

Planbeskrivning

2022-01-27

tillhörande detaljplanen för

fastigheten **Fiskeby 1:48** och del av fastigheten **Pryssgården 1:1**

inom Fiskeby och Pryssgården i Norrköping

SPN 2015/0489 214



SAMRÅDSHANDLING

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

www.norrkoping.se

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny verksamhetsmark för handelsändamål och en drivmedelsstation samt hantera dagvatten.

Området är beläget i stadens nordvästra del mellan stadsdelarna Pryssgården och Fiskeby, samt mellan Södra stambanan i väster och europaväg 4 i öster.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen genom att möjliggöra för ytkrävande och transportintensiv verksamhetsmark.

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

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
1. Inledning.....	5
1.1 Planhandlingar	5
1.2 Om detaljplaner	5
2. Planens huvuddrag	7
2.1 Planområdet	7
2.2 Planens syfte och bakgrund	8
2.3 Planförslag	8
3. Tidigare ställningstaganden	9
3.1. Översiktsplaner	9
3.2. Riksintressen.....	10
3.3. Gällande detaljplaner	11
3.4. Övriga kommunala beslut.....	15
4. Förutsättningar och förändringar.....	18
4.1. Mark- och vattenanvändning	18
4.2. Bebyggelseområden.....	18
4.3. Natur	22
4.4. Friytor	26
4.5. Gatunät, trafik och parkering	27
4.6. Störningar, hälsa och säkerhet	29
4.7. Teknisk försörjning.....	38
6. Genomförande av detaljplanen	42
6.1. Tidplan.....	42
6.2. Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation.....	43
6.3. Genomförandetid	44
6.4. Genomförande inom allmän plats.....	44
6.5. Genomförande inom kvartersmark	44
6.6. Kommunens marktilldelning	44
6.7. Mark- och avtalsfrågor	45
6.8. Tekniska utredningar	45
7. Genomförandets konsekvenser	45
7.1. Inverkan på miljön.....	45
7.2. Fastighetsrättsliga konsekvenser	45
7.3. Ekonomiska konsekvenser	46
7.4. Sociala konsekvenser.....	47
7.5. Konsekvenser för stadens attraktivitet.....	47
8 Medverkande.....	48
8.1 Tjänstemän.....	48

Referenser	49
Utredningar för detaljplanen	49
Kommunala handlingar och riktlinjer	49
Övriga referenskällor.....	50

1. Inledning

1.1 Planhandlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser och volymstudie

Till planhandlingarna hör även:

- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Plankartan är juridiskt bindande.

1.2 Om detaljplaner

Vad är en detaljplan?

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

Se kommunens hemsida och Boverkets hemsida för mer information.

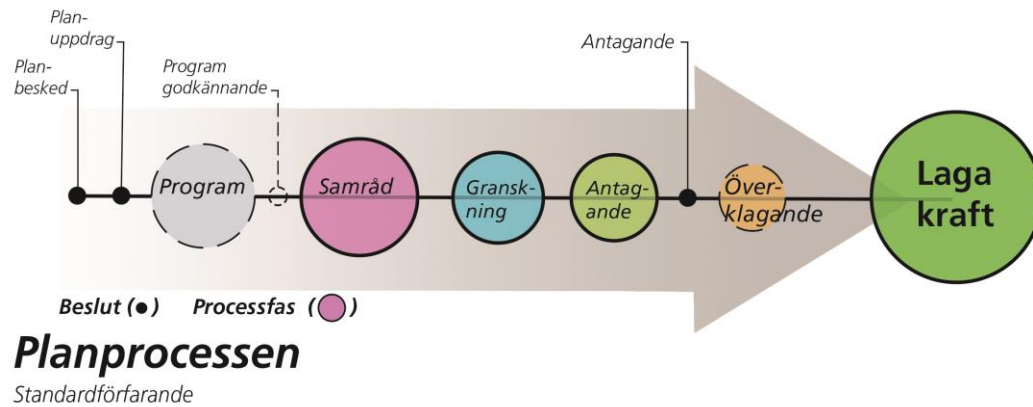
Planprocessen

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

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

Standardförfarande

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



Figur 1. Planprocessen, standardförfarande.

Program

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

Samråd

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

Granskning

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

Antagande

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

Överklagande

När en detaljplan har antagits och offentliggjorts kan den som är berörd av detaljplanen överklaga kommunens beslut. Skriftliga synpunkter måste dock ha lämnats under samrådstiden och/eller granskningstiden och synpunkterna ska inte heller helt eller delvis ha blivit tillgodosedda.

