer tillfredsställande och exploatering av åkermark minimeras.
- Den prioriterade Ortsstrukturen som finns utpekad i den gemensamma översiktsplanen ska följas. Högsta prioritet ska ges till Norrköpings stad med en ökad befolkning och täthet.

Den nya detaljplanen bedöms överensstämma med alla ovan nämnda strategier.

3.6 Riksintressen

Inom planområdet finns inga riksintresseområden.

4. Planföresättningar och planförslag

4.1 Markanvändning

Befintlig användning

Marken inom fastigheterna består idag av småskalig villabebyggelse med grönskande och välutvecklade trädgårdar. I planområdets mitt finns ett kolonilottsområde med småskalig bebyggelse, ytterligare ett kolonilottsområde finns norr om planområdet. I planområdets sydöstra del finns Eneby bollklubbs tidigare område bestående av klubbhus och gräsytor. Den nordvästra delen intill Finspångsvägen utgörs av skog. Planen innehåller såväl enskilda vägar som allmänna gator.

Föreslagen användning

Obebyggd mark föreslås bebyggas för huvudsakligen bostadsändamål. I syfte att uppnå en detaljplan flexibel över tid och efter behov möjliggörs även LSS-boende (lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade)

Rev.

samt skol- och vårdändamål. Förskolan placeras centralt i planområdet. Planen möjliggör vidare andra allmänna nyttigheter i form av gator, park, naturområden, fördröjningsmagasin och lekplatser. Även befintlig bebyggelse ingår i ny detaljplan. Bebyggelsen anpassas vad gäller fastighetsstorlek och byggrätt utifrån bedömningen av hela planområdet. Eftersom en befintlig fastighet överstiger föreslagen byggrätt så sätts byggrätten till något högre för denna fastighet, vilket framgår av plankartan. Övrig befintlig bebyggelse kan uppgå till 155 kvadratmeter vid prövning enligt Attefallsreglerna.

På plankartan**Allmänna platser:**

<i>HUVUDGATA</i>	<i>Trafik mellan områden</i>
<i>LOKALGATA</i>	<i>Lokaltrafik (trafik som har sitt mål inom området)</i>
<i>GC-VÄG</i>	<i>Gång- och cykeltrafik</i>
<i>PARK</i>	<i>Anlagd park</i>
<i>NATUR</i>	<i>Naturområde</i>

Kvartersmark:

<i>B</i>	<i>Bostäder</i>
<i>DSB</i>	<i>Vård, skola, bostäder</i>
<i>E</i>	<i>Tekniska anläggningar</i>
<i>L</i>	<i>Kolonilottsområde</i>

4.2 Bebyggelseområden***Bebyggelsens och områdets nuvarande karaktär***

Planområdets närhet består främst av småskalig villabebyggelse med grönskande och välutvecklade trädgårdar. Villaområdet är uppfört främst under mitten av 1900 talet men nybyggnationer och ombyggnader har skett succesivt genom åren.

Inom planområdets mitt och i den nordvästra delen finns koloniområden med småskalig bebyggelse i form av bodar och uthus. Längre norrut sträcker sig ett öppet odlingslandskap. Söder om planområdet finns sammanhängande villabebyggelse. Väster om Finspångsvägen finns småskalig sammanhängande villabebyggelse och fotbollsverksamhet. För området pågår parallellt detaljplanearbete, *Detaljplan för fastigheterna Fiskeby 2:1 och 2:2 och del av fastigheterna Fiskeby 1:1 och 1:43 med närområde inom Fiskeby i Norrköping*. Öster om planområdet finns skog följt av åkerlandskap.

Föreslagen övergripande stadsbyggnadsidé

Med utgångspunkt i planområdets stadsnära läge, dess befintliga förutsättningar och framtida utvecklingsplaner i planområdets närhet föreslås en hög förtätningsgrad i området.

Lämplig exploateringsgrad har bestämts med hänsyn till variationer i fastighets- och tomtstorlek, för att huvudbyggnad med tillhörande kompletterande funktioner på ett ändamålsenligt sätt ska rymmas inom respektive fastighet/tomt och för att delning av tillkommande fastigheter ska undvikas. Med kompletterande funktioner avses exempelvis balkong, altantak, inglasat uterum samt garage på förgårdsmarken, det vill säga tomtmarken närmast gatan.

Planen möjliggör en blandad bebyggelse av friliggande villor, parhus, kedjehus och radhus i maximalt två våningar. Den täta bebyggelsen kompletteras med tillgänglighet till grönska, bland annat genom bevarande av naturområden.

Planförslaget ska stärka stadskaraktären utmed befintliga och nya gaturum samt stadssiluetten och orienterbarheten i stort.

Detaljplanen möjliggör följande byggrätter samt placerings- och utformningsbestämmelser.

På plankartan

Utnyttjandegrad:

e₁ Friliggande hus: Fastighet minst 700 kvadratmeter. Största byggnadsarea för huvudbyggnad per fastighet är 120 kvadratmeter. Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 40 kvadratmeter.

e₂ Friliggande hus: Fastighet minst 700 kvadratmeter. Största byggnadsarea för huvudbyggnad per fastighet är 140 kvadratmeter. Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 40 kvadratmeter.

Rev.

e₃ Friliggande hus: Fastighet minst 700 kvadratmeter. Största byggnadsarea för huvudbyggnad per fastighet är 175 kvadratmeter. Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 40 kvadratmeter.

e₄ Friliggande hus: Fastighet minst 600 kvadratmeter. Största byggnadsarea för huvudbyggnad per fastighet är 140 kvadratmeter. Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 40 kvadratmeter.

e₅ Parhus: Fastighet/tomt minst 600 kvadratmeter. Största byggnadsarea för huvudbyggnad per fastighet/tomt är 100 kvadratmeter. Största byggnadsarea för komplementbyggnader per fastighet/tomt är 40 kvadratmeter.

e₆ Kedjehus: Fastighet/tomt minst 550 kvadratmeter. Största byggnadsarea för huvudbyggnad per fastighet/tomt är 90 kvadratmeter. Största

byggnadsarea för komplementbyggnader per fastighet/tomt är 30 kvadratmeter.

e7 Radhus: Fastighet/tomt minst 250 kvadratmeter. Vid anordnande av garage i huvudbyggnad ska fastighet/tomt vara minst 300 kvadratmeter. Största byggnadsarea för huvudbyggnad per fastighet/tomt är 90 kvadratmeter. Största byggnadsarea för komplementbyggnader per fastighet/tomt är 15 kvadratmeter.

För radhuslängor som innehåller endast boningsrum får en gemensam garagelänga uppföras med en garageplats per radhuslägenhet.

e8 Flerbostadshus: Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean.

Rev. |

e9 Vård, skola, bostäder: Största bruttoarea är 4000 kvadratmeter. Balkong får glasas in utöver angiven bruttoarea.

e10 Vård, skola, bostäder: Största bruttoarea är 2500 kvadratmeter. Balkong får glasas in utöver angiven bruttoarea.

e11 Kolonilott: Största byggnadsarea om 25 kvadratmeter per lott.

Placering:

Friliggande huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns/tomtgräns mot grannfastighet/tomt och fastighetsgräns/tomtgräns mot gata.

Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns/tomtgräns mot grannfastighet/tomt och minst 4 meter från fastighetsgräns/tomtgräns mot gata.

Garage/carport med porten vänd mot gata ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns/tomtgräns mot gata.

Utformning och omfattning:

II Högsta antal våningar för huvudbyggnad.

Komplementbyggnader får vara högst en våning och ska för friliggande hus och parhus vara fristående från huvudbyggnad.

Balkong, altantak och inglasat uterum omfattas av angiven utnyttjandegrad för huvudbyggnad och får för friliggande hus, parhus, kedjehus och radhus anordnas om 40 kvadratmeter byggnadsarea per fastighet/tomt.

Rev. | v Fasad mot Finspångsvägen ska utformas sammanhängande.

Föreslagen detaljutformning

Bestämda planbestämmelser gällande exploateringsgrad, placering på tomten och tomtstorlek avses stärka stadsdelskaraktären.

Det finns inte tillräckligt med skäl för restriktioner i fråga om reglering som berör bebyggelsens yttre utformning. Husens utformning och utseende i detalj i fråga om exempelvis kulörer, taktäckning och fasadmateriäl styrs inte inom ramen för detaljplanen. En ökning av de arkitektoniska kvaliteterna på bebyggelsen i sin helhet är önskvärt.



Figur 6. Ett exempel på bostäder i gränsen mellan stad och land. Illustration av Sandell Sandberg Arkitekter.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till och inom planområdet är god för såväl gång- och cykeltrafikanter som motorfordonstrafik och bedöms öka ytterligare i samband med att gatorna inom planområdet byggs ut, rustas upp och kopplas ihop med närliggande gatunät.

Service och verksamheter

En mängd service- och centrumfunktioner finns kring Eneby centrum som är beläget cirka en och en halv kilometer söder om planområdet. Här finns bland annat två livsmedelsbutiker, apotek, bankkontor, kafé och mäklarkontor.

4.3 Natur

Naturmiljö

Planområdet innehåller mycket vegetation, dels inom koloniområdet i områdets mitt samt genom omkringliggande skog och åkermark. Befintlig villabebyggelse har grönskande och uppvuxna trädgårdar.

Naturområden av lokalt intresse (se figur 7) finns lokaliserat såväl öster som väster om Finspångsvägen. Stigar finns i grönområdet beläget öster om Finspångsvägen för att underlätta möjligheten för boende i närområdet att nå busshållplatsen på Finspångsvägen.

Ett större grönområde finns öster om planområdet, vilket sträcker sig i nord-sydlig riktning och omfattas delvis av natur av lokalt och kommunalt intresse (orange skraffering i figur 7) för naturvården. Området är även utpekad i översiktsplanen som utflyktsområde. Grönområdet används för rekreation genom nyttjande av bland annat befintlig motions slinga.

Inom planområdet finns ett naturvårdsområde av lokalt intresse (klass 4) enligt kommunens naturvårdsprogram, området omfattar framförallt ett antal grova ekar.

Örnborg Kyrkander Biologi & Miljö AB har 2015 genomfört en naturvärdes- och trädinventering inom planområdet och inom området som omfattas av parallellt pågående planarbete väster om Finspångsvägen.

