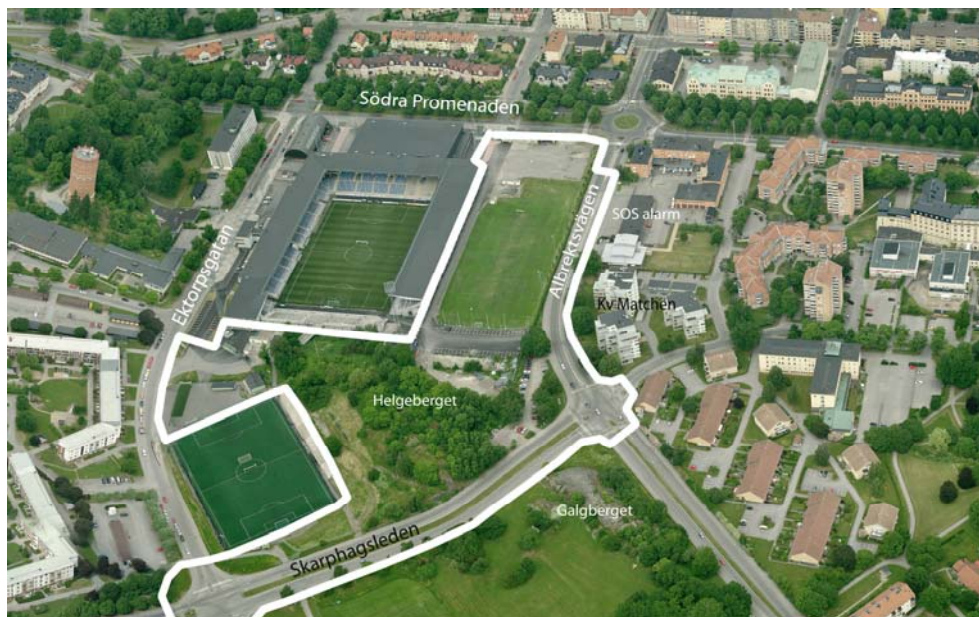


PLANBESKRIVNING



tillhörande detaljplan för

delar av fastigheterna Såpkullen 1:1 och 1:2
(Skarphagsleden och Idrottsparken) inom Såpkullen i Norrköping

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering den 18 oktober 2011

SAMRÅDSHANDLING 2

1 Inledning	3
1.1 Läsanvisning / handlingar	3
1.2 Planprocessen – en översikt.....	3
2 Planens huvuddrag	4
2.1 Planens bakgrund och syfte.....	4
2.2 Planområdet.....	4
3 Tidigare ställningstaganden	5
3.1 Översiktsplan	5
3.2 Gällande detaljplaner.....	6
3.3 Program för planområdet.....	6
3.4 Övriga kommunala beslut	7
4 Förutsättningarna nu och efter genomförande	8
4.1 Mark- och vattenanvändning	8
4.2 Bebyggelseområden.....	8
4.3 Kulturmiljö	10
4.4 Natur.....	11
4.5 Friytor.....	12
4.6 Gator och trafik	12
4.7 Störningar, hälsa och säkerhet.....	17
4.7 Teknisk försörjning.....	18
5 Konsekvensbeskrivning	19
5.1 Inverkan på miljön.....	19
5.2 Sociala konsekvenser.....	20
5.3 Ekonomiska konsekvenser.....	20
5.4 Konsekvenser för stadens attraktivitet.....	20
6 Administrativa frågor	20
7 Medverkande	21
7.1 Tjänstemän.....	21
Referenser	21

1 Inledning

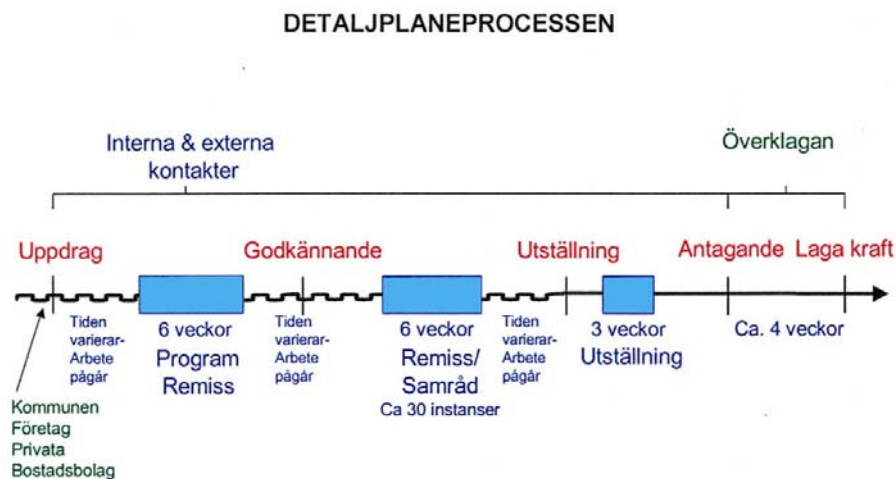
1.1 Läsanvisning / handlingar

Planförslaget består av:

- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Samrådsredogörelse (vid utställning)
- Utlåtande (efter utställning)

1.2 Planprocessen – en översikt

Planprocessen får sin start när en intressent kommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Kommunen kan också ta initiativet själv att göra en ny detaljplan. Om det saknas en fördjupning av översiktsplanen, som omfattar detaljplaneområdet, görs först ett program som ger riktlinjer för detaljplanearbetet.



När programmet har godkänts av stadsplaneringsnämnden börjar arbetet med ett förslag för detaljplanen. Förslaget justeras efter de synpunkter som lämnas under samrådtiden och ställs sedan ut för granskning av allmänheten. Efter det kan planen antas av stadsplaneringsnämnden.

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

2 Planens huvuddrag

2.1 Planens bakgrund och syfte

Bakgrunden till planen är att marken i området som är centralt belägen i staden inte är ianspråktagen av bebyggelse. Möjligheter har då setts att planera för ett stort antal bostäder och lokaler på de berörda fastighetsdelarna.

Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för en förtätning av staden och göra Skarphagsleden till en mer stadsmässig gata.

2.2 Planområdet

Lägesbestämning

Planområdet motsvarar arealen i programmet daterat den 11 december 2007. Det ligger i gränslandet mellan innerstadens strikta rutnätskvarter och ytterstadens friare stadsbyggnadsstruktur.

Detaljplanen avgränsas av Idrottsparkens södra konstgräsklädda träningsplan och huvudarenans östra och södra läktare samt av Södra Promenaden i norr. Dessutom ingår i öster och söder angränsande berörda delar av gatunätet Albrektsvägen, Skarphagsleden och Ektorpsgatan.



Vit linje visar planområdets avgränsning.

Utformning

Detaljplanen möjliggör att området bebyggs med ungefär 550 lägenheter samt förskola, skola, kontor, butikslokaler och samlingslokal. Bostadshusen

föreslås variera upp till tolv våningar. I bottenvåningarna som utgör annonslägen som exempelvis korsningen Södra Promenaden/Albrektsvägen är det lämpligt att ha lokaler för att möjliggöra en levande stadsmiljö.

Markägoförhållanden

Såpkullen 1:1 ägs av kommunen och Såpkullen 1:2 ägs av AB Norrköpings Idrottspark – båda är beredda att avyttra mark för exploatering. Fem intressenter finns för byggnation av bostäder: HSB Produktion AB (Stockholm), JM AB Region Mitt (Linköping), Riksbyggen Region Öst (Norrköping), Sverigehuset AB (Göteborg) och Mattssons Fastighetsutveckling AB (Norrköping).

3 Tidigare ställningstaganden

3.1 Översiktsplan

Framtid Norrköping, Översiktsplan 2002, Utvecklingsplan för staden antagen av kommunfullmäktige den 23 maj 2002 redovisar Idrottsparken på sin karta nr 1 som ett ”verksamhetsområde med liten omgivningspåverkan – sportområde”. Enligt beskrivningstexten är Skarphagsleden trafiktekniskt sett överdimensionerad och kan därför omgestaltas till en stadsgata.



Skarphagsleden sedd norrut vid korset Albrektsvägen/Gamla Lasarettsgatan

Enligt översiktsplanens karta nr 8 ligger programområdet inom en zon vars gräns för högsta flyghinderhöjd varierar mellan nivåerna +63,9 meter och +153,9 meter.

En särskild utredning har genomförts i samband med detaljplanen som visar att flyghindershöjden är +69 meter över havet (koordinatsystem RT90). Detta innebär 29 meters byggnadshöjd på bergets nivå +40 meter över havet vilket motsvarar cirka nio våningar.

3.2 Gällande detaljplaner

Det aktuella området omfattas helt av en detaljplan från den 3 maj 1963. Enligt dess bestämmelser ska byggrätterna användas för idrottsändamål respektive till vattenreservoar. Byggnadshöjden är mestadels fastställd till femton meter. Detta motsvarar i stort sett fem våningars bostadshus. På Helgeberget i söder får ett vattentorn byggas till en höjd av + 95,0 meter över stadens nollplan.

3.3 Program för planområdet

Programmet för planområdet godkändes den 11 december 2007 av stadsplaneringsnämnden tillsammans med en behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning och en samrådsredogörelse. Förutom att en miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram under planprocessen rekommenderas sammanfattningsvis och konkretiserat bland annat följande:



TEA:s nybyggnadsförslag vid hörnet Södra Promenaden/Albrektsvägen

- Bebyggelsen vid Södra Promenaden ska gestaltas med särskild omsorg så att den arkitektoniskt kan utmärka sig som en god representant för det tidiga 2000-talet. Hörnet ska också anpassas till den angränsande cirkulationsplatsen.

- Behovet av att utöka förskoleverksamheten i området bör tillgodoses.
- I korsningen Skarphagsleden/Albrektsvägen/Gamla Lasarettsgatan förordas en cirkulationsplats.
- Skarphagsledens totala gatusektion föreslås minskas till 21,5 meter (från mer än trettio meter idag) innehållande dubbla trädrader och omsorgsfull markbehandling.
- Plats för hantering av avfall ska beaktas vid detaljplaneringen.
- Dagvattenfrågorna måste behandlas närmare i det vidare planarbetet. Riktlinjer för dessa beslutades av kommunstyrelsen den 26 maj 2009
- Arbetet med en miljökonsekvensbeskrivning ska främst beröra förändringar av stadsbilden, trafikpåverkan, dagvattenfrågan, en undersökning av eventuella deponier, byggnadsminnena samt fornlämningsmiljöerna. Fördjupade utredningar – markföroreningsstudier och bullerberäkningar – ingår i uppdraget.

3.4 Övriga kommunala beslut

Beslut om planläggning

Beslutet att stadsbyggnadskontoret upprättar ett förslag till detaljplan i enlighet med programmets rekommendationer fattades av stadsplaneringsnämnden den 11 december 2007.

Nytt samråd

Detaljplanen var under 2009 ute på samråd. Ärendet har därefter bearbetats om i flera delar. Bland annat har en utredning av flyghindershöjden gjort att byggnadshöjden på kullen har minskat. Planområdet har utökats och byggrätter har tillkommit inom de delar där AB Norrköpings idrottspark är fastighetsägare. Ett område utmed Skarphagsleden gick inte att bebygga med bostäder på grund av att bullernivåerna var för höga, området planeras istället för en moské.

Omarbetningarna av planförslaget har lett till beslutet att ett nytt samråd är lämpligt.

Bostadsbyggnadsprogrammet

Bostadsbyggnadsprogram 2007 för Norrköpings kommun uttrycker i sin strategi att det är viktigt att bygga staden inifrån och ut samt att välja lägen som uppfattas som attraktiva.