Laga kraft

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

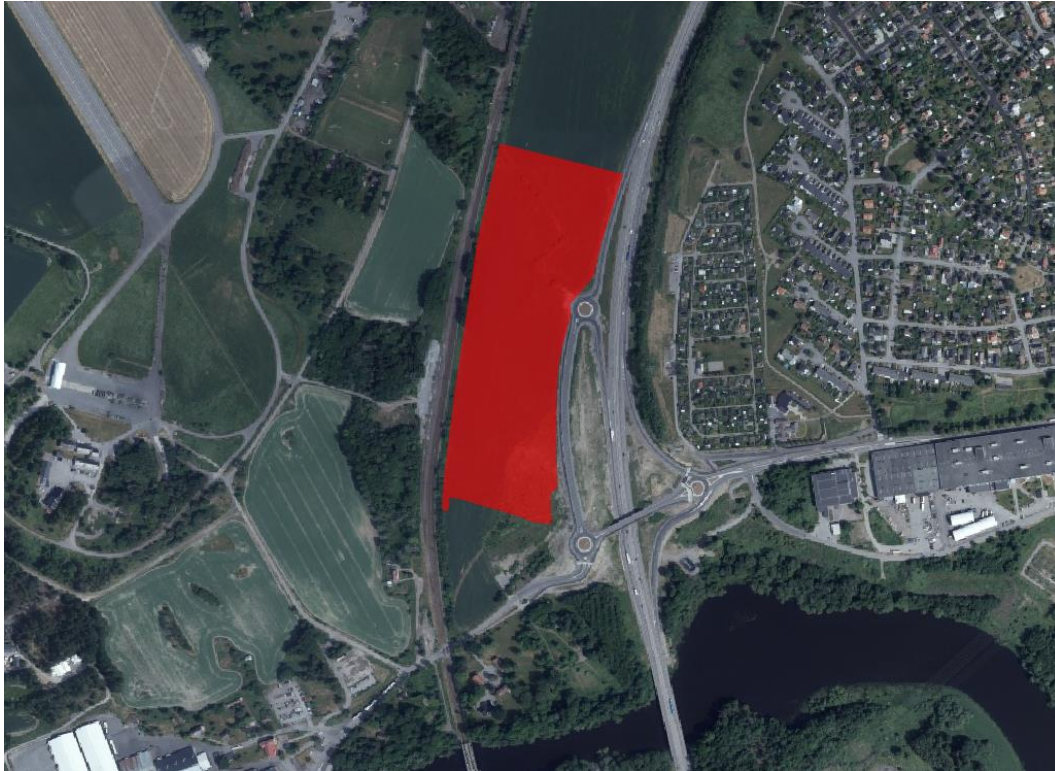
2. Planens huvuddrag

2.1 Planområdet

Planområdet är beläget cirka fyra kilometer nordväst om Norrköpings centrum mellan stadsdelarna Pryssgården och Fiskeby, samt mellan Södra stambanan i väster och Europaväg 4 i öster, se figur 2 och 3.



Figur 2. I bilden syns planområdet markerat med rött. Bild: Norrköpings kommun.



Figur 3. Flygfoto med planområdet markerat i rött. Karta: Norrköpings kommun.

2.2 Planens syfte och bakgrund

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny verksamhetsmark för handelsändamål och en drivmedelsstation samt hantera dagvatten.

Exploateringsenheten önskar med ny detaljplaneläggning möjliggöra handels- och verksamhetsmark och effektivare trafiklösningar för resenärer längs europaväg 4.

2.3 Planförslag

Inom planområdet kommer i första hand en drivmedelsstation möjliggöras i direkt anslutning till planområdets infart, som ska ha möjlighet att erbjuda en god variation av drivmedelsalternativ.

I övrigt kommer mark för större fastigheter erbjudas för handel och verksamhetsområden.

Inom planområdet kommer en dagvattenlösning utredas som kan hantera dagvattenfördröjning för planområdet .

Anslutning till europaväg 4 finns igenom Sörbyrondellen.

Då planområdets läge är attraktivt placerat mellan både södra stambanan och europaväg 4 ställs särskilda krav på gestaltning på kommande bebyggelse för att ge ett gott intryck av Norrköping till de som inträder och lämnar staden.