Klassificeringen av naturvårdsobjekt har utgått från en fyrgradig skala:

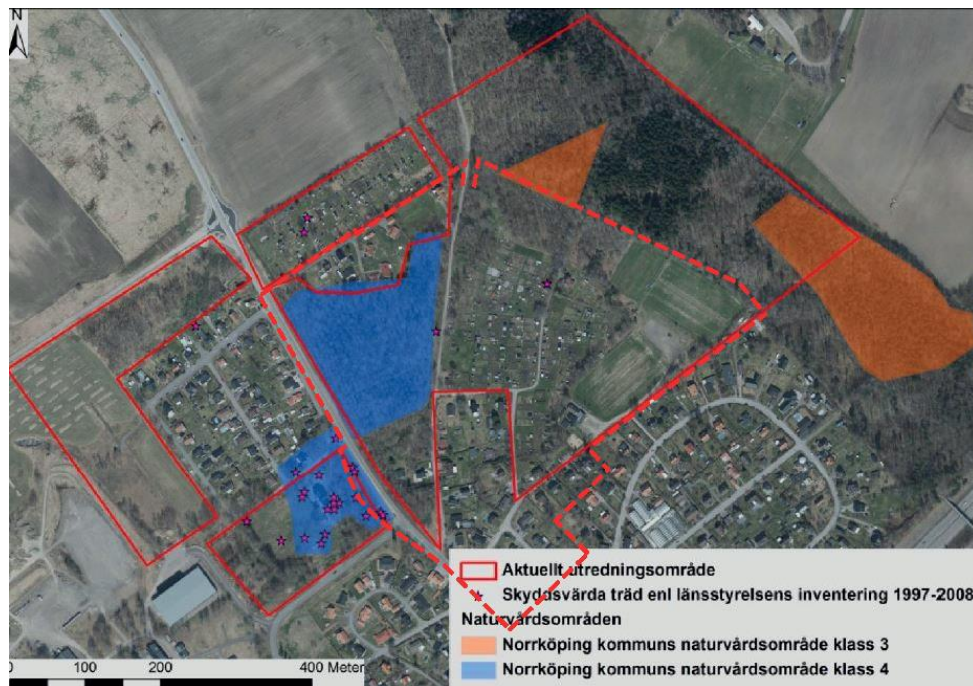
- Högsta naturvärde (klass 1)
- Högt naturvärde (klass 2)
- Påtagligt naturvärde (klass 3)
- Visst naturvärde (klass 4)

Klassificeringen av träden har utgått från en fyrgradig skala:

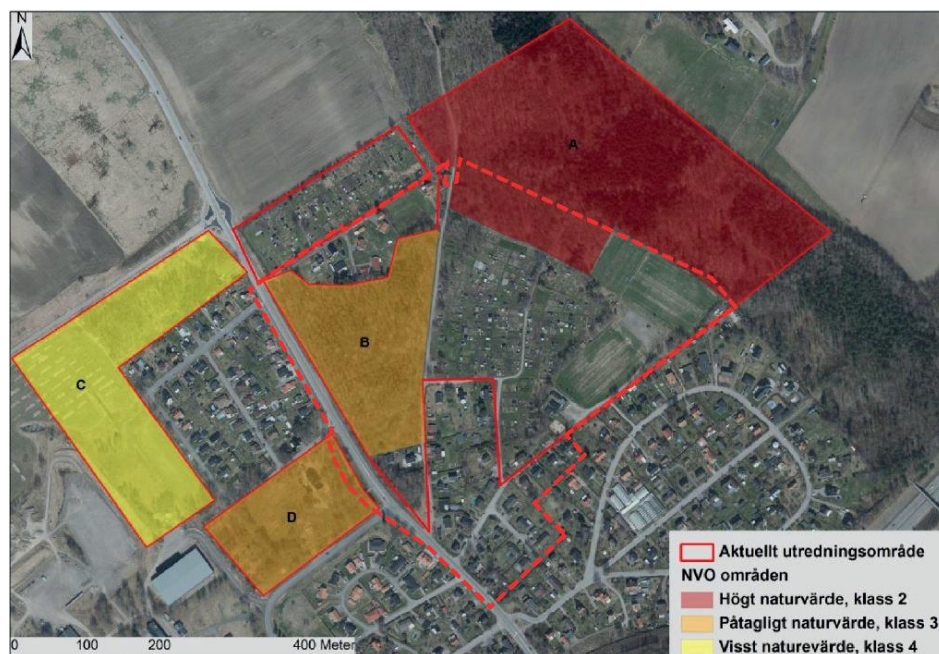
- Träd med mycket höga naturvärden
- Träd med höga naturvärden
- Träd med naturvärden
- Träd med begränsade naturvärden

Två områden klassificeras inom planområdet, område A (klass 2) och område B (klass 3) enligt figur 8 nedan. Område A beskrivs som Barrblandskog vilken hyser flera skyddsvärda träd. Träden är främst belägna i områdets västligaste ytterkant. Ett träd har bedömts ha mycket höga naturvärden, sex träd har höga naturvärden, ett tiotal träd har naturvärden och ytterligare ett tiotal har begränsade naturvärden.

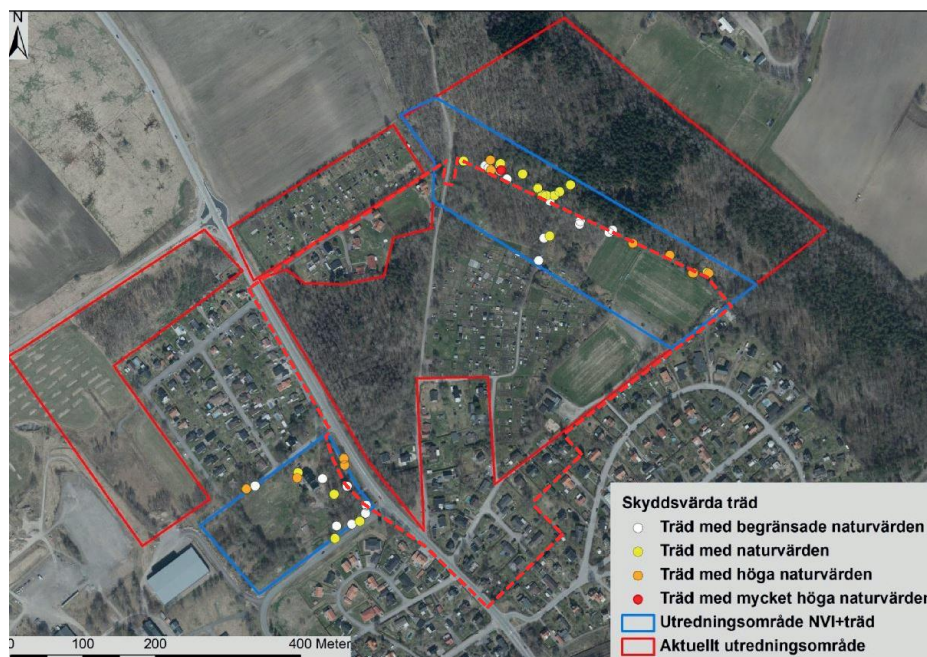
Område B beskrivs som lövskog där asp och ek anses vara så kallade nyckelarter och är som sådana viktiga för annan biologisk mångfald.



Figur 7. Naturvårdsområden enligt Norrköpings kommuns naturvårdsprogram från 2009, underlag från natur- och trädinventering. Ungefärlig avgränsning av ny detaljplan med röd streckad linje. Örnborg Kyrkander Biologi & Miljö AB.



Figur 8. Klassificerade av naturvårdsobjekt enligt genomförd natur- och trädinventering. Ungefärlig avgränsning av ny detaljplan med röd streckad linje. Örnborg Kyrkander Biologi & Miljö AB.



Figur 9. Klassificerade träd enligt genomförd natur- och trädinventering. Ungefärlig avgränsning av ny detaljplan med blå streckad linje. Örnborg Kyrkander Biologi & Miljö AB.

Utöver ovan redovisade naturvärden är övriga naturvärden enligt naturvärdesinventeringen begränsade. Utifrån resultatet från inventeringen rekommenderas vidare att hänsynsåtgärder vidtas för befintliga skyddsvärda träd varför plangränsen mot Fyrbyskogen justerats så att de mest skyddsvärda träden hamnar utanför planområdet. Av den anledningen behövs heller inte reglering för bevarande av träd på plankartan. En förtätning av området, med hänsyn till dess läge i staden, bedöms vara god hushållning av markresurser samtidigt som tillgången till bostadsnära kvalitativ grönska säkras genom park- och naturområden inom planområdet. Den sammanlagda bedömningen, med hänsyn till klassificeringen av naturvårdsobjekt och träd inom området, är att planområdet är lämpligt att tas i anspråk på det sätt planen redovisar.

Fornlämningar

Fornlämningar skyddas enligt kulturmiljölagen (1988:950). Vid eventuella fynd ska grävarbeten omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.

En arkeologisk utredning etapp 1 och etapp 2 har genomförts inom fastigheten Fiskeby 4:3, (Arkeologikonsult 2016). En mindre arkeologisk undersökning krävs av den påträffade fornlämningen innan området kan exploateras. En ansökan om arkeologisk undersökning ska göras till länsstyrelsen innan planerad exploatering.

Markens beskaffenhet

En geo- och markteknisk utredning med borrhöjningar har tagits fram för planområdet, (Sweco 2015). Planområdet består i stort av siltig sand med inslag av grusig sand. I en borrhöjning som ligger mellan fotbollsplanerna i öst har lera påträffats. Borrhöjningen skiljer sig mot de övriga då översta lagret är av varierad fyllning ner till cirka 1,5 meter. Fortsatt markundersökning sker innan exploatering.

Siltinnehållet är högt och bör beaktas vid schaktningsarbeten. Sättnings- och stabilitetsutredning har dock inte bedömts nödvändig att utföras.

Grundläggning av byggnader bedöms kunna göras med platta på mark efter att mulljord och/eller fyllning skiftas ur. Siltinnehållet är högt och dess egenskaper bör beaktas varsamt. Grundförstärkning i form av utskiftning av lösa jordar kan förekomma och måste beaktas i projekteringskedet.

4.4 Friytor

Lek och rekreation

Inom planområdet med omnejd finns gott om naturområden med möjlighet till lek och rekreation. I planområdets nordöstra hörn ska en lekplats anläggas. Ytterligare en lekplats finns utanför planområdet på den västra sidan av Finspångsvägen. Ytorna för förskola respektive LSS- boende har i dialog med Norrköpings kommuns lokalförvaltning valts med omsorg om närhet till lek respektive rekreation.

På plankartan

Utformning av allmänna platser:

Lek Lekplats ska anordnas.

4.5 Gator och trafik

Gatunät

En trafikutredning har tagits fram i samband med detaljplaneläggningsen, (Tyréns 2015). Utredningen syftade till att klargöra följande:

- Framtida trafikflöden med hänsyn till befintlig och planerad trafikstruktur. Med framtida trafikflöden avses trafik från planerat område, trafik från pågående parallellt planuppdrag på östra sidan om Finspångsvägen och trafik från FÖP Bråvallaområdet.
- Hur befintliga och nya korsningar på berörd del av Finspångsvägen bör justeras i läge och omfattning.
- Utgöra underlag för framtagande av trafikbullerutredning.