4 Förutsättningarna nu och efter genomförande

4.1 Mark- och vattenanvändning

Marken är huvudsakligen flack men ett markerat bergsparti finns i den södra delen av området. På bergspartiet finns en del naturmark i övrigt har ytorna ianspråktagits av Idrottsparkens verksamhet för olika ändamål som fotbollsträning, fordonsuppställning med mera.

Något vattenområde ingår inte i planen. Men det lär ha funnits en bäck – ”Näckån” – som har runnit genom området. Den går nu i kulvert sedan nästan hundra år tillbaka.

Ett genomförande av planen innebär att marken till största delen kommer att bebyggas med bostäder. Garage planeras delvis under bostadshusen och delvis under mark med överbyggd gård.

4.2 Bebyggelseområden

Övergripande stadsbyggnadsidé

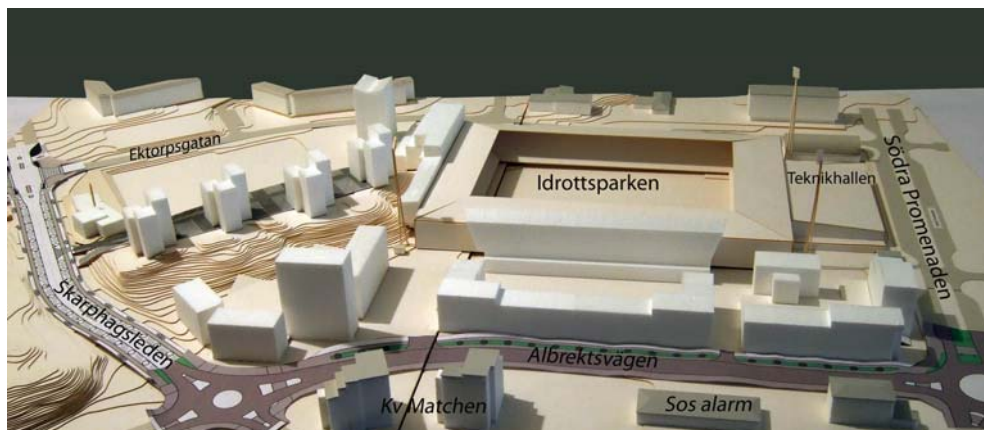


Foto av en arbetsmodell sedd från öster. (Stadsbyggnadskontoret)



Planförslaget innebär stora byggrätter som troligen kommer att uppföras under en längre tid. Därför är planen relativt flexibel när det gäller husens exakta form och utseende. De är däremot låsta i sin placering och maximala höjd. Arkitekturen inom området kommer präglas av den tid husen byggs i. Omgivningens påverkan är varierande, allt från sekelskiftsradhus från början av 1900-talet till den rationellt byggda idrottsparken som vuxit efterhand som en följd av fotbollens utveckling.

Nyare arkitektur har de senaste åren i väldigt hög grad färgsatts som HSB:s kvarter vid Albrektsvägen, dvs. vitt. Ett bredare färgskala med mer

anknytning till Norrköpings röd-gula tradition skulle vara att föredra, även mörkare kulörer bör ingå som t ex mörkare grå nyanser.

Husens förhållande till gatan med entréer från trottoar är viktigt då det ger en mer stadslikt flöde, detta gäller främst vid Södra Promenaden och Albrektsvägen. På berget blir bebyggelsen mer av "hus-i-park" och möter därmed den mer uppbrutna struktur som t ex Ektorp har.

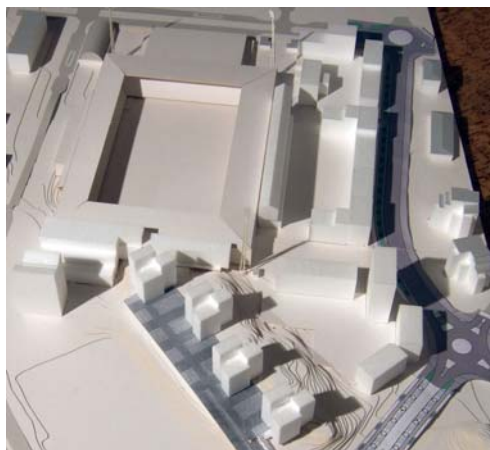
I planarbetet har den tomt som ligger längs Skarphagsleden visat sig passa bättre för kontor och samlingslokaler eller kyrka än för bostäder. Den intressant som finns för tomten vill bygga en moskébyggnad, den första fristående i Norrköping. Det religiösa livet har i Norrköpings byggnadshistoria efterhand avsatt olika byggnadsmässiga avtryck i form av kyrkor av olika slag med sina olika symboler, torn och klockstaplar och något så ovanligt för Sverige som en synagoga. En moskébyggnad kommer med sin särskilda karaktär nu läggas till denna rad av religiösa byggnader och ytterligare berikar byggnadskulturen. Om bostadshusen gärna får ha något mer av kulör enligt ovan bör moskén särskilja sig i sin ljusare nyans. Möjligheten att bygga ett torn följer den kyrkliga traditionen som beskrivs ovan.

En omvandling av Skarphagsleden och Albrektsvägen innebär att gatudimensionen minskas. Det möjliggör bland annat en plantering av en allérad samt separat gång och cykelbana på Albrektsvägen. Skarphagsleden som idag är uppdelad i två filer i vardera riktning med en gräsyta emellan ersätts av en fil i vardera riktning.

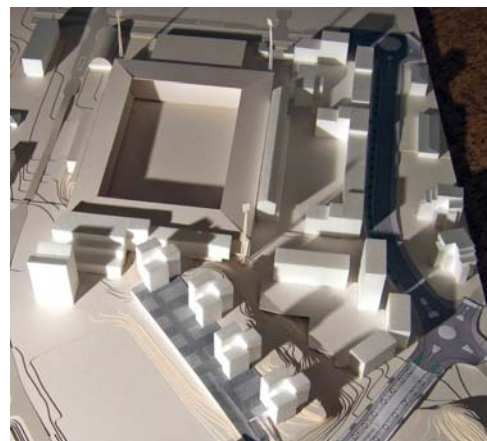
Solstudie

En solstudie av den nya bebyggelsen har tagits fram för att belysa den nya bebyggelsens inverkan på ljusförhållanden inom planområdet och på angränsande bebyggelse. Under sommarhalvåret maj till juni då man använder balkong och uteplats som mest är störningen mycket liten. Under vinterhalvåret är störningen däremot större.