3. Tidigare ställningstaganden

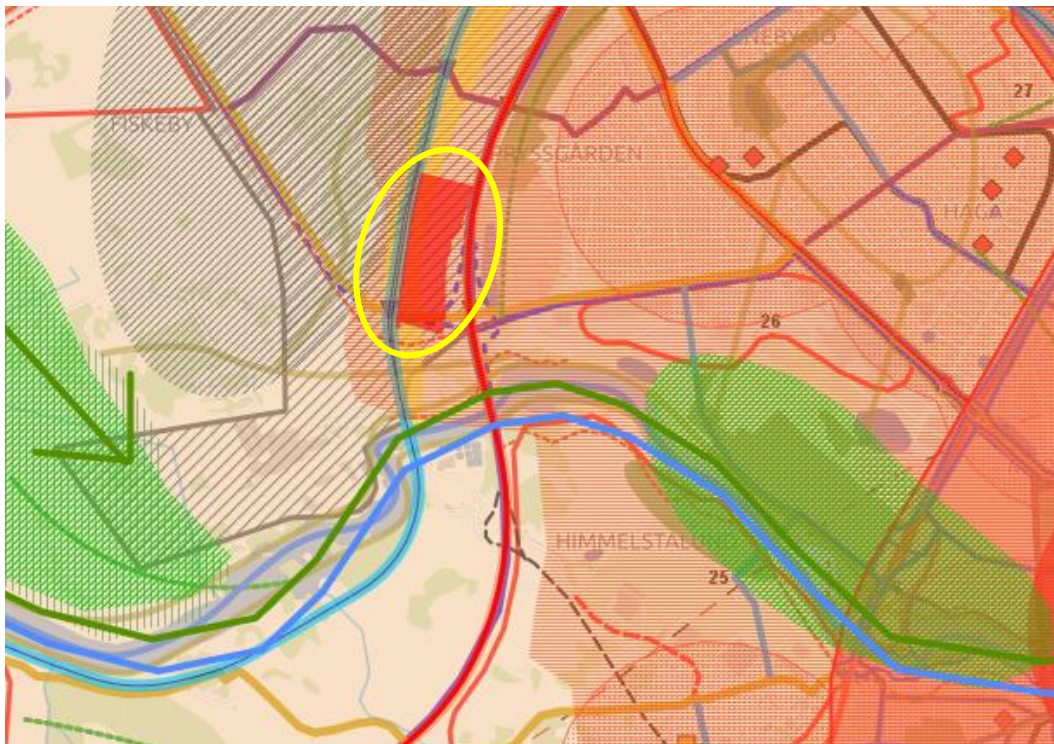
3.1. Översiktsplaner

Förutsättningar

Översiktsplan för staden Norrköpings kommun antagen av kommunfullmäktige 2017 anger att aktuellt område ligger inom utvecklingsområde 36, Bråvalla, se figur 5.

Översiktsplanen förespråkar en variation av verksamheter inom utvecklingsområdet, både ytkrävande och transportintensiva samt mindre verksamheter och kontor. Eventuellt kan mindre bostadsområden planeras in.

I övrigt anger översiktsplanen att riktlinjerna ska vara förbättrad åtkomlighet inom och igenom området med kollektivtrafik samt gång- och cykelleder, och att kommande verksamheter ska lokaliseras på ett sådant sätt att de inte stör befintliga verksamheter.



Figur 5. Utdrag från översiktsplan för staden från 2017. Planområdet är inringat i gult och är inom utvecklingsområde 36, Bråvalla. Karta: Norrköpings kommun.

Detaljplanens förhållningssätt

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen och möjliggör för ytkrävande och transportintensiv verksamhetsmark. Med hänsyn till bullersituationen bedöms dock bostadsområden vara svårt att möjliggöra inom någon av planuppdragets tre etapper.

3.2. Riksintressen

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

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

I miljöbalken anges det vilka allmänna intressen som kan motivera ett område av riksintresse. Riksintressen enligt 3 kapitlet 5-9 §§ MB kan pekas ut för områden som är av speciell betydelse för:

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

Förutsättningar

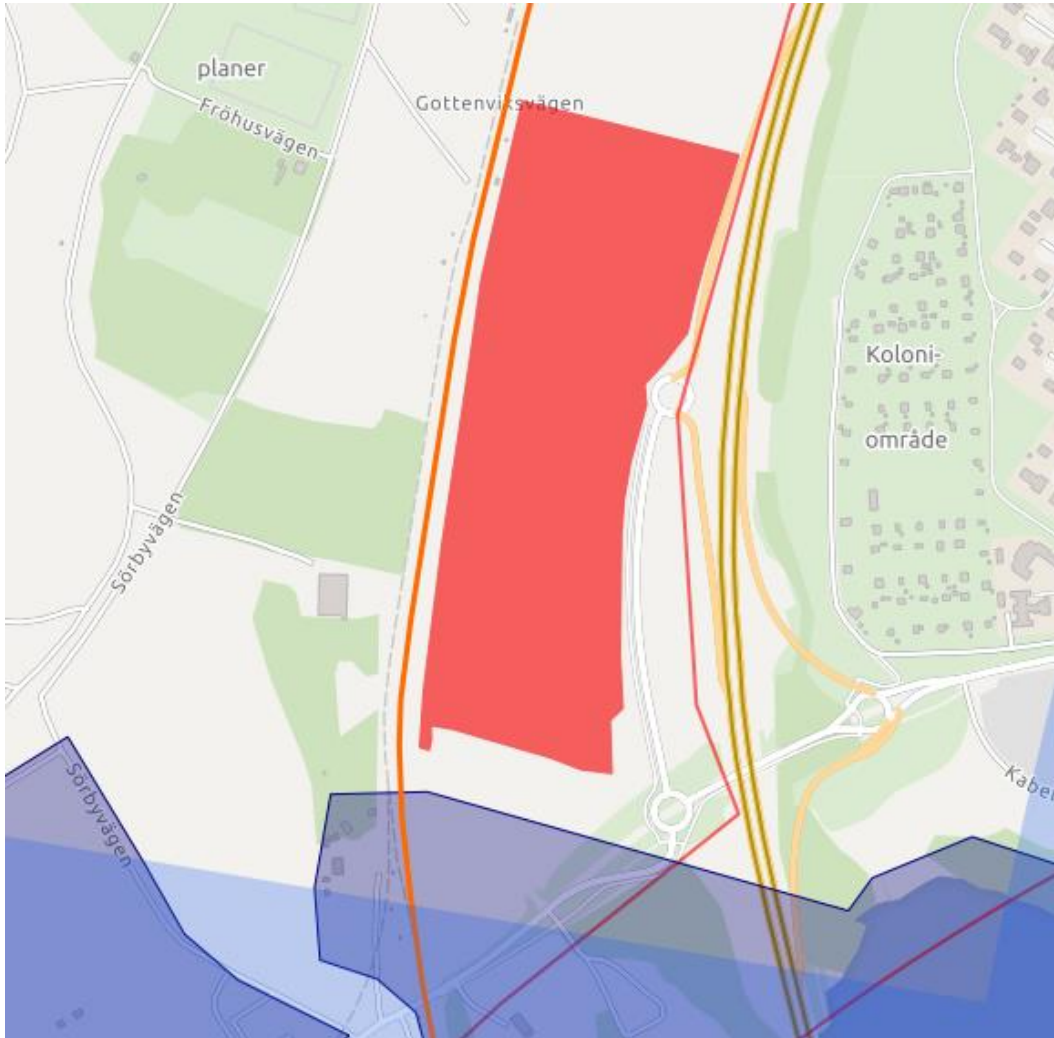
Planområdet berör inga riksintressen direkt, men ett flertal riksintressen omger området.

Utanför planområdets södra del finns riksintresse för kulturmiljövård (3 kapitlet 6 § miljöbalken), *Himmelstalund - Leonardsberg – Skälv*, med beskrivningen:

”Området ligger i en central kulturbygd med lång bebyggelsekontinuitet. Cirka 300 hällristningslokaler med över 6000 figurer samt boplatser från bronsåldern. Gravfält och boplatser från järnåldern anknyter till medeltida bytomter. Ringstaholms medeltida borgruin ligger i strategiskt läge på en ö i Motala ström.”. De fornlämningar som fanns inom planområdet har slututretts och tagits bort, se rubrik 4.2 *Bebyggelseområden - Kulturmiljö* för mer information.

Södra Stambanan väster om planområdet utgör riksintresse för järnvägskommunikation.

Europaväg 4 öster om planområdet utgör riksintresse för väggkommunikation.



Figur 6. Riksintressen som omger planområdet (markerat i rött). Mörkblått område är kulturmiljövårdsområdet Himmelstalund – Leonardsberg – Skälv. Den orangea linjen väster om planområdet är järnväg (Södra Stambanan) och de dubbla bruna linjerna öster om planområdet är väg (Europaväg 4). De röda linjerna är avgränsningslinjer för Försvarsmaktens riksintressen. Karta: Norrköpings kommun.