Underlag och antaganden

Trafikflödesberäkningarna har beaktat framtida utbyggnad inom planområdet, området som omfattas av FÖP Bråvallaområdet samt den nya vägstruktur som skapas genom planerad trafikplats Bråvalla på Europaväg 4. Beräkningarna har vidare utgått från två olika scenarier enligt beskrivning i FÖP Bråvallaområdet:

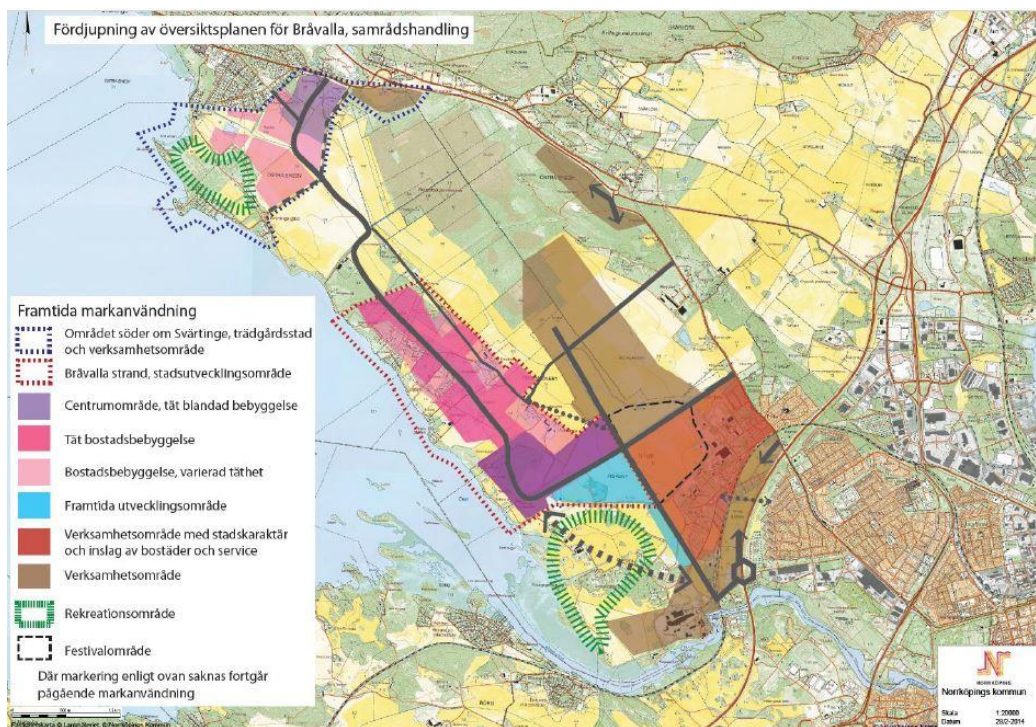
1. Planeringshorisont 2050: FÖP Bråvalla fullt utbyggt.
2. Planeringshorisont 2035: Planeringsmålen är att det bor 4 000 boende i området vilket motsvarar cirka 30 % av fullständig utbyggnad. Verksamhetsytorna antas också ha byggts ut till 30 % vilket motsvarar cirka 110 hektar (logistik, produktion, service och kontor).

Fördelningen av trafik på vägnätet i samband med FÖP Bråvallaområdet och aktuella detaljplaneområden har antagits fördela sig på vägnätet mot följande målpunkter:

- E4 (och övriga riksvägar)
- Väg 51
- Centrala Norrköping
- Lokaltrafik inom området. Kedjeresor, handelsresor med mera kommer delvis ske lokalt inom FÖP-området.



Figur 10. Översikt av vägar och gator i närområdet. DIKA. Norrköpings kommun.



Figur 11. Markanvändningskarta enligt fördjupad översiktsplan för Brävalla, samrådshandling 2015.

Antaganden har gjorts beträffande exploateringsgrad för olika markanvändningar inom FÖP- området, antalet bostäder inom området, antalet resor från bostäder och verksamheter samt tillgängligheten till befintlig och framtida kollektivtrafik. Fördelningen av trafiken har fokuserat

på om något delområde inom FÖP Bråvallaområdet till viss del kommer att trafikera Finspångsvägen och Prästhumpsvägen.

Resultat trafikflöden

Tillkommande fordonstrafik från aktuella detaljplaner i samband med Bråvallaområdet kommer till stor del att trafikera Finspångsvägen oavsett målpunkt. Det är endast boende i södra delen av området med E4 söderut eller handel inom Bråvalla som målpunkt som inte kommer att trafikera Finspångsvägen. Uppskattningsvis kommer exploateringen att bidra till ökad trafik på Finspångsvägen med cirka 750 fordon per dygn och Prästhumpsvägen med cirka 150 fordon per dygn.

Typ – Scenario 1	Finspångsvägen fordon/dygn	Prästhumpsvägen, fordon/dygn
Befintligt flöde	5 800	0
Tillkommande flöde från FÖP Bråvalla	+ 3 400	4 290
Tillkommande flöde från aktuella detaljplaner	+ 750	+ 150
Förändring i genomfartstrafik	- 460	0
Summa	9 490	4 440

Typ – Scenario 2	Finspångsvägen fordon/dygn	Prästhumpsvägen, fordon/dygn
Befintligt flöde	5 800	0
Tillkommande flöde från FÖP Bråvalla	+ 1 020	1 290
Tillkommande flöde från aktuella detaljplaner	+ 750	+ 150
Förändring i genomfartstrafik	- 460	0
Summa	7 110	1 440

Figur 12. Resultat från trafikflödesberäkning i tabellform. Tyréns 2015.

Summan av tillkommande trafik på Finspångsvägen i scenario 1 utanför aktuella detaljplaneområden beräknas till 3 400 fordon per dygn, varav cirka 4 % är tung trafik. I scenario 2 uppgår summan till cirka 1 000 fordon per dygn.

Summan av tillkommande trafik på Prästhumpsvägen utanför området i scenario 1 beräknas till 4 290 fordon per dygn, varav cirka 8 % är tung trafik. I scenario 2 uppgår summan till cirka 1 300 fordon per dygn.

Trots detta är nivån på det framtida trafikflödet på Prästhumpsvägen och Finspångsvägen inom rimliga gränser för vad som är lämpligt på en huvudgata i staden.

Utformning gatunät

Gatornas utformning och dimensionering har tagits fram i dialog med tekniska kontoret med ambitionen att skapa ett finmaskigt gatunät med

ökade rörelsemöjligheter för gång- och cykeltrafikanter och goda förbindelser för motorfordonstrafik.

I utformningen av gatunätet har trafiksäkerhetsaspekter beaktats vad gäller bland annat uppskattade trafikmängder i relation till antal lämpliga utfarter på Finspångsvägen.

Antalet in- och utfarter mot Finspångsvägen har minimerats med utgångspunkt i genomförd trafikutredning (Tyréns 2015). Hänsyn har tagits till befintliga in- och utfarter, lämpliga korsningspunkter och planerat framtida utrymme för spårväg utmed Finspångsvägen. Detta har beaktats i förprojekteringen av gatorna. Efter samrådet har en översyn gjorts av gatunätet och en ny infart föreslås till Finspångsvägen i nivå med Lagersbergsvägen. Det är inte lämpligt med för många in- och utfarter längs en huvudgata som dessutom trafikeras av spårväg. Utmed Finspångsvägen föreslås spårvägen gå på egen banvall respektive i blandtrafik.

Gång- och cykelvägen föreslås på den västra sidan längs Finspångsvägen, och på den östra sidan trottoar och hållplats för kollektivtrafik. Gatorna utformas för bli del av ett mer finmaskigt gatunätverk där rörelsemöjligheterna ökar även för befintlig småhusbebyggelse. Tillkommande trafik bedöms med hänsyn till gatuutformningen enligt förslaget, befintlig gatustruktur i planområdets närhet och målpunkter i staden i stort, i hög grad ledas in på nya gator.

På plankartan

Markens anordnande:

In- och utfartsförbud mot Finspångsvägen regleras genom bestämmelsen *Körbar in- och utfart får inte anordnas.*

Kollektivtrafik

Spårvagnshållplats (Fridvalla hållplats) finns cirka 500 meter söder om planområdet i närheten av E4 och spårväg kan förlängas utmed Finspångsvägen i direkt anslutning till planområdet. Även busstrafik trafikerar Finspångsvägen. En hållplats finns idag belägen på Finspångsvägen i planområdets östra del, hållplatsen bekräftas i förprojekteringen.

En möjlig förlängning av spårväg och utrymme för spårväg/väg utmed Finspångsvägen utreds i pågående förprojektering. Tillgängligheten till kollektivtrafik bedöms vara god och en förtätning i området skapar underlag för ytterligare turtäthet.

På plankartan

Uppllysning:

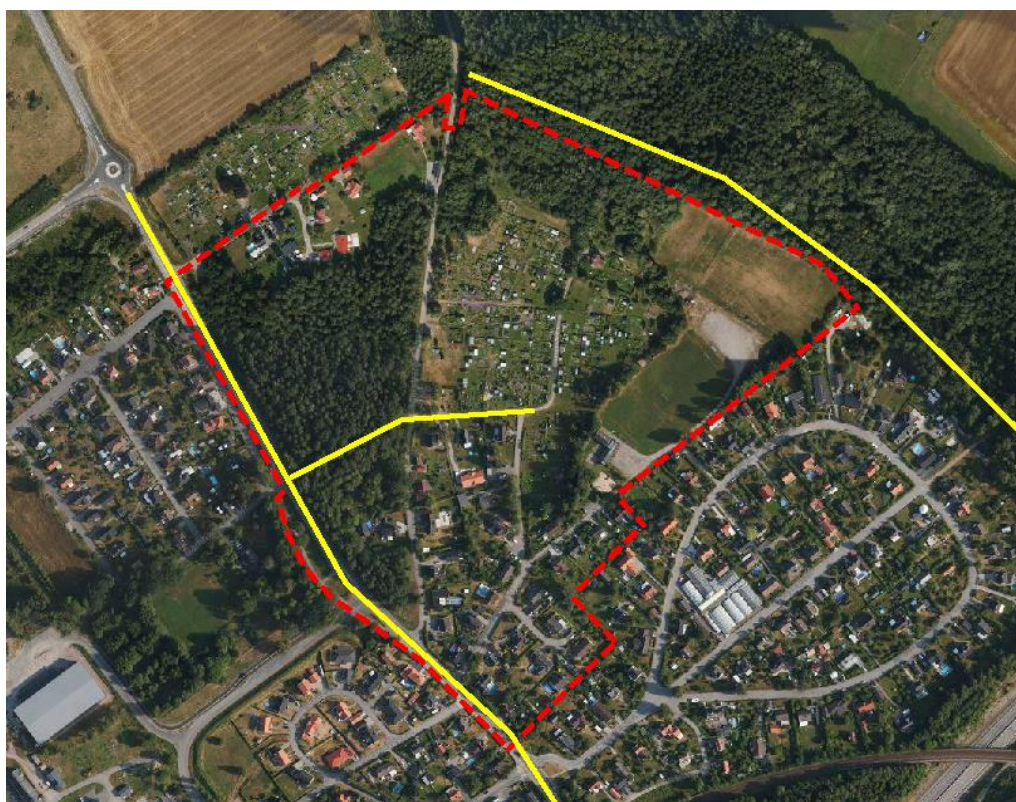
Spårväg Reservat för framtida spårväg.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelförbindelserna i södergående riktning mot Norrköpings centrum bedöms vara goda.

Utmed Finspångsvägen i nord-sydlig riktning planeras en separat gång- och cykelväg enligt genomförd förprojektering.