Störningen bedöms som acceptabel då störningen är mycket liten under sommarhalvåret.



Maj/juli 15.00



Mars/september 15.00

Tillgänglighet

Området som naturligt kompletterar den befintliga stadsbebyggelsen nås idag både till fots, med cykel och via bra kollektivtrafik samt med bil.

För gående planeras en möjlighet att ta sig till och från Helgeberget. Detta har tidigare varit helt instängslat och ingått i Idrottsparken. Tillgängligheten till Helgeberget är dock mindre god från norr då området sluttar kraftigt på denna sidan. Inför utställningen bör den x-markerade gångvägen förprojekteras så att den placeras i bästa läge med minsta lutningar. En av vägarna till kullens utsiktspunkt bör vara anpassad för funktionshindrade.

Det är viktigt att området utformas så att personer med funktionsnedsättningar som reser med färdtjänsten har tillräckligt utrymme för på- och avstigningar. Detta bevakas i samband med bygglovprövningen.

4.3 Kulturmiljö

Bebyggelse med kulturhistoriska värden

Idrottsparkens entrébyggnader vid Södra Promenaden är av visst kulturmiljövärde: klass 3 av 5 (blåmarkerade) enligt ÖP- 02. Entrébyggnaderna ligger inom markanvändningen RY, *idrott och kultur* och har försetts med bestämmelse att byggnaden inte får rivas (q₁).

Promenaderna i sig är byggnadsminne och nu även den gamla tennishallen strax utanför planområdet.

I Södra Promenadens siktlinje från hörnet vid Albrektsvägen sammanfaller det planerade fasadlivet i det närmaste med den gamla tennishallen och den nya teknikhallen fem à sex meter innanför tomtgränsen. De befintliga entrébyggnaderna till Idrottsparken annonserar sig genom att bryta siktlinjen med sin fasad direkt i tomtgränsen – detta bibehålls.

Fornlämningar

Inom planområdet, ligger fornlämning RAÄ 82 uppe på Helgeberget. Området kring bergshöjderna har troligen varit en av stadens äldsta mötesplatser, en tingsplats för tre häraden och har därför en fornminnesstatus och betydelse för kulturmiljön i Norrköping.

Riksantikvarieämbetet har gjort en arkeologisk utredning i samband med detaljplanarbetet och upprättat en rapport 2008:43 från UV Öst för Helgeberg RAÄ 82, plats med tradition. Undersökningen visade att marken på Helgeberget sedan tidigare var omgrävd och fyllnadsmassor förekommer. Utgrävningen visade dock att det på Helgeberget finns en äldre vägsträckning samt sentida lämningar i form av grundstenar till hus/torp,

mur och en bunker. Man bedömer i utredningen att inga ytterligare arkeologiska åtgärder föranleds.

4.4 Natur

Mark och vegetation

Det är av största vikt att uppväxta träd får stå kvar i så stor utsträckning som möjligt. Uppväxta träd är biologiskt värdefulla och även viktiga för trivseln i området, hälsan, miljön, lokalklimatet och landskapsbilden. Särskild hänsyn bör tas under byggtiden.

Helgeberget i den södra delen av planområdet är bevuxet med träd och buskar. Delar av denna vegetation kommer att försvinna. Som kompensation för den vegetation som försvinner skall alléträd utmed Albrektsvägen och Skarphagsleden planteras.

Yttre miljö- innergårdar

Parkering anordnas i huvudsak i källarplan via ramper som inryms inom byggnadsvolymen eller under planterbara gårdar. Gårdsmiljön föreslås ett spännande formspråk med gräsytor, perenner och häckpartier som bildar väggar och skapar rum. Delar av ytorna bör vara hårdgjorda för sitt- och lekmöjligheter. Jorddjupet ska vara minst 0,5 meter för träd och övrig växtlighet inom minst 50% av gårdsytan.

Markens beskaffenhet

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs jordarterna i området av fyllning på silt och lera som bryts av med berg i dagen. I samband med den utförda markmiljötekniska undersökningen, *framtagen av WSP 2011-09-29*, framkom det att den översta delen av jorden består av upp till ca 3,5 m fyllning. Fyllningen är som mäktigast mot Albrektsvägen. Fyllningen består mestadels av sand, silt och mulljord med inslag av bl. a tegelrester.

Enligt den fördjupade riskbedömningen och framtagande av platsspecifika riktvärden visar att det inom västra, sydöstra och nordöstra delen samt östra kanten av aktuellt område finns halter av metaller eller PAH i fyllningen som kan innebära en förhöjd långsiktig hälsorisk för planerad markanvändning (flerbostäder). Riskerna är kopplade till intag av jord alternativt inandning ånga inomhus. Halter av övriga metaller och organiska föroreningar i fyllningen bedöms inte utgöra en hälsorisk eller risk för det akvatiska ekosystemet i Motala ström.

Sammantaget bedöms det finnas ett åtgärdsbehov för fyllnadsmassorna inom västra, sydöstra och nordöstra delen samt östra kanten av området för att riskerna för hälsa ska vara acceptabla i framtiden. Det finns även ett åtgärdsbehov i östra kanten av området för att säkerställa att fyllnadsmassorna inte utgör ett etableringshinder för marklevande djur och växter.

Då föroreningskällan utgörs av gamla fyllnadsmassor och schakt planeras i samband med byggnation av flerbostadshus, föreslås riskreduktion ske genom urgrävning av förorenade massor. För att erhålla samordningsvinster bör urgrävningen samordnas med schakt för grundläggning, källarplan etc.