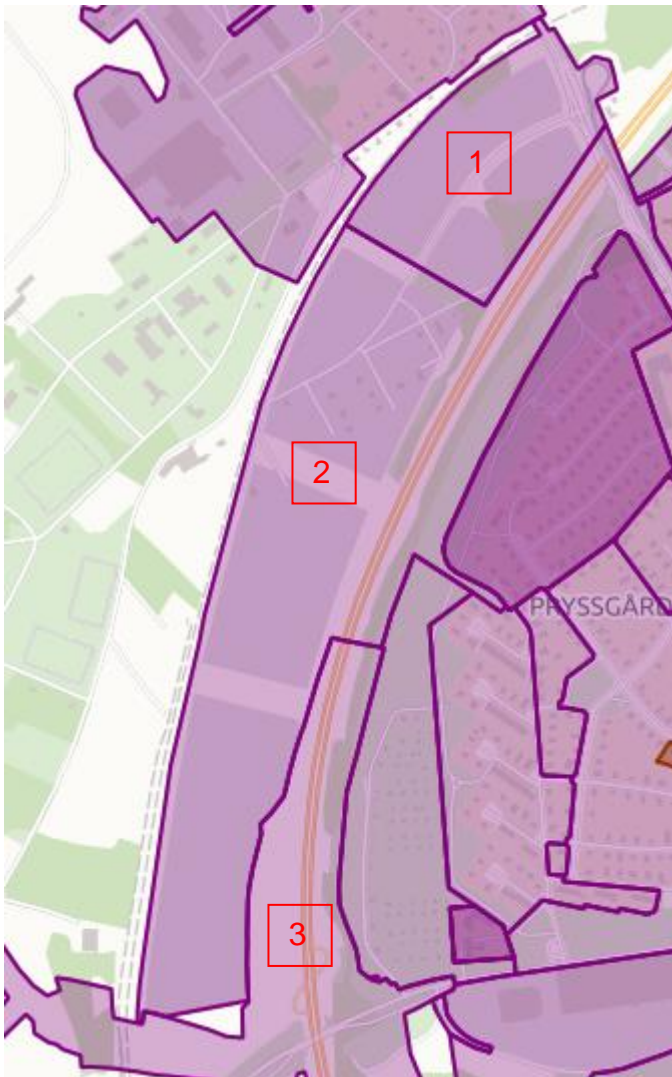
3.3. Gällande detaljplaner

Inom området finns tre gällande detaljplaner och stadsplaner; *DEL AV PRYSSGÅRDEN 1:1 M FL*, aktnummer 0581K-22A:1066, laga kraft 1991-12-19, *DEL AV PRYSSGÅRDEN M M*, aktnummer 22A:5009, laga kraft 1965-08-13, samt *TRAFIKPLATS BRÅVALLA*, aktnummer 0581K-P14/17 som vann laga kraft 2014-05-14, se figur 6.

För den norra detaljplanen, 22A:5009, anges främst industri- och kontorsändamål samt bilservice och ett par naturområden, se figur 7.

Planbestämmelserna för den mittersta stadsplanen anger att verksamheter för storindustriändamål får byggas inom aktuellt planområde. Bestämmelserna anger vidare att den maximala byggnadshöjden får uppgå till 9 meter, se figur 8.

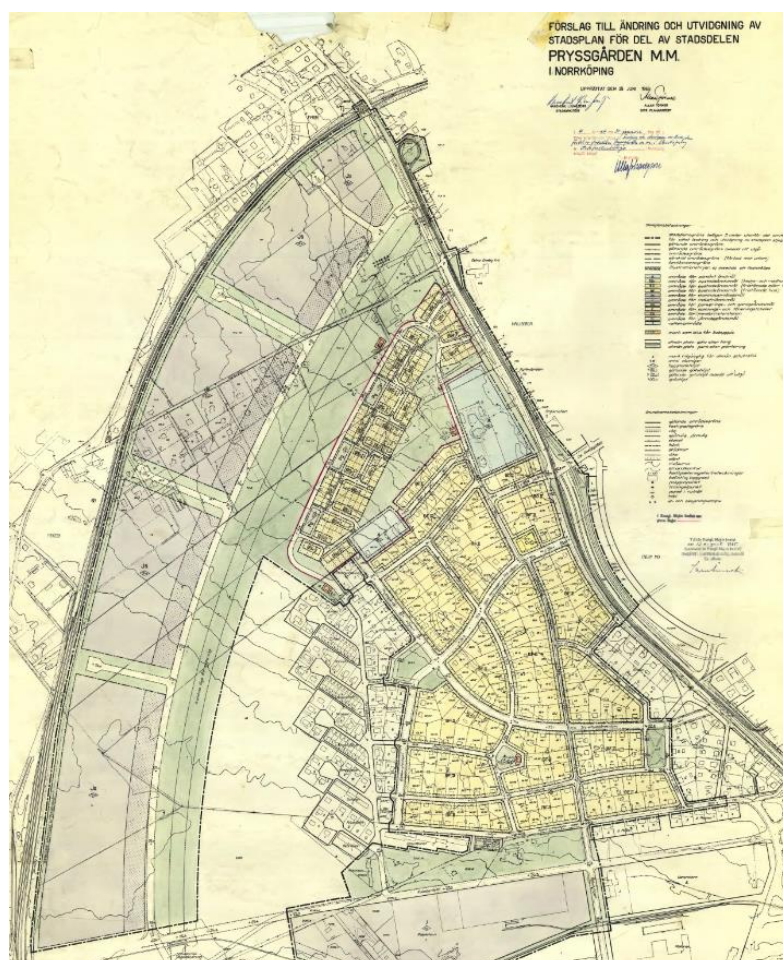
Längst i söder inom området gäller detaljplan för trafikplats Bråvalla, som primärt reglerar den kommande avfarten från Europaväg 4 som kommer att bli en ny anslutning till området, se figur 9 och 10.



Figur 6. Gällande detaljplaner inom området. [1] är detaljplan 0581K-22A:1066, [2] är detaljplan 22A:5009 och [3] är detaljplan 0581K-P14/17. Karta: Norrköpings kommun.