Inom lokalgatorna i planområdet föreslås blandtrafik vilket innebär att motorfordon och gång- och cykeltrafikanter ska samsas om samma vägutrymme.



Figur 13. Befintliga och planerade gång- och cykelvägar, gul heldragen linje. Ungefärlig avgränsning av ny detaljplan med röd streckad linje. DIKA. Norrköpings kommun.

På plankartan

Allmänna platser:

GC-VÄG *Gång- och cykeltrafik*

Parkering

Parkering ska ske på egen fastighet/tomt.

4.6 Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

Regeringen har 2015 antagit nya riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader. Dessa redovisas i trafikbullerförordningen SFS 2015:216. De riktvärden som anges är frifältsvärden, det vill säga ljudnivåer som inte påverkas av reflexer vid egen fasad. I trafikbullerförordningen anges att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida:

1. 55 dBA (decibel) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller istället vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

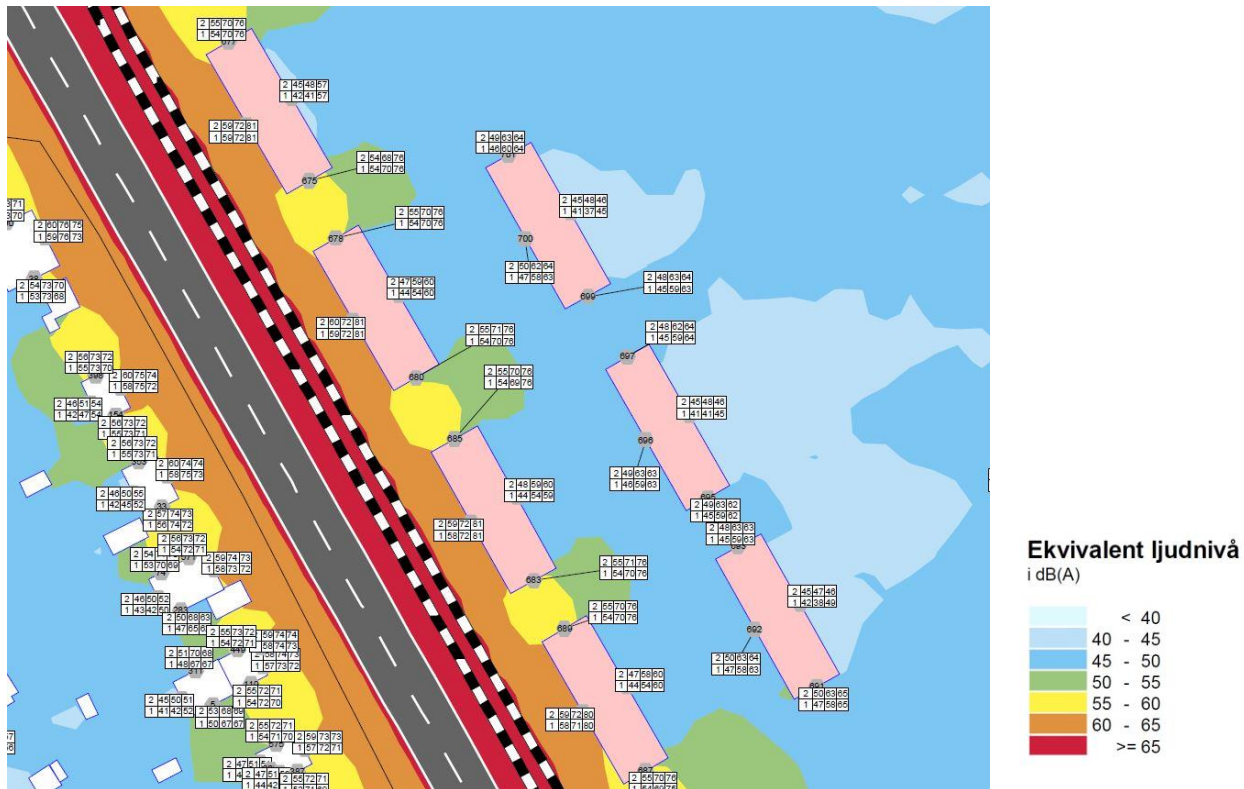
Om den ljudnivå som anges i första stycket 1 ändå överskrids bör:

3. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
4. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskridas mellan 22:00 och 06:00 vid fasaden.

Om den ljudnivå om 70 dBA som anges i första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan 06:00 och 22:00.

Tyréns har 2016 upprättat en bullerutredning väg och spårväg och i utredningen framgår att den ekvivalenta ljudmiljön vid fasad ligger över riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå för de planerade husraderna närmast Finspångsvägen. Den maximala ljudnivån är över 70 dBA, riktvärdet för uteplats, för fasader på planerade hus närmast Finspångsvägen.

Det dominerande bullret är från väg- och spårtrafik utmed Finspångsvägen. Buller från E4:an ligger under 45 dBA och påverkar inte planområdet. Även buller från järnvägen söder om planområdet bedöms vara lägre än trafikbullret med hänsyn till avståndet till spåren från planområdet och den bullerskyddsskärm som finns längs spåren.



Figur 14. Karta bullerberäkning med ungefärligt läge för planerad bebyggelse, ekvivalenta nivåer, med planerad bebyggelse i beräkningarna. Tyréns 2016.



Figur 15. Karta bullerberäkning med ungefärligt läge för planerad bebyggelse, maximala nivåer, med planerad bebyggelse i beräkningarna. Tyréns 2016.

Utifrån resultatet från ovanstående utredning har bebyggelsen närmast Finspångsvägen placerats på ett avstånd så att 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats uppnås på den östra sidan om planerad bebyggelse. Eftersom 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrider på den västra sidan om planerad bebyggelse belägen mot Finspångsvägen har reglering om bostadsrummens placering samt husens utformning införts på plankartan enligt nedan:

På plankartan***Begränsningar av markens bebyggande:***

Mark som påverkas av buller har kryssmarkerats vilket innebär att marken endast får bebyggas med komplementbyggnader.

Rev. | v Fasad mot Finspångsvägen ska utformas sammanhängande.

Buller:

Ny bebyggelse ska utföras så att trafikbullernivåerna inomhus inte överskrider gällande riktvärden.

Minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida enligt gällande trafikbullerförordning.

Markföroreningar

Rev.

En översiktlig markundersökningar har genomförts, *Fiskeby 4:3, Översiktlig miljötekniskt markundersökning (Sweco 2015)*. En detaljerad miljöteknisk utredning har också genomförts som färdigställdes under januari 2017 av Sweco. Utredningen visar att mark som tidigare utgjort fotbollsplan och grusad vändplan har halter av organiska föroreningar samt metaller som överstiger riktvärdena för känslig markanvändning påträffats. Avhjälpandeåtgärder krävs innan bygglov.

Innan markarbeten utförs inom planområdet ska en anmälan om avhjälpandeåtgärd lämnas in till bygg- och miljökontoret i enlighet med 10 kapitlet i miljöbalken. Anmälan ska säkerställa att sanering sker så att marken kan nyttjas för planerat ändamål samt att schaktmassor hanteras i enlighet med lagstiftningens krav. Endast efter detta kan bygglov beviljas.

På plankartan

a Markföroreningar ska avhjälpas innan bygglov kan beviljas.



Figur 16. Aktuellt undersökningsområde inom fastigheten Fiskeby 4:3, beläget nordväst om centrala Norrköping. Källa: Fiskeby 4:3, Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Sweco 2015.

Översvämning

Rev.

En dagvattenmodellering med fokus på störtregn har genomförts och resultatet av denna har tagits med i slutgiltig utformning av plankartan. Se figur 18 och 19.

Luftkvalitet

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra risk för att överskrida miljökvalitetsnormen för luft.

Skyddsanordningar, skyddszoner

Se underrubrik ovan, *Buller*. Efter *samrådsskedet* kan planhandlingarna behöva revideras med hänsyn till översvämningsrisken.

4.7 Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Ledningar för kommunalt vatten och avlopp finns anlagda inom planområdet och kommer att byggas ut så att anslutning möjliggörs för ny bebyggelse.

Dagvatten

Kommunen har upprättat riktlinjer för hantering av dagvatten, antagna av kommunfullmäktige 26 maj 2009. Fastighetsägaren är ansvarig för hantering av dagvatten inom den egna fastigheten. Där förhållandena gör lokalt omhändertagande av dagvatten olämplig kan fastighetsägaren ansluta till det kommunala dagvattennätet. Uppkomsten av dagvatten kan dock begränsas genom att till exempel använda genomsläppliga material. Vidare är ett kontrollprogram för dagvattenanläggningar lämpligt att upprätta enligt rekommendationer i angivna riktlinjer. En dagvattenutredning har tagits fram för området med riktlinjer för hur dagvattnet ska hanteras (*Tyréns, Dagvattenutredning Fyrby, 2016-02-05*), dessa stämmer överens med de riktlinjer som kommunen har tagit fram. Fördröjningsmagasin föreslås på 3 platser inom planområdet, för att utjämna vattenflödet. Utredningen delar upp området i 5 delområden. Dagvattensystemet ska utformas för att vid behov klara rening vilket är Norrköping Vatten och Avfalls ansvar som framtida VA- huvudman i området.



Figur 17. Indelning av utredningsområdet i delområden samt principer för möjlig dagvattenhantering. Streckade pilar motsvarar öppet dike och heldragna pilar motsvarar ledning, alternativt dike. Röda markeringar motsvarar möjliga lägen för fördröjning. Källa. Tyréns, *Dagvattenutredning Fyrby, 2016-02-05*.

Delområde 1: Inom området fångas dagvatten upp i svackdiken och leds norrut. Vattnet leds i öppet dike österut där det ansluter till avvattningsområdet 3.

Delområde 2: Dagvattnet fångas upp i öppna diken. Sedan leds vattnet vidare norrut längs med Lagerbergsvägen, antingen i öppet dike eller i ny ledning som anläggs längs med vägen. Till diket kopplas även vatten från område 1 och 3.

Delområde 3: Längs med Lagerbergsvägen fångas dagvatten upp i svackdiken och leds norrut. I den norra delen där vägen viker av sydost leds vattnet från område 1, 2 och 3 vidare ut mot den planerade gång- och cykelvägen. Där anläggs ett öppet dike som leder vattnet längs gång- och cykelvägen åt sydost.

Delområde 4: Det skogsområde som är beläget mellan område 1 och 3 avvattnas genom avskärande dike som leder vattnet från område 1 mot 3. Områdena med befintlig bebyggelse och kolonilottsområdet avvattnas lämpligast med öppna svackdiken österut. De kan antingen anslutas till avvattningen från område 1 eller direkt till dike som går längst med gång- och cykelvägen åt sydost. Inget dagvatten kommer att ledas till ledningen tillhörande Rosenborgs dikningsföretag.

Delområde 5: Idag avvattnas större delen av området genom diffus avrinning längs sluttningen österut. Dagvattnet från de nybyggda områdena föreslås att samlas upp i svackdiken och ledas till ledning i gatan. Vid anslutningen till gång- och cykelvägen leds vatten från ledningen ut i öppet dike längs gång- och cykelvägen. Därifrån leds vattnet vidare till områdets lägsta punkt som är belägen österut.