Radon

Området består av normal- respektive lågriskområde enligt en kommuntäckande markradonundersökning, Norrköpings kommun daterad den 16 januari 1990 av SGI.

4.5 Friytor

Lek och rekreation

Prickade markområden reserveras för utevistelse, motion och rekreation, lekplatser mm.

Den mark som sparas inom planområdet med beteckningen n_1 ger möjlighet för eventuell förskola inom planområdet att få tillgång till natur/parkmiljö inom ett mycket nära avstånd från förskolan vilket är positivt för förskoleverksamheten.

Naturmiljö

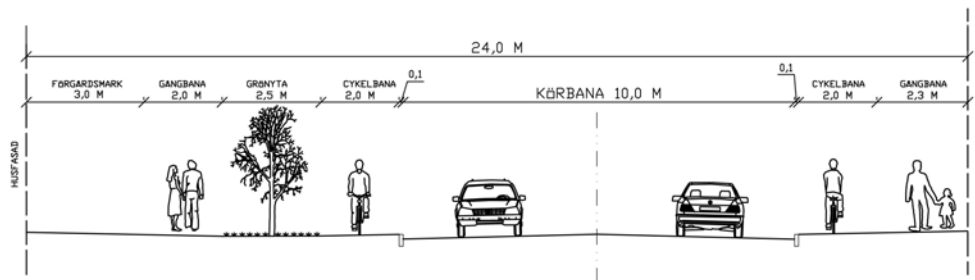
För allmänheten planeras en gångväg via en befintlig trappa över berget och dess naturmark. Den avses inte redovisas som anlagd park.

4.6 Gator och trafik

Gatunät

Albrektsvägen trafikeras av ca 10 000 fordon per dygn utmed planområdet. Den nya bebyggelsen med 550 nya bostäder förväntas alstra ca 2 200 fordonsrörelser per dygn. Till detta tillkommer en allmän trafikökning på ca 1 % per år. Enligt trafiksimuleringar (Norrköpings kommun 2011) förväntas Albrektsvägen trafikeras av ca 13 500 fordon per dygn år 2030.

Albrektsvägen och Skarphagsleden är idag överdimensionerade i förhållande till den mängd bilar som trafikerar gatorna. Albrektsvägen och Skarphagsleden föreslås därför minskas i bredd. I samarbete med tekniska kontoret har ett förslag till utformning av gatorna tagits fram.



Förslag på utformning av Albrektsvägen. (Ramböll, 2009).

Körbanan på Albrektsvägen föreslås minskas med 3 m. En minskning av bredden skapar förutsättningar för att göra miljön kring vägarna mer intim och trevlig samtidigt som en minskning av vägområdet har en positiv dämpande effekt på hastigheterna.

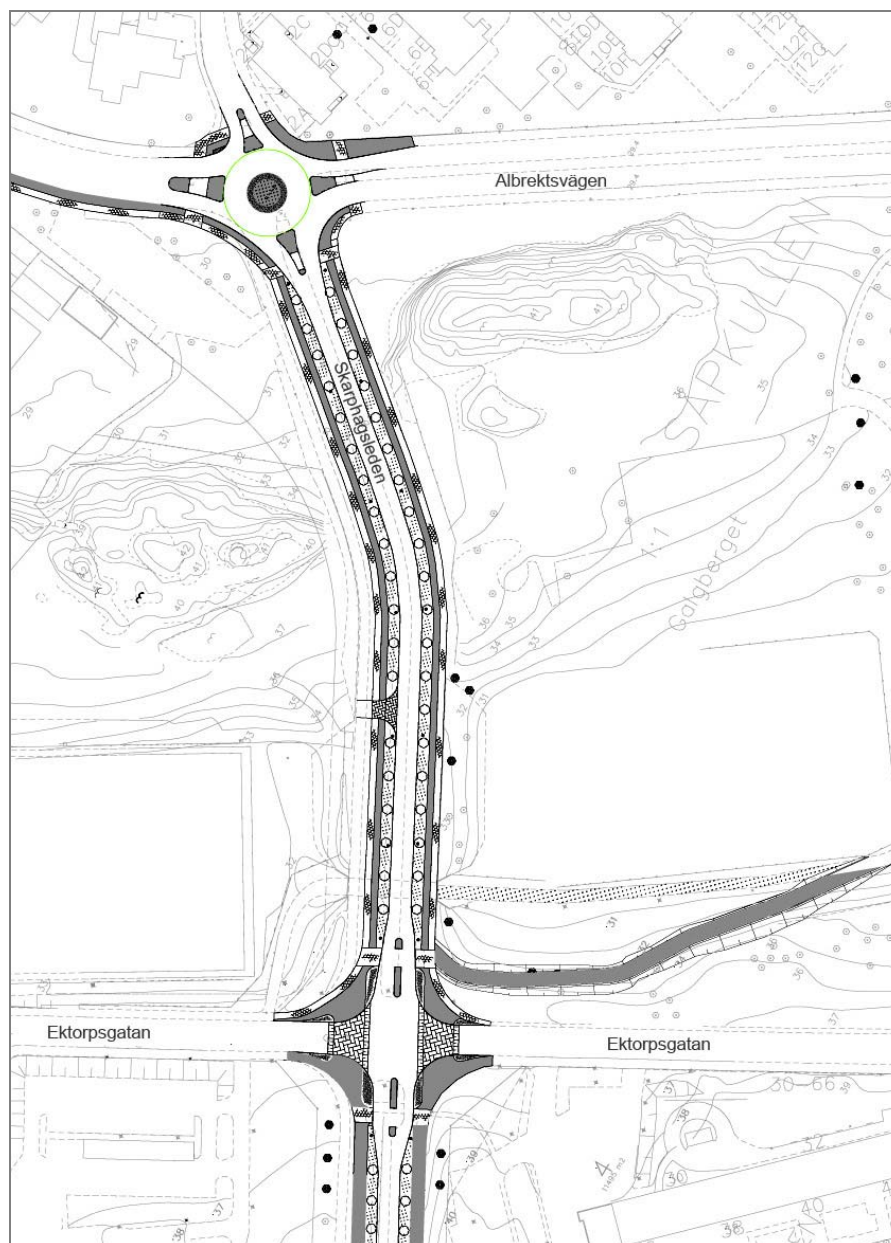


Illustration av Skarphagsleden minskad till 21,5 meters bredd från dagens 26 meter. (WSP, 2009).