Figur 7. Gällande detaljplan inom områdets norra del, 0581K-22A:1066. Karta: Norrköpings kommun.



Figur 8. Utdrag från gällande stadsplan 22A:5009. Karta: Norrköpings kommun.



Figur 9. Utdrag från gällande detaljplan 0581K-P14/17. Karta: Norrköpings kommun.



Figur 10. Utdrag från illustrationskarta för gällande detaljplan 0581K-P14/17. Här syns den kommande anslutningen mellan Europaväg 4 och planområdet. Karta: Norrköpings kommun.

3.4. Övriga kommunala beslut

Beslut om planläggning

Planbesked för del av fastigheterna Fiskeby 1:48 och Pryssgården 1:1 med närområde inom Fiskeby och Pryssgården beslutades av stadsplaneringsnämnden, nuvarande samhällsplaneringsnämnden, den 17 maj 2016, § 92.

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 19 januari 2021 § 7 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för del av fastigheterna Fiskeby 1:48 och Pryssgården 1:1 (södra delen) med närområde inom Fiskeby och Pryssgården i Norrköping.

Riktlinjer för Arkitekturstaden Norrköping

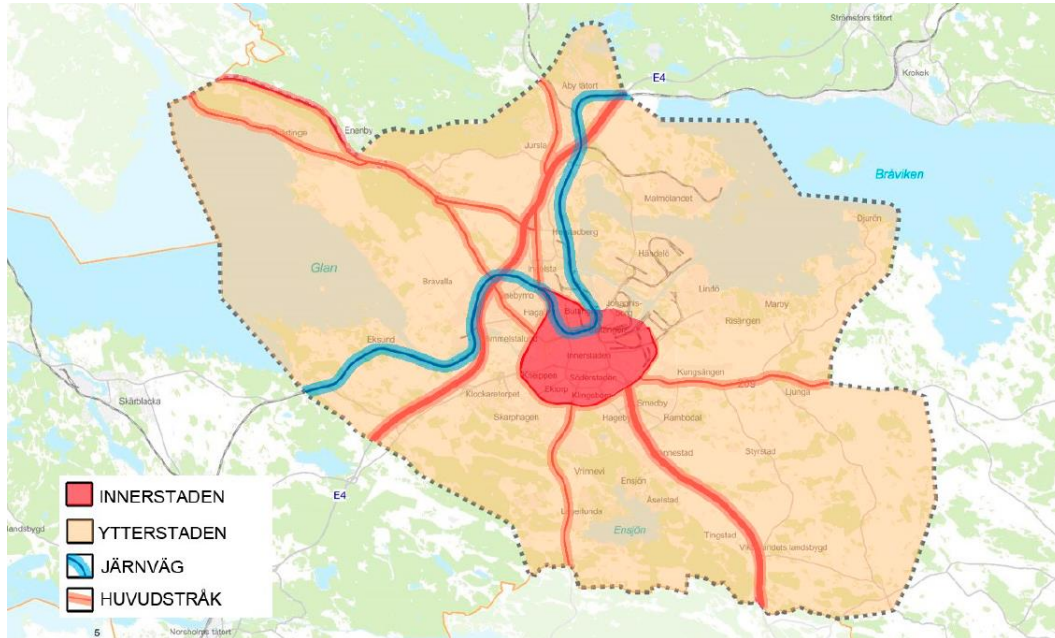
Förutsättningar

Den 27 augusti 2018 antogs riktlinjen "Arkitekturstaden Norrköping" av kommunfullmäktige. Den innehåller strategier och riktlinjer för att höja och tydliggöra kommunens ambitioner i arkitektur- och stadsbyggnadsfrågor. I denna riktlinje anges detta för ny bebyggelse i anslutning till europaväg 4, som pekas ut som ett huvudstråk genom Norrköping:

"Befintliga byggnader och stadsdelar ska alltid hanteras med respekt för arkitektoniska särdrag, karaktär och kulturhistoria vid planläggning och bygglov.

Extra stor omsorg ska läggas vid gestaltning av byggnader, gaturum och parker i viktiga lägen. Det gäller i synnerhet för innerstaden, längs större infartsvägar, utmed järnvägen samt europavägarna."

Se figur 11.



Figur 11. Utdrag från Arkitekturstaden Norrköping. En illustration av huvudstråken och indelningen av inner- och ytterstad. Planområdet ligger mellan järnväg och huvudstråk i illustrationens vänstra del. Från Arkitekturstaden Norrköping- riktlinje för arkitektur och stadsbyggnad, 2018.

Detaljplanens förhållningsätt

Planområdet ligger längs europaväg 4, ett huvudstråk genom Norrköping, och därmed i ett läge där Norrköpings stad har möjlighet att visa upp en god sida genom att ta särskild hänsyn till gestaltning, stadssiluett och grönstruktur.