Vattnet från planområdet leds österut genom skogsmark och längre nedströms genom åkermark till Skärlötaån. I områdets direkta närhet finns ingen bebyggelse som kan påverkas negativt av ökade flöden.

Rev.

En dagvattenutredning har genomförts som tar hänsyn till 20-års regn och 100-års regn. Resultaten av denna utredning visar att några befintliga tomter i planområdets sydöstra del kan utsättas för översvämningssvatten i nivåer upp till 2 decimeter vid ett 100-års regn. Den föreslagna bebyggelsen i områdets nordöstra område i anslutning till parkmarken är också utsatt för risk om inte kommande bebyggelse höjs upp i och med byggnadsskedet. Se illustration 18 och 19.



Rev.

Figur 18. Översvämningssanalys vid 20-års regn. De mörkare områdena är där dagvattendammar och fördröjningsåtgärder har föreslagits i detaljplanen.



Figur 19. Översvämningssanalys vid 100-års regn. Här kan de befintliga byggnaderna i söder som löper risk för översvämning synas, inklusive de tomter i nordöst som löper risk om inte marknivån höjs i och med byggnation.

Miljö kvalitetsnorm för vatten

Det finns ett flertal olika vattenförekomster samt ett övrigt vatten som är potentiella recipienter för utredningsområdet (VISS, 2015-11-11).

Den isälvslagring som berör delar av utredningsområdet är en utpekad grundvattenförekomst, SE649845-151921. Förekomstens status är i dagsläget god avseende kemisk och kvantitativ status. Förslag till miljö kvalitetsnorm är god kemisk status och kvantitativ status.

Skärlötaån är klassad som ett övrigt vatten, NW650187-151890, och har inte några fastslagna miljö kvalitetsnormer.

Loddbyviken, där Skärlötaån mynnar, är en vattenförekomst tillhörande kategorin kustvatten, SE583721-161110. Förekomsten har idag måttlig ekologisk status då den är påverkad av bland annat övergödning. Förekomsten uppnår inte heller god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormen är måttlig ekologisk status till 2027 och god kemisk ytvattenstatus.

Vattenförekomsten Glan är huvuddricksvattentäkt och fungerar som recipient i det västra delavrinningsområdet, SE649686-151617. Glan har otillfredställande ekologisk status och god kemisk status. Miljö kvalitetsnormen är att Glan ska uppnå god ekologisk status till 2027 och god kemisk ytvattenstatus.

Planens genomförande bedöms sammantaget inte negativt påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för aktuella recipienter.

På plankartan

Utformning av allmänna platser:

Dagvatten Fördröjningsmagasin för dagvatten ska anordnas.

El, tele och bredband

Bredband finns ej i dagsläget.

På plankartan

Genom bestämmelsen *E* och kryssmarkerad mark säkerställs utrymme för nätstationer (10x10 meter) och skyddsavstånd på cirka 5 meter från dessa.

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, *E*: ON är huvudman.

I dagsläget finns inget fjärrvärmenät utbyggt.

Avfall

Sorterat grovavfall, el-avfall och farligt avfall kan lämnas på återvinningscentraler som kallas för returpunkter inom Norrköpings kommun. I kommunen finns också återvinningsstationer som är insamlingsplatser där utsorterade förpackningar samt tidningar och småbatterier kan lämnas till återvinning.

Rev. | För hämtning av övrigt hushållsavfall ansvarar Norrköping Vatten och Avfall AB. I vissa fall förordar kommunen anläggning av ett gemensamt hämtningsställe på lämpligt plats. Detta gäller till exempel där framkomlighet för tunga fordon är begränsad under hela eller delar av året, eller där genomfart eller tillräcklig stor vändplats inte kan ordnas. NoVa:s riktlinjer; *Riktlinjer arbetsmiljö och tillgänglighet för avfallshanteringen i Norrköpings kommun* ska följas.

Under hösten 2016 införs ett nytt insamlingssystem i kommunen. Grundabonnemanget innebär då att alla som bor i en villa eller radhus kommer sortera sitt avfall i så kallade flerfackskärl. Varje hushåll behöver då plats för två stycken flerfackskärl, vilket kräver en yta på minst 180*90 centimeter. Ytan behöver vara inom fem meter från en väg dit sopbilen kan stanna. Om genomfartstrafik inte är möjlig krävs en vändplan eller liknande. Förgårdsmark finns där byggnader inte får uppföras, ytan är tillräckligt stor för att hantera sopherteringen för varje hushåll.

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 Preliminär tidplan

Detaljplanearbete	
Samråd av förslag detaljplan	kvartal 2 2016
Utställning av förslag detaljplan	kvartal 1 2017
Antagande detaljplan, stadsplaneringsnämnden	kvartal 2 2017
Detaljplan laga kraft*	kvartal 2 2017
Genomförande, allmän plats	
Projektering av allmän plats, VA med mera	2018
Entreprenadupphandling, allmän plats och VA	2018
Marklösen, fastighetsregleringar	2018
Utbyggnad av gata, VA med mera	2019-
Genomförande, kvartersmark	
Fastighetsbildning	2018

Husbyggnad

2019-

*Den preliminära tidsplanen anger tider utifrån förutsättningen att stadsplaneringsnämndens 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, genom tekniska nämnden, ska vara huvudman för gator och andra allmänna platser. Kommunen är ansvarig för utbyggnad samt för drift och underhåll.

Genomförandet leds och samordnas av Norrköpings kommun, tekniska kontoret, som även ansvarar för den tekniska kontrollen av gator, torg och allmänna anläggningar. Norrköping Vatten och Avfall AB ansvarar för den tekniska kontrollen av VA-ledningar och fördröjningsmagasin inom allmän platsmark.

Kvartersmark för bostäder

Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande, drift och underhåll inom kvartersmark samt för fastighetsbildning, inklusive bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar.

Kvartersmark för bostäder, skola och vård

Norrevo Fastigheter AB svarar för genomförandet inom kvartersmark för bostäder, skola och vård.

Kvartersmark för koloniområde

Norrköpings kommun, tekniska kontoret, ansvarar för avtal med koloniträdgårdsföreningen.

Fastighetsbildning m.m.

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

Bygglov/anmälan

Ansökan om bygglov, rivnings- och marklov lämnas till Norrköpings kommun, bygg och miljökontoret. Till bygg- och miljökontoret lämnas även anmälan i de fall endast teknisk prövning krävs samt anmälan om avhjälpandeåtgärd (sanering). Nybyggnadskarta beställs hos stadsbyggnadskontoret, geografisk information.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Norrköping Vatten och Avfall AB är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna och ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Norrköping Vatten och Avfall AB är även ansvariga för fördröjningsmagasin inom allmän platsmark.

El, tele med mera

E.ON Elnät Sverige AB är huvudman för elnätet och TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet.

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

I samband med Norrköping Vatten och Avfall ABs utbyggnad av vatten- och avloppsnätet finns möjlighet att anlägga tomrör för bredband/fibernät.

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

Detaljprojektering och utbyggnad av gator och övriga anläggningar på allmän platsmark påbörjas genom beställning till tekniska kontoret från stadsbyggnadskontoret, mark och exploatering, och samordnas med projektering och utbyggnad ledningsnät.

Utbyggnad kan påbörjas när detaljplanen har vunnit laga kraft och projektering är genomförd. Entreprenad för anläggningsarbeten kommer att handlas upp enligt lagen om offentlig upphandling (LOU).

5.5 Genomförande inom kvartersmark

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

5.6 Markförsäljning

Den kommunägda mark som utgör nya tomter för friliggande bostadshus kommer att erbjudas till sökande i den kommunala tomtkön. För den kommunägda mark som utgör nya kvarter för parhus, kedjehus, radhus

och/eller flerbostadshus sker marktilldelning enligt gällande riktlinjer för marktilldelning. Kommunen, genom stadsbyggnadskontoret, mark och exploatering, ansvarar för att erbjuda tomter till tomtkön samt marktilldelning.

5.7 Mark- och avtalsfrågor

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

Köpekontrakt och marköverlåtelseavtal

Vid försäljning av tomt till sökande i den kommunala tomtkön tecknas ett köpekontrakt med köparna. Vid marktilldelning tecknas ett marköverlåtelseavtal med exploatören. Avtalet reglerar marköverlåtelsen, den planerade byggelsens utformning, kommunens anvisningar och krav samt parternas ansvars- och kostnadsfördelning i genomförandet av exploateringen.

5.8 Tekniska utredningar

Utredningar som har genomförts är följande:

- Geoteknisk undersökning, Sweco Civil AB, 2015-09-04
- Trafikutredning för Fyrby och Tråbrunna, Tyréns AB, 2015-10-12
- Bullerutredning för väg och spår, Tyréns AB, 2016-03-18
- Natur- och trädinventering, Örnberg Kyrkander Biologi & Miljö AB, 2015-10-08
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning Fiskeby 4:3, uppdragsnummer 2180916000, Sweco Environment AB, 2015-11-30.
- Dagvattenutredning Fyrby, Tyréns AB, 2016-02-05
- Arkeologisk utredning etapp 1 och 2 inom fastigheten Fiskeby 4:3, 2015:2604, Arkeologikonsult
- Förprojektering av gator, Ramböll Sverige AB, 2017-03-22
- Förprojektering av dagvatten, Ramböll Sverige AB, 2017-03-22
- Hydraulisk modellering av hundraårsregn, Ramböll Sverige AB, 2017-03-22
- Detaljerad miljöteknisk markundersökning, uppdragsnummer 1181120000, Sweco Environment AB, 2017-01-18

6. Genomförandets konsekvenser

6.1 Inverkan på miljön

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra risk för betydande påverkan på miljön varför en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Se tillhörande behovsbedömning.

6.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanen medför att mark som tidigare inte varit planlagd nu planläggs som kvartersmark för bostäder, skola, vård samt allmän platsmark.

Detaljplanen ska i detta avseende genomföras genom avstyckning samt genom att markområden överförs mellan fastigheter genom fastighetsreglering. Oklara fastighetsgränser fastställs. Fastighetsbildning sker genom lantmäteriförrättning.

Ägoförhållanden

Planområdet innehåller totalt 45 fastigheter. Fastigheterna Fiskeby 4:114, 4:115, 4:121, 4:131, 4:140, 4:3, och Östra Eneby 8:15 ägs av Norrköpings kommun. Övriga fastigheter i planområdet ägs av privatpersoner och är avsedda för småhus med undantag för Fiskeby 4:98 som utgör gata.

Fastighetsbildning

Kvartersmark

Inom planområdet ska nya kvarter bildas. Respektive kvarter kan utgöras av en eller flera fastigheter vilka bildas genom avstyckning från befintliga fastigheter. Marköverföringar mellan fastigheter inom kvarter sker genom fastighetsreglering.

Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Åtgärder som enbart berör en enskild fastighet, t.ex. avstyckning och sammanläggning kan endast sökas av fastighetsägaren. Åtgärder som berör två eller flera fastighetsägare, t.ex. fastighetsreglering kan sökas av någon av de berörda fastighetsägarna med en överenskommelse mellan parterna som grund för ansökan. På kommunägd mark ansöker Norrköpings kommun om avstyckning för bildande av nya fastigheter inom kvartersmark.