Skarphagsleden trafikerades 2008 av 7700 fordon per dygn. Med den nya bebyggelsen kan man räkna med att trafiken år 2030 kommer att bli 13 000 fordon per dygn.

Skarphagsleden är idag uppdelad i två filer i vardera riktning med en gräsyta emellan. I samband med framtagandet av detaljplanen förbereds en ombyggnad av gatan där de två filerna ersätts av en fil i vardera riktning. Det totala gaturummets bredd minskas till 21,5 meter från dagens 26 m. Körbanans bredd blir 6,75 meter så att två bussar kan mötas utan att behöva sänka farten.

Den yta på 4,5 meter som blir över blir kvartersmark i detaljplanen.

Kollektivtrafik

Busklinje 119 har en hållplats inom planområdet. Norr om området ligger hållplats Västertull och i sydväst vid Ektorps centrum ligger också en busshållplats.

Vid en förändring och ombyggnad av Skarphagsleden och Albrektsvägen är det viktigt att planera för en optimering av kollektivtrafiken. Det innebär en minsta körbanebredd på 6,75 meter samt att antalet ut- och infarter från planområdet bör minimeras för att undvika köbildning vid vänstersvägande trafik.

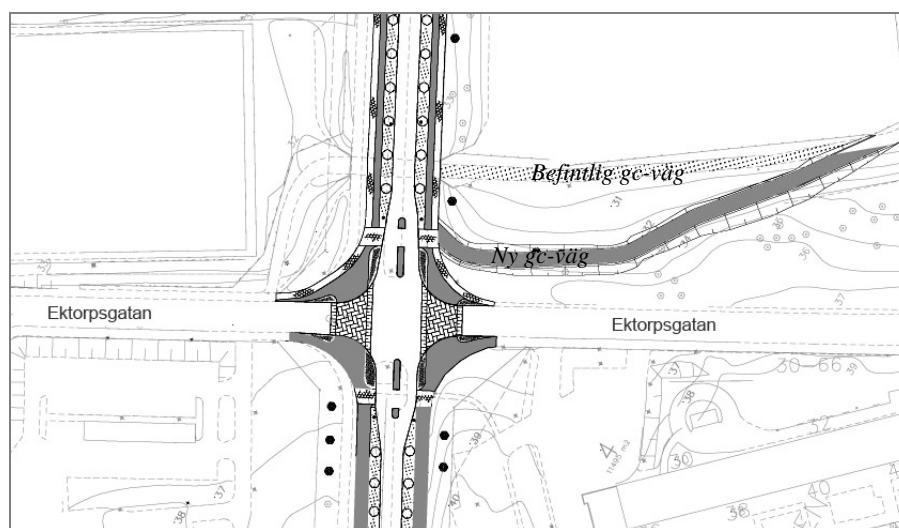
Stråket Skarphagsleden- Albrektsvägen- Ektorpsgatan kan bli aktuellt att användas för en framtida stomlinje till Ektorps, Vilbergen och Vrinnevi som bedrivs med buss eller spårvagn.

Gång- och cykelvägar

Idag passerar gående och cyklande mestadels i planområdets utkanter. En gångväg med trappa leder över berget och vidare längs arenans östra långsida.

Detaljplanen medger en ökad tillgänglighet inom området som tidigare har varit avstängt för allmänheten.

Befintlig gång- och cykelväg på Skarphagsgatans södra sida som går genom en tunnel under Skarphagsleden i planområdets sydvästra hörn föreslås ledas om. Ett förslag finns framtaget som innebär att tunneln tas bort och gång- och cykelvägen leds upp på Skarphagsleden (se bild nedan).

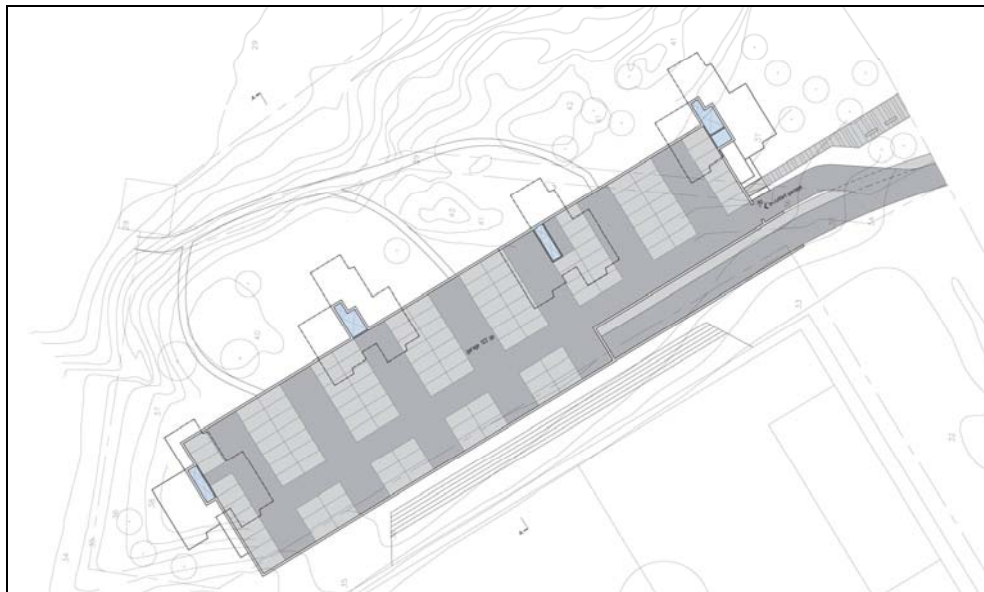


*Förslag på ny utformning av korsningen Skarphagsleden/ Ektorpsgatan.
(WSP, 2009).*

Parkering och angöring

Boendeparkering

Parkeringsbehovet för boende och verksamheter ska anordnas inom kvartersmark. Kommunens parkeringsnorm ska följas. Parkering anordnas i huvudsak i källarplan via ramper som inryms inom byggnadsvolymen eller under planterbara gårdar. Utrymme för cykelparkering bör också beaktas och få en bra och tillgänglig placering inom kvarteret.