I planbestämmelserna finns därför förhöjda krav på planeringsmässiga och arkitektoniska åtgärder för att ge besökande och närboende ett attraktivt nytt tillskott i stadsmiljön.

Ny bebyggelse ska ges en medveten gestaltning, där färgsättning, fönsterplacering samt varierade fasader och material bidrar till att skapa en attraktiv arkitektur, se exempel i figur 12.



Figur 12. Exempel på utformning av större bebyggelse där utformning och gestaltning har prioriterats. Foton: Google Maps.

Skyltar och pyloner inom planområdet ska placeras och utformas med hänsyn till sin omgivning och på ett medvetet sätt samordnas inom området i samband med bygglovsprövning.

Skyltning och liknande får inte utföras på ett sådant sätt att det stör eller bländar trafikanter på Europaväg 4. Norrköpings kommun har riktlinjer för utformning och placering av skyltar antagen av byggnads- och miljöskyddsnämnden 2019-02-13, § 21.

4. Förutsättningar och förändringar

4.1. Mark- och vattenanvändning

Befintlig användning

Inom planområdet finns idag enbart jordbruksmark och mindre skogspartier. Genom områdets norra del löper ett anlagt avvattningsdike. Området är idag planlagt för storindustri och tillhörande gatustruktur.

Föreslagen användning

Den södra delen av planområdet kommer att bevaras som naturmark och eventuellt planteras beroende på de krav som ställs på området för att kunna hantera planområdets dagvattenfördröjning.

Inom verksamhetsområdena kommer minst femton procent av ytan att planteras, dels för att stärka grönstrukturen och dels för att möjliggöra en viss mängd infiltration av dagvatten.

Stråket mot väst längs Södra stambanan kommer att lämnas som den är i nuläget; en gräsbevuxen slänt då järnvägens säkra drift kräver att ytan varken bebyggs eller skymmer sikten.

4.2. Bebyggelseområden

Bebyggelsens och områdets nuvarande karaktär

Förutsättningar

Planområdet är helt obebyggt i nuläget och består av jordbruksmark och mindre skogspartier.

Förändringar

Detaljplanen syftar till att möjliggöra verksamhetsmark för handel och övrig kommersiell verksamhet, samt en drivmedelsstation.

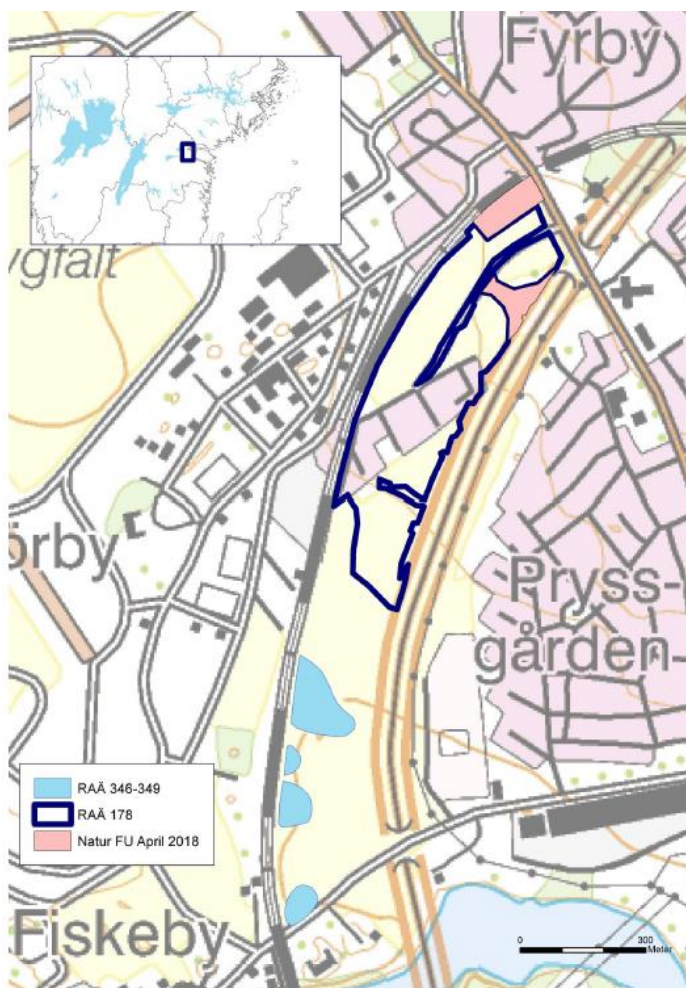
Tomter om cirka 12 000 kvadratmeter kommer att tillskapas inom det södra verksamhetsområdet, samt ytterligare ett handels- och verksamhetsområdet om ungefär 18 900 kvadratmeter i norr bortom den centralt belägna drivmedelsstationen.