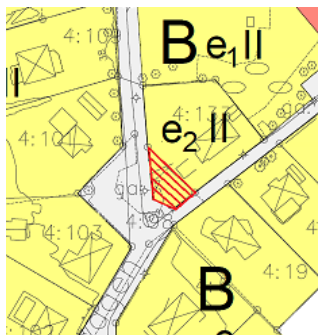
Detaljplanen möjliggör arealmässigt att avstyckning kan ske av de befintliga privatägda fastigheterna Fiskeby 4:4-4:10, 4:99, 4:101, 4:105, 4:106, 4:110-4:112, 4:116 och 4:118-4:120. Dock är avstyckning inte lämpligt för samtliga av dessa fastigheter med hänsyn till befintlig bebyggelse etcetera.

Mark som används för befintlig infart till fastigheten Fiskeby 4:119 från Lagerbergsvägen, rödmarkerat i figur 20, planläggs som kvartersmark. Detta markområde kan fastighetsregleras till Fiskeby 4:119. Fastighetsgräns mot Lagerbergsvägen är oklar vilket innebär att fastighetsbestämning ska göras för att fastställa gränsen och i samband med detta genomförs eventuell markreglering så att fastighetsgräns kvartersmark går i gräns med allmän platsmark. En överenskommelse om fastighetsbildning tecknas mellan fastighetsägare och kommun innan antagande av detaljplan.



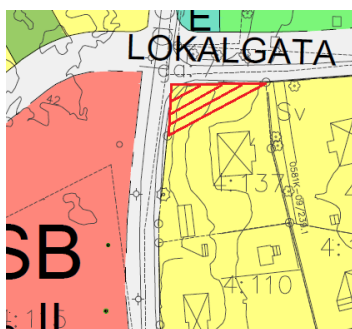
Figur 20. Markområde som regleras till Fiskeby 4:119 rödskrafferat.

Det markområde av Fiskeby 4:3 och 4:98 som Fiskeby 4:133 idag nyttjar planläggs som kvartersmark, figur 21. Markområdet kan fastighetsregleras till Fiskeby 4:133. En överenskommelse om fastighetsbildning tecknas mellan fastighetsägare till Fiskeby 4:133 och fastighetsägare till Fiskeby 4:3 innan antagande av detaljplan. En överenskommelse om fastighetsbildning ska även tecknas med ägare till Fiskeby 4:98



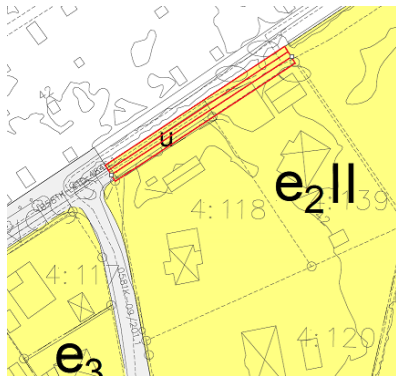
Figur 21. Markområde som regleras till Fiskeby 4:133 rödskrafferat.

Det markområde av Fiskeby 4:3 som Fiskeby 4:137 idag nyttjar planläggs som kvartersmark, figur 22. Markområdet kan fastighetsregleras till Fiskeby 4:137. En överenskommelse om fastighetsbildning tecknas mellan fastighetsägare och kommun innan antagande av detaljplan.



Figur 22. Markområde som regleras till Fiskeby 4:137 rödskrafferat.

Mark som används för befintlig infart till fastigheten Fiskeby 4:139 från Eternellvägen på kommunägda fastigheten Fiskeby 4:3, figur 23, planläggs som kvartersmark. Markområdet ska fastighetsregleras till Fiskeby 4:139. En överenskommelse om fastighetsbildning tecknas mellan fastighetsägare och kommun innan antagande av detaljplan.



Figur 23. Markområde som regleras till Fiskeby 4:139 rödskrafferat.

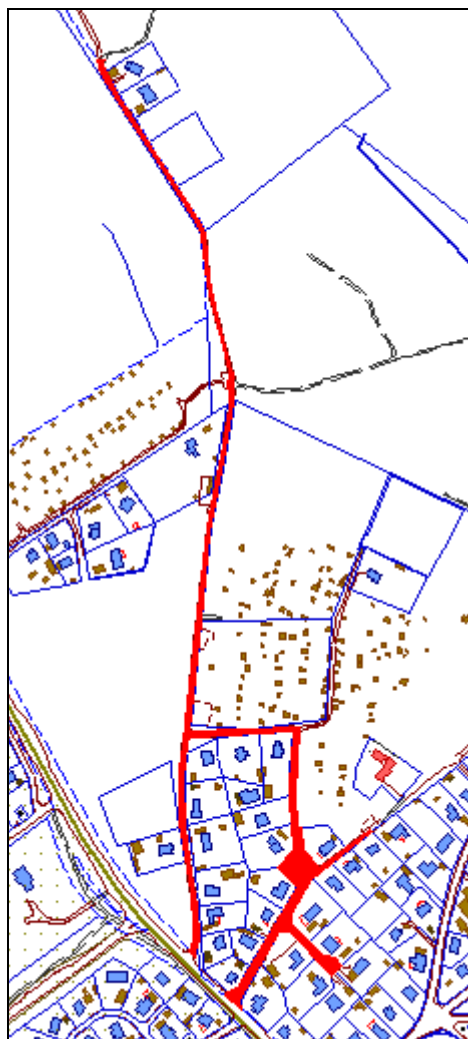
Allmän platsmark

Del av kommunägda fastigheten Fiskeby 4:131 där odlingslotsverksamhet bedrivs planläggs som allmänplatsmark, lokalgata. Markområdet fastighetsregleras till kommunägd fastighet för allmän platsmark.

De markområden av fastigheten Fiskeby 4:98 som planläggs som allmän platsmark fastighetsregleras till kommunägd fastighet för allmän platsmark.

Gemensamhetsanläggning och samfällighet

Gemensamhetsanläggningen Fiskeby ga:7 har ändamålet vägar och förvaltas av vägföreningen Fyrby nr III, figur 24. Deläggande fastigheter är Fiskeby 4:2-4:10, 4:19, 4:21, 4:23, 4:99-4:113, 4:115, 4:119, 4:126-4:128, 4:130, 4:133, 4:135-4:137, 4:146. I gemensamhetsanläggningen har även anläggningar (kolonilotter) på fastigheterna Fiskeby 4:3, 4:114, 4:121 och 4:131 andelar. De delar av gemensamhetsanläggningen som planläggs som allmänplatsmark med kommunalt huvudmannaskap kan upphävas. Norrköpings kommun, mark och exploatering ansöker om omprövning av gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningen ska efter omprövning omfatta den del av anläggningen som inte ingår i planområdet. Lantmäteriet beslutar om deläggande fastigheter och andelstal.



Figur 24. Fiskeby ga:7 rödmarkerad.

Gemensamhetsanläggningen Fiskeby ga:11 har ändamålet vatten- och avloppsledning med tillbehör. Gemensamhetsanläggningen ansluter till det kommunala va-nätet vid fastigheten Fiskeby 4:139 och sträcker sig längs kolonilottsområde vidare norrut längs åkermarken till de delägande fastigheterna Fiskeby 4:126 och 4:136.

Gemensamhetsanläggningar kan vid behov bildas inom kvarter som omfattar flera fastigheter, där det finns behov av samverkan mellan fastigheterna till exempel för kvartersgator, gemensamma parkeringsytor, områden för avfallshantering med mera. Markreservat för sådana gemensamhetsanläggningar har inte reglerats i detaljplanen eftersom den kommande utformningen inom kvarteren kommer att vara styrande för behoven och lokaliseringen.

Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning kan göras av de fastigheter som ska ingå och av kommunen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningar sker genom en samfällighetsförening, som bildas i samband med lantmäteriförrättningen eller genom delägarförvaltning.

Servitut

Inom planområdet finns ett flertal servitut med ändamålet utfartsväg som listas nedan. Ansökan till lantmäteriet för upphävande av dessa vars syfte ersätts av allmän platsmark eller liknande görs av kommunen i samband med omprövning av gemensamhetsanläggningen Fiskeby ga:7. Övriga befintliga servitut vars syfte inte längre behövs kan upphävas. Ansökan om upphävande av servitut mellan privata fastighetsägare görs och bekostas av ägare till härskande och/eller tjänande fastighet.

Befintliga servitut

Officialservitut, aktnummer 0581K-10/109.1, med ändamålet rätt till erforderligt utrymme för vatten- och avloppsledning till förmån för Fiskeby ga:11. Belastande fastigheter är Fiskeby 4:3, Fiskeby 4:131, Östra Eneby 8:1 och Östra Eneby 8:2.

Avtalsservitut, aktnummer 05-IM1-86/8604.1, med ändamålet ledning till förmån för Borg 11:6 och Slottshagen 1:1 belastar Fiskeby 4:5.

Avtalsservitut, aktnummer 05-IM1-86/2138.1, med ändamålet ledningar och anläggningar för eldistribution till förmån för Triangeln 14, till förmån för Borg 11:6, Slottshagen 1:1, Triangeln 10 och 14, belastar Fiskeby 4:6.

Avtalsservitut, aktnummer 05-IM1-86/13496.1, med ändamålet ledningar och anläggningar för eldistribution till förmån för Triangeln 14, till förmån för Borg 11:6, Slottshagen 1:1, Triangeln 10 och 14, belastar Fiskeby 4:7.

Avtalsservitut, aktnummer 05-IM1-86/20486.1, med ändamålet ledningar och anläggningar för eldistribution till förmån för Triangeln 14, till förmån för Borg 11:6, Slottshagen 1:1, Triangeln 10 och 14, belastar Fiskeby 4:8.

Avtalsservitut, aktnummer 05-IM1-86/2139.1, med ändamålet ledningar och anläggningar för eldistribution till förmån för Triangeln 14, till förmån för Borg 11:6, Slottshagen 1:1, Triangeln 10 och 14, belastar Fiskeby 4:9.

Avtalsservitut, aktnummer 05-IM1-86/3332.1, med ändamålet ledningar och anläggningar för eldistribution till förmån för Triangeln 14, till förmån för Borg 11:6, Slottshagen 1:1, Triangeln 10 och 14, belastar Fiskeby 4:10.

Officialservitut, aktnummer 0581K-41D:4757, med ändamålet rätt till utfart över stamfastigheten till förmån för Fiskeby 4:19. Fiskeby 4:19 ingår i Fiskeby ga:7 och har direktutfart till gemensamhetsanläggningens väg. Enligt plankarta kan Fiskeby 4:19 angöras direkt från allmänplatsmark lokalgata.

Officialservitut, aktnummer 0581K-41D:4759, med ändamålet rätt till utfart över stamfastigheten till förmån för Fiskeby 4:21. Fiskeby 4:21 ingår i Fiskeby ga:7 och har direktutfart till gemensamhetsanläggningens väg. Enligt plankarta kan Fiskeby 4:21 angöras direkt från allmänplatsmark lokalgata.