Gemensamt garageplan på berget för JM, HSB och Sverigehuset. (Arkitektbyrå)

Bussparkering

Entrén till Idrottsparkens södra ingång ryms inom planområdet och är utformad enligt UEFA:s och FIFA:s regler för internationell fotboll rörande tillgänglighet, säkerhet m.m. Enligt UEFAs regler ska det finnas skyddade parkeringsplatser för minst två bussar vid fotbollsarenan. Detta krav uppfylls vid Idrottsparken, enligt illustrationen finns det plats för parkering av fem bussar. De bussar som inte får plats får söka sig till andra parkeringsplatser i staden.

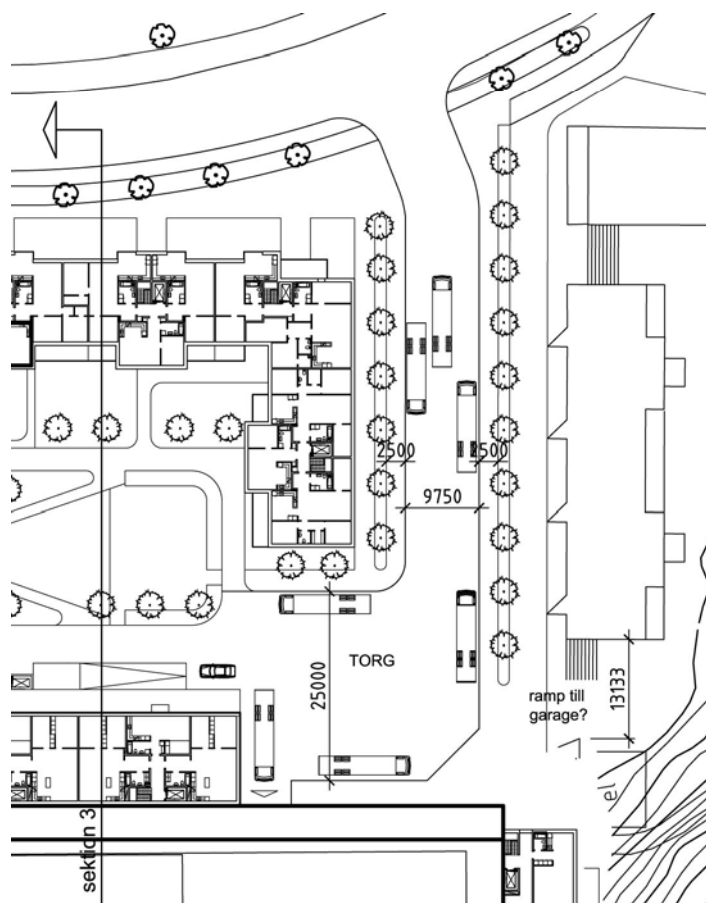


Illustration över angöring vid den södra läktaren. På illustrationen är fem platser för parkering av bussar inritat. (Archus arkitekter)

Parkering vid moskén

Tomten för samlingslokalen/ moskén angörs från Ektorpsgatan. Ca 20-25 parkeringar planeras att anordnas inom kvartersmark. Då platsen är centralt belägen med goda kollektivtrafikmöjligheter anser stadsbyggnadskontoret att 20-25 parkeringar är tillräckligt för denna verksamhet. För resterande parkeringsbehov hänvisas till lokalgator i området.

Parkering för förskola och skola

Om förskola anordnas inom planområdet måste stor vikt läggas vid angöring till förskolan för att skapa en trygg och säker miljö vid hämtning och lämning.

4.7 Störningar, hälsa och säkerhet

Buller och ljus

Bostäder inom planområdet kommer inte att kunna bli helt fria från buller eller ljusstörningar. Närheten till trafik, idrottsaktiviteter och andra

arrangemang gör att särskilt utförande behövs för att möjliggöra en så störningsfri miljö som möjligt, speciellt inomhus. Särskild redovisning av hur buller och ljusstörningar undviks ska göras i samband med bygglovprövning.

En bullerutredning med fokus på störningar från vägtrafiken har tagits fram av Ramböll, daterad den 22 september 2011. Bullerutredningen har gjorts på beräknade trafikmängder år 2030 med byggnaderna placerade enligt illustrationskartan. Utredningen visar att det inom alla områden, utom vid korsningen Albrektsvägen/Skarphagsleden, finns goda förutsättningar för att god ljudmiljö inomhus kan uppfyllas om genomgående lägenheter planeras.

Vid ett genomförande av planen överskrids Boverkets grundkrav och avstegsfall måste tillämpas. Med avstegsfall menas att minst hälften av boningsrummen skall ha tillgång till tyst sida, 50dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Luftkvalitet

Längs Södra Promenaden gick det cirka 14 500 fordon år 2007 (per årsmedeldygn) och halterna närmast området uppskattas vara *ganska höga*, 35 - 40 µg/m₃ (baserat på trafiksiffror från 2007). Övriga vägar i anslutning till planområdet, Albrektsvägen och Skarphagsleden har lägre trafikmängder och bedöms därför ha måttliga till låga halter av PM10.

4.7 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ska försörjas med kommunalt vatten och avlopp. Ny bebyggelse kan anslutas till befintliga ledningar. Befintliga ledningar inom kvartersmark kan behöva flyttas innan marken tas i anspråk för exploatering. Detta gäller främst inom delen närmast Södra Promenaden.

Dagvatten

Dagvattengruppen har tagit fram ett förslag till Riktlinjer för dagvattenhantering i Norrköpings kommun daterat den 19 mars 2009, antagen i KS den 26 maj 2009.

I samband med aktuellt detaljplanearbete har en dagvattenutredning tagits fram som beskriver hur dagvatten från framtida byggnation ska tas omhand på ett långsiktigt och hållbart sätt med utgångspunkt i kommunens riktlinjer för dagvattenhantering. Denna dagvattenutredning skall följas.

Utbyggnaden av planområdet med bostäder och parkeringar medför att andelen hårdgjord yta inom planområdet kommer att öka kraftigt. Den hårdgjorda ytan avleder dagvatten betydligt snabbare än orörd naturmark och kan resultera i stora momentana flöden. Det befintliga allmänna dagvattennätet som finns i anslutning till planområdet har mycket begränsad kapacitet att leda bort ytterligare tillkommande dagvattenmängder. Framtida hantering av dagvatten bör ske med tröga system och dagvattenflöden från

det aktuella planområdet måste utjämnas och fördröjas för att undvika överbelastning av det befintliga kommunala dagvattennätet.

Genom ett aktivt val av byggnadsmaterial och utförande av dagvattenavledning kan belastningen på de befintliga dagvattensystemen minimeras.

El

E.ON Elnät Sverige AB distribuerar el i området. Ny bebyggelse ska anslutas till befintligt nät. Planen innehåller mark för teknisk anläggning avseende eldistribution. En ny nätstation har redan kommit på plats.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns i intilliggande bebyggelseområden. Kommunen har för avsikt att uppvärmningen ska ske på ett så miljövänligt sätt som möjligt. Därför rekommenderar kommunen i första hand anslutning till fjärrvärmenätet.

Avfall

Kommunen har lagstadgat ansvar för hushållsavfall. Det är varje fastighetsägares ansvar att hushållsavfall som uppkommer inom fastigheten hanteras enligt gällande föreskrifter.

Hänsyn måste tas till hur hushållsavfall ska kunna lämnas, förvaras och hämtas på ett smidigt sätt. Detta förutsätter soprum i markplan (fristående eller i bostadshuset) med utrymmen för vanligt hushållsavfall (komposterbart och brännbart). Även utrymmen för grovavfall, el-avfall och eventuellt återvinningsmaterial bör beaktas.

Sorterat grovavfall, el-avfall och farligt avfall kan även lämnas på återvinningscentraler som kallas för returpunkter i Norrköpings kommun.

5 Konsekvensbeskrivning

5.1 Inverkan på miljön

I samband med att detaljplanearbetet inleddes gjordes en behovsbedömning för att avgöra om detaljplanen innebär betydande miljöpåverkan. Bedömning gjordes att planen sammantaget kan innebära betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning har därför upprättats. De ämnen som främst berörs är påverkan av stadsbilden, trafikpåverkan, dagvattenfrågan, markföroreningar, byggnadsminnena samt fornlämningsmiljöerna.

Enligt miljökonsekvensbeskrivningen innebär ett genomförande av planen att konsekvenserna från buller, ljus och dagvatten bedöms bli störst.

5.2 Sociala konsekvenser

Jämställdhetsaspekterna ska beaktas vid planering av nya bostadsområden. Nya belysta stråk och bebyggelsen i sig kan medföra ökad trygghet för både kvinnor och män.

5.3 Ekonomiska konsekvenser

Ekonomi inom planområdet bedöms som god både för kommunen och byggintressenterna. De största kostnaderna förutom själva bostadsbyggandet är ombyggnad av Skarphagsleden och cirkulationen vid Albrektvägen, vilken beräknas uppgå till ungefär åtta miljoner kronor. Eventuellt behövs även miljöförbättring längs Albrektsvägen – exempelvis trädplanteringar.

5.4 Konsekvenser för stadens attraktivitet

Genomförandet av projektet kan få både positiva och negativa konsekvenser. Grönområdena minskar när området är färdigbyggt men blir samtidigt mer tillgängliga. Bullernivåer och luftföroreningar ökar och större investeringar krävs för att genomföra planerna. De positiva konsekvenserna väger dock tyngre. Tätare stadsbebyggelse kan ge ett bättre nyttjande av den befintliga infrastrukturen och därmed bättre tillgänglighet för fotgängare och cykeltrafik. Nya belysta stråk och bebyggelsen i sig kan medföra ökad trygghet. Uppvärmning av nya bostadshus kan lättare ske med förnybara resurser, till exempel fjärrvärme. Detta tillsammans med ökad kollektivtrafikanvändning kan ge minskade CO₂ utsläpp och effektivare energi-användning.

6 Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

7 Medverkande

7.1 Tjänstemän

Planhandlingarna har utarbetats av stadsbyggnadskontoret, fysisk planering. Planen har utarbetats i samverkan med tjänstemän inom verksamheterna på stadsbyggnadskontoret.

Fredrik Wallin
Processansvarig detaljplanering

Katarina Dalerå
Planarkitekt

Referenser

Program för delar av fastigheterna Såpkullen 1:1 och 1:2 (Skarphagsleden och Idrottsparken) inom Såpkullen, Norrköpings kommun 2007-12-11

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

Riktlinjer för dagvattenhantering i Norrköpings kommun, 2009-03-19

Framtid Norrköping Översiktsplan 2002- Utvecklingsplan för staden, Norrköpings kommun, 2002-05-23

Kommunikationsprogram för staden, Norrköpings kommun, 2002-05-23

Trafiknätsanalys för Norrköpings tätort, Norrköpings kommun, 2004-05-06

Naturvårdsprogram, Norrköpings kommun 2008-2011.

Dagvattenhantering inom detaljplan Såpkullen 1:2, Ramböll Linköping, 2011-08-03.

Kompletterande miljöteknisk markundersökning för Såpkullen 1:2, WSP, 2011-09-29

Bullerutredning Såpkullen, Ramböll, 2011-09-22