Avtalsservitut, aktnummer 05-IM1-18/823.1, med ändamålet villa till förmån för ej angiven fastighet belastar Fiskeby 4:22 och 4:23.

Officialservitut, aktnummer 0581K-03/48.1, med ändamålet utrymme för väg till förmån för fiskeby ga:7 och belastar Fiskeby 4:98. Enligt plankarta kommer den del av Fiskeby 4:98 som är inom planområdet utgöra allmän platsmark och Fiskeby ga:7 kommer upphävas inom detta markområde.

Officialservitut, aktnummer 0581K-41D:4787, med ändamålet utfartsväg över stamfastigheten till förmån för Fiskeby 4:100. Fiskeby 4:100 ingår i Fiskeby ga:7 och har direktutfart till gemensamhetsanläggningens väg. Enligt plankarta kan Fiskeby 4:100 angöras direkt från allmänplatsmark lokalgata.

Officialservitut, aktnummer 0581K-41D:3006, med ändamålet rätt till utfartsväg över stamfastigheten till Finspångsvägen till förmån för Fiskeby 4:101. Fiskeby 4:101 ingår i Fiskeby ga:7 och har direktutfart till gemensamhetsanläggningens väg. Enligt plankarta kan Fiskeby 4:101 angöras direkt från allmänplatsmark lokalgata.

Officialservitut, aktnummer 0581K-41D:4788, med ändamålet rätt till väg som fastighet gränsar till i sydost till förmån för Fiskeby 4:102. Fiskeby 4:102 ingår i Fiskeby ga:7 och har direktutfart till gemensamhetsanläggningens väg. Enligt plankarta kan Fiskeby 4:102 angöras direkt från allmänplatsmark lokalgata.

Avtalsservitut, aktnummer 05-IM1-54/1204.1, med ändamålet ledning mm till förmån för Borg 11:6 belastar Fiskeby 4:103.

Officialservitut, aktnummer 0581K-41D:4789, med ändamålet rätt till väg som fastighet gränsar till i sydost till förmån för Fiskeby 4:103. Fiskeby 4:103 ingår i Fiskeby ga:7 och har direktutfart till gemensamhetsanläggningens väg. Enligt plankarta kan Fiskeby 4:103 angöras direkt från allmänplatsmark lokalgata.

Officialservitut, aktnummer 0581K-41D:4790, med ändamålet rätt till väg som fastighet gränsar till i väster till förmån för Fiskeby 4:104. Fiskeby 4:104 ingår i Fiskeby ga:7 och har direktutfart till gemensamhetsanläggningens väg. Enligt plankarta kan Fiskeby 4:104 angöras direkt från allmänplatsmark lokalgata.

Officialservitut, aktnummer 0581K-41D:4791, med ändamålet rätt till väg som fastighet gränsar till i väster till förmån för Fiskeby 4:105. Fiskeby 4:105 ingår i Fiskeby ga:7 och har direktutfart till gemensamhetsanläggningens väg. Enligt plankarta kan Fiskeby 4:105 angöras direkt från allmänplatsmark lokalgata.

Officialservitut, aktnummer 0581K-04/53, med ändamålet rätt att använda angivet område för underhålls- och reparationsarbeten på byggnad till förmån för Fiskeby 4:106 och belastar Fiskeby 4:105.

Officialservitut, aktnummer 0581K-41D:4792, med ändamålet rätt till väg som fastighet gränsar till i väster till förmån för Fiskeby 4:106. Fiskeby 4:106 ingår i Fiskeby ga:7 och har direktutfart till gemensamhetsanläggningens väg. Enligt plankarta kan Fiskeby 4:106 angöras direkt från allmänplatsmark lokalgata.

Officialservitut, aktnummer 0581K-41D:4793, med ändamålet rätt till väg som fastighet gränsar till i sydost och sydväst till förmån för Fiskeby 4:107. Fiskeby 4:107 ingår i Fiskeby ga:7 och har direktutfart till gemensamhetsanläggningens väg. Enligt plankarta kan Fiskeby 4:107 angöras direkt från allmänplatsmark lokalgata.

Officialservitut, aktnummer 0581K-41D:4795, med ändamålet rätt till väg som fastighet gränsar till i sydost till förmån för Fiskeby 4:108. Fiskeby 4:108 ingår i Fiskeby ga:7 och har direktutfart till gemensamhetsanläggningens väg. Enligt plankarta kan Fiskeby 4:108 angöras direkt från allmänplatsmark lokalgata.

Officialservitut, aktnummer 0581K-41D:4796, med ändamålet utfartsväg över stamfastigheten till förmån för Fiskeby 4:111. Ny infart anläggs norrut och ansluts till lokalgata. Servitut för ny infart till Fiskeby 4:111 skapas.

Officialservitut, aktnummer 0581K-41D:4797, med ändamålet rätt till utfartsväg över stamfastigheten till förmån för Fiskeby 4:112. Fiskeby 4:112 ingår i Fiskeby ga:7 och har direktutfart till gemensamhetsanläggningens väg. Enligt plankarta kan Fiskeby 4:112 angöras direkt från allmänplatsmark lokalgata.

Officialservitut, aktnummer 0581K-41D:4798, med ändamålet rätt till utfartsväg över stamfastigheten till förmån för Fiskeby 4:113. Fiskeby 4:113 ingår i Fiskeby ga:7 och har direktutfart till gemensamhetsanläggningens väg. Enligt plankarta kan Fiskeby 4:113 angöras direkt från allmänplatsmark lokalgata.

Officialservitut, aktnummer 0581K-41D:4844, med ändamålet utfartsväg över stamfastigheten till Finspångsvägen till förmån för Fiskeby 4:116 och belastar Fiskeby 4:3. Enligt plankarta kan Fiskeby 4:116 angöras direkt från allmänplatsmark lokalgata.

Officialservitut, aktnummer 0581K-41D:4845.1, med ändamålet utfartsväg över stamfastigheten till Finspångsvägen till förmån för Fiskeby 4:117 och belastar Fiskeby 4:3. Enligt plankarta kan Fiskeby 4:117 angöras direkt från allmänplatsmark lokalgata.

Officialservitut, aktnummer 0581K-41D:4846.1, med ändamålet utfartsväg över stamfastigheten till Finspångsvägen till förmån för Fiskeby 4:118 och Fiskeby 4:139 och belastar Fiskeby 4:3. Enligt plankarta kan Fiskeby 4:118 och 4:139 angöras direkt från allmänplatsmark lokalgata.

Officialservitut, aktnummer 0581K-41D:4847, med ändamålet utfartsväg över stamfastigheten till Finspångsvägen till förmån för Fiskeby 4:119 och belastar Fiskeby 4:3. Fiskeby 4:119 ingår i Fiskeby ga:7 och har direktutfart till gemensamhetsanläggningens väg. Enligt plankarta kan Fiskeby 4:119 angöras direkt från allmänplatsmark lokalgata.

Officialservitut, aktnummer 0581K-41D:4848, med ändamålet utfartsväg över stamfastigheten till förmån för Fiskeby 4:120 och belastar Fiskeby 4:3. Enligt plankarta kan Fiskeby 4:120 angöras direkt från allmänplatsmark lokalgata.

Officialservitut, aktnummer 0581K-04/177.1, med ändamålet rätt att använda befintlig väg för utfart till förmån för Fiskeby 4:140 och belastar Fiskeby 4:3. Enligt plankarta kan Fiskeby 4:140 ombildas för att ingå i större fastighet för ändamålet bostäder, skola och vård och angörs då direkt från allmänplatsmark lokalgata.

Officialservitut, aktnummer 0581K-09/201.1, med ändamålet rätt att använda väg för utfart till Finspångsvägen till förmån för Fiskeby 4:145 och belastar Fiskeby 4:3. Enligt plankarta kan Fiskeby 4:145 angöras direkt från allmänplatsmark lokalgata.

Officialservitut, aktnummer 0581K-09/239.1, med ändamålet rätt till utfartsväg till förmån för Fiskeby 4:146 och belastar Fiskeby 4:112.

Tillkommande servitut

Ny infart till fastigheten Fiskeby 4:111 anläggs på kommunägda fastigheten Fiskeby 4:3 och ansluts till ny gata norr om fastigheten. Rätten säkerställs genom att servitutsavtal tecknas mellan fastighetsägare och kommun. Servitutets läge fastställs i avtalet.

Ledningsrätt

Ledningsrätt, aktnummer 0581K-41B:4159.1, med ändamålet ledning och därtill hörande anslutningar och anordningar till förmån för Norrköpings kommun belastar Fiskeby 4:4.

Ledningsrätt, aktnummer 0562-96/13.1, med ändamålet behålla och underhålla befintlig kabel för telekommunikationsled med tillhörande anordningar till förmån för Telia AB längs Finspångsvägen belastar Östra Eneby 8:15.

Oklara gränser

Det finns oklara fastighetsgränser inom planområdet. Registerkartan visar inte de juridiskt bestämda gränserna utan registerkartan innehåller även oklara gränser för vissa fastigheter. För juridiskt bestämda gränser krävs det att en fastighetsbestämning genomförs. Vid bygglov, fastighetsreglering eller avstyckning kan det alltså krävas en fastighetsbestämning.

Avsikten med detaljplanen är att användningsgränsen ligger i fastighetsgräns.

Dikningsföretag

Fiskeby 4:116-4:120, 4:131, 4:139, 4:145 och 4:3 ingår i Rosenborgs dikningsföretag år 1952. Avledning sker över Östra Eneby 8:1. I och med detaljplanen kommer Fiskeby 4:116-4:120, 4:139, 4:145 och 4:3 ingå i verksamhetsområde för dagvatten fastighet och gata. Syftet med Rosenborgs dikningsföretag år 1952 ersätts därmed inom planområdet. Fastigheten Norrköping Fiskeby 4:131 som ingår i dikningsföretagets båtnadsområde ingår inte i planområdet och kommer därför inte heller att omfattas av verksamhetsområde för dagvatten. Ett servitut föreslås skapas till förmån för Fiskeby 4:131 att nyttja befintlig anläggning över Östra Eneby 8:1 som idag ingår i dikningsföretaget. En överenskommelse om avveckling av dikningsföretaget är tecknad och stadsbyggnadskontoret, mark och exploatering, har ansökt om avveckling av dikningsföretaget hos Mark- och miljödomstolen.

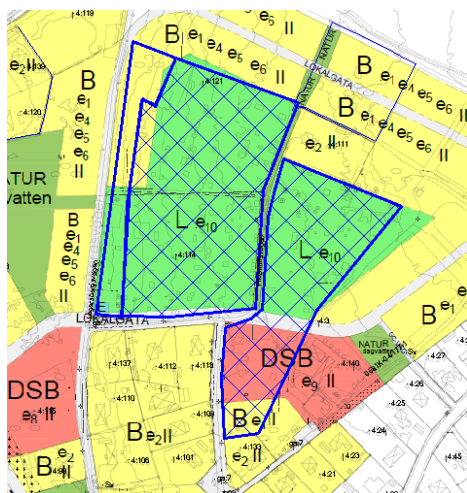
6.3 Ekonomiska konsekvenser

Kvartersmark, intäkter och kostnader

Respektive fastighetsägare står för samtliga kostnader inom kvartersmark för bostäder som kan uppkomma, i huvudsak relaterade till uppförande av bostad och fastighetsbildning. Intäkter för fastighetsägare uppkommer vid markförsäljning.

Norrköpings kommun svarar för samtliga kostnader inom kommunägd kvartersmark fram till försäljning. Efter försäljning svarar köpare för de kostnader som uppkommer, i huvudsak relaterade till uppförande av bostad. Intäkter i form av försäljning av tomter beräknas täcka exploateringskostnaderna för kvartersmark samt utbyggnad av allmän platsmark. Hur intäkt i form av försäljning av samhällsfastigheter ska redovisas är idag inte fastställt och har därför inte hanterats i kalkylen.

Del av den kommunägda fastigheten Fiskeby 4:3 som omfattas av befintligt område för odlingslotter planläggs för bostäder, skola, vård samt allmän platsmark. Detaljplanens påverkan på koloniområdet framgår av figur 25. Tekniska kontoret ansvarar för omförhandling av arrendet.



Figur 25. Befintligt arrendeställe inom blå linje. Lottmark blårutad.

På delar av den kommunägda fastigheten Fiskeby 4:3 som tidigare utgjort fotbollsplaner och grusad vändplan har halter av organiska föroreningar samt metaller som överstiger riktvärden för känslig markanvändning påträffats. En detaljerad miljöteknisk markundersökning är genomförd som visar omfattningen av tidigare påträffade markföroreningar.

Undersökningsrapporten kan utgöra underlag inför framtida marksanering. Stadsbyggnadskontoret, mark och exploatering, såsom exploatör bekostar och beställer de saneringsåtgärder som behövs i samråd med bygg- och miljökontoret innan anläggande av gata och försäljning av tomter.

Ny infart till Fiskeby 4:111 anläggs och bekostas av stadsbyggnadskontoret, mark och exploatering, såsom exploatör av området.

På den kommunägda fastigheten Fiskeby 4:140 som planlagts som bostäder, skola och vård fanns ett aktivt skyddsrum. Stadsbyggnadskontoret, mark och exploatering, har beviljats rivningslov och därefter har Myndigheten för samhällsskydd och beredskap godkänt att skyddsrummet avvecklas. Byggnaden har rivits.

För privatägd mark tas planavgift ut i samband med bygglov för detaljplanarbetet, se Bygglov, anmälan och planavgift.

Allmän plats, kostnader och finansiering

Upprustning av de delar av Lagerbergsvägen och Eternellvägen som omfattas av denna detaljplan samt utbyggnad av nya gator, gång- och cykelväg samt natur- och parkområden finansieras genom markförsäljningar inom planområdet.

Det saknas säkra korsningspunkter och gående hänvisas idag till tunneln och övergångsstället som ligger i höjd med Fyrbyvägen. På ett eller flera ställen skapas passager som gör det enklare för gående att ta sig över vägen. Det bör tillskapas en gångbana på den nordöstra sidan av vägen eftersom det där helt saknas sådan. En passage finansieras genom markförsäljningar inom

planområdet medan övriga åtgärder på Finspångsvägen finansieras genom skattemedel som äskas av tekniska nämnden.

Eventuell framtida spårväg finansieras genom skattemedel.

Driftskostnader

Drift och underhåll av allmänna platser och anläggningar (gator, gc-väg, natur och park med mera) inom detaljplanen bekostas med skattemedel genom tekniska nämndens budget.

Tekniska kontoret har idag inget skötselansvar inom detaljplaneplanområdet. De tillkommande gatorna, gc-väg samt park- och naturmarkområden medför ökade drift- och underhållskostnader.

Vatten och avlopp

Kostnaden för utbyggnad av det allmänna vatten- och avloppsnätet samt fördröjningsmagasin för dagvatten finansieras genom anslutningsavgifter enligt gällande VA-taxa. Varje enskild fastighet ska ha en anslutningspunkt för VA och dagvatten. Debitering av anslutningsavgift sker när anslutningspunkt finns upprättad. Respektive fastighetsägare bekostar anslutningspunkt samt ledningsdragning på tomtmark.

Driftskostnader

Drift och underhåll finansieras genom bruksavgifter enligt gällande VA-taxa.

El, energi och tele mm

Anslutnings- och bruksavgifter tas ut enligt taxa för respektive ändamål av ledningsägare och operatörer. E.ON. Elnät Sverige AB bekostar eventuell transformatorstation.

Fastighetsbildning, inlösen, ersättning

Norrköpings kommun, stadsbyggnadskontoret, mark och exploatering bekostar avstyckning av kommunägd kvartersmark avsedd för bostäder och bildande av servitut till förmån för Fiskeby 4:111.

Ersättning för de markregleringar som nämns i 6.2 Fastighetsbildning, kvartersmark bestäms i överenskommelse om fastighetsbildning som tecknas mellan fastighetsägare och kommun. Ägare till fastighet dit mark regleras står för förrättningskostnaderna.

Ersättning och kostnad för övrig fastighetsreglering, avstyckning, bildande respektive upphävande av servitut, gemensamhetsanläggning och samfällighet bestäms genom överenskommelse mellan berörda parter. I de fall överenskommelse inte kan uppnås kan lantmäterimyndigheten besluta om ersättning.

Gemensamhetsanläggningar

Anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll samt förrättningskostnader fördelas mellan deltagande fastigheter enligt andelstal och beslut i respektive anläggningsförrättning.

Omprövning av Fiskeby ga:7 bekostas av stadsbyggnadskontoret, mark och exploatering såsom exploatör.

Bygglov, anmälan och planavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

För kommunägd mark har stadsbyggnadskontoret, fysisk planering och mark och exploatering ingått en överenskommelse beträffande finansiering av program och detaljplan. Vid försäljning av kommunägd mark ingår planavgift i priset.

För privatägd mark tas planavgift ut i samband med bygglov.

6.4 Sociala konsekvenser

Med planområdets läge i staden och de kvaliteter närområdet har gällande service, rekreation, förbindelser med mera anses en förtätning av bostäder lämpligt. Det innebär också att ytor säkerställs för förskola och lek.

6.4 Konsekvenser för stadens attraktivitet

Planförslaget innebär en förtätning av ett område i staden. Varierade upplåtelseformer tillåts och bidrar till en god variationsrikedom. I samband med planeringen ses området ur ett helhetsperspektiv. Förtätningen skapar en förlängning av staden och ramar in Finspångsvägen som en gata av stadsdelskaraktär innan den går vidare norrut mot Svärtinge. Förtätningen kan dock upplevas negativ för de boende i området som kan vara bosatta just där för de kvaliteter området har idag.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer

SPN 2014/0290 214

7. Medverkande

7.1 Tjänstemän

Plansamordnare för detaljplanen har varit John Bovellan, planarkitekt, stadsbyggnadskontoret, fysisk planering. Planhandlingarna har inför samråd upprättats av Freddie Håkansson, planingenjör, stadsbyggnadskontoret, fysisk planering och Jenny Björk, mark-och exploateringsingenjör, stadsbyggnadskontoret, mark och exploatering.

Detaljplanen har utarbetats i samverkan med:

My Vantell, tekniska kontoret,
Maria Rothman, tekniska kontoret,
Maja Pålsson, tekniska kontoret,
Christoffer Nicklasson, tekniska kontoret,
Gustav Palmqvist, tekniska kontoret,
Karin Ingemansson, tekniska kontoret,
Elin Hultman, tekniska kontoret,
Ulf Bergh, NORREVO Fastigheter AB,
Cecilia Aspling, bygg- och miljökontoret,
Pontus Edqvist, bygg- och miljökontoret,
Emma Sälge, Norrköping Vatten och Avfall AB,
Niclas Piekart, Norrköping Vatten och Avfall AB.

Stadsbyggnadskontoret



Sani Muric
processansvarig detaljplanering



John Bovellan
planarkitekt

Referenser

Utredningar för detaljplanen

PM Geoteknik Tråbrunna – Fyrby, Norrköping, Sweco Civil AB, 2015-09-04.

Trafikutredning för Fyrby och Tråbrunna, Tyréns AB, 2015-10-12.

Detaljplaner i Fiskeby, buller från vägtrafik och spårvagnstrafik, Tyréns AB, 2016-03-18.

Dagvattenutredning Fyrby, Tyréns AB, 2016-02-05.

Förprojektering Fyrby, Ramböll Sverige AB, 2017-03-22.

Förprojektering och hydraulisk modell dagvatten Fyrby, Ramböll Sverige AB, 2017-03-22.

Översiktlig miljöteknisk markundersökning Fiskeby 4:3, 2015-11-30, uppdragsnummer 2180916000, Sweco Environment AB.

Natur- och trädinventering vid Fyrby och Tråbrunna, Norrköpings kommun, Örnborg Kyrkander Biologi & Miljö AB, 2015-10-08.

Arkeologisk utredning etapp 1 och 2 inom fastigheten Fiskeby 4:3, 2015:2604, Arkeologikonsult.

Förprojektering Fyrby, uppdragsnummer 1320018969, Ramböll Sverige AB, 2017-03-22.

Detaljerad miljöteknisk markundersökning, uppdragsnummer 1181120000, Sweco Environment AB, 2017-01-18

Kommunala handlingar och riktlinjer

Riktlinjer för bostadsbyggande, SPN 2011/0259 263, Stadsbyggnadskontoret, Norrköpings kommun, antagen av kommunfullmäktige 2014-09-29.

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

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

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

Översiktsplan ÖP-90 Norrköpings kommun, Norrköpings kommun, antagen av kommunfullmäktige 1990-06-20.

Framtid Norrköping Översiktsplan 2002 - Utvecklingsplan för staden, Norrköpings kommun, antagen av kommunfullmäktige 2002-05-23.

Gemensam översiktsplan för Linköping och Norrköping. Norrköpings kommun/Linköpings kommun, juni 2010.

Fördjupning av översiktsplan för Bråvalla, Norrköpings kommun, samrådshandling, 2015-05-29.

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

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

Jämställdhet i fysisk planering och byggd miljö – ett nytt perspektiv på vardagsmiljö2006:1. Länsstyrelsen Östergötland, 2006.

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

Minskade utsläpp av växthusgaser från bebyggelse – Checklista för kommunal planering, Motala kommun, Länsstyrelsen Östergötland och Linköpings universitet, november 2010.

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

Vägledning för hälsokonsekvensbedömningar med fokus på social och miljömässig hållbarhet R2005:39. Statens folkhälsoinstitut. Stockholm, 2005.

Övriga referenskällor

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

Skyddsvärda träd i Östergötland, Inventering av alla grova och ihåliga träd utförd 1997-2008. Rapport 2008:13. Länsstyrelsen Östergötland, 2009.

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

*VISS Vatteninformationssystem Sverige, Länsstyrelsen, november 2015.
<http://www.viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterEUID=SE649686-151617>*