Detaljplanen möjliggör större bebyggelse då den tillåter en exploateringsgrad om 60 procent av fastighetsarean. I denna exploateringsgrad ingår samtlig bebyggelse, inklusive komplementbyggnader, skärmtak och liknande. Av den återstående fastighetsmarken ska ett minimum om 15 procent förses med genomsläpplig vegetation som underlättar dagvatteninfiltrering.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Det fanns ett flertal fornlämningar inom planområdet. Under våren 2016 ansökte stadsbyggnadskontoret, nuvarande samhällsbyggnadskontoret, om slututredning gällande fornlämningarna RAÄ 346, 347, 348 och 349 efter samråd med länsstyrelsen. Dessa fyra fornlämningar är nu undersökta och borttagna och området är tillgängligt för exploatering, se figur 13.



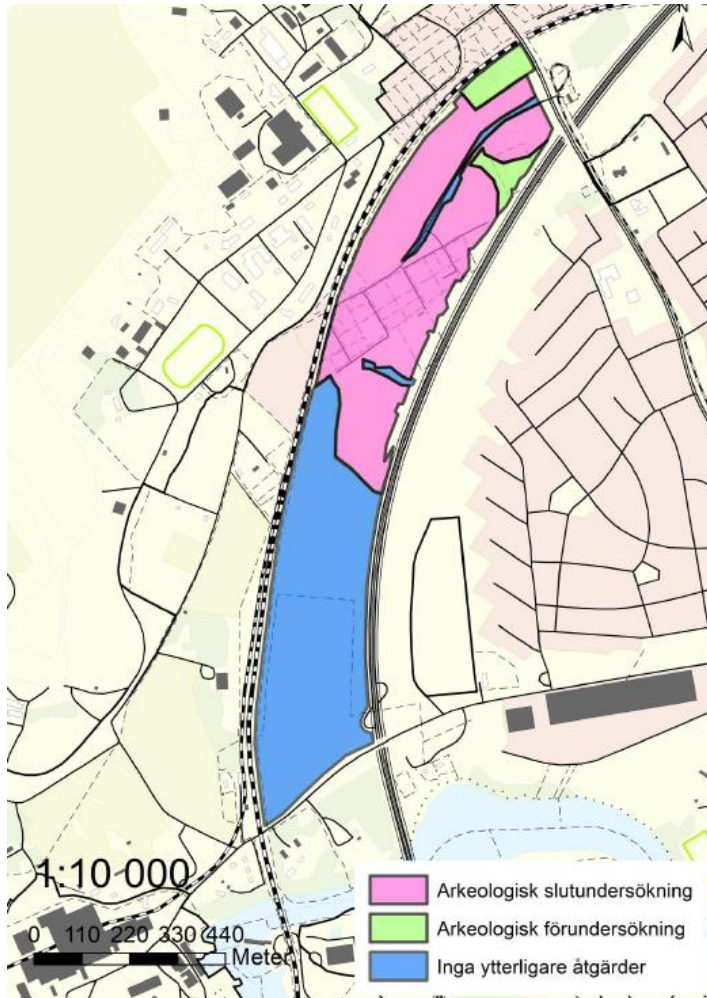
Figur 13. Läget för slutundersökningarna för RAÄ 346-349 samt för förundersökningen för RAÄ 178. Källa: PM Pryssgården, Arkeologisk förundersökning, Arkeologerna.

Söder om Fiskebyvägen ligger Fiskeby gård med park och byggnader som har kulturhistoriskt värde.

Förändringar

De fynd som gjordes inom planområdet har tagits bort, och inga ytterligare arkeologiska åtgärder kommer att genomföras, se figur 14.

Den kommande etableringen inom planområdet bedöms inte påverka Fiskeby gård negativt.



Figur 14. Planområdet och närområdets arkeologiska status. De gröna områdena för arkeologisk förundersökning är angivna som naturmark i gällande detaljplan. Källa: PM Pryssgården, Arkeologisk förundersökning, Arkeologerna.

Karaktärsdrag (egenskaper, form, material)

Den befintliga bebyggelsens karaktär

Det finns ingen bebyggelse inom området idag, men i närområdet öster om planområdet ligger ett koloniområde i anslutning till villabebyggelse. Väster om planområdet, bortom järnvägen finns mindre skogsdungar och mer jordbruksmark.

Bebyggelsens karaktär i framtiden

Detaljplanen syftar till att möjliggöra handels- och verksamhetsmark samt en drivmedelsstation med fokus på förnyelsebara bränslen såsom bränsleceller, vätgas och el. Bebyggelsen föreslås få en maximal totalhöjd om 30 meter, vilket innefattar takkonstruktioner och tekniska lösningar såsom hisschakt.

Särskild fokus ska läggas på gestaltningen inom området, inte bara i den bebyggda miljön utan även i utformningen av gång- och cykelstråk, parkeringsplatser, gatustråk och grönsstrukturen.

Närområdets innehåll i nuläget och framtiden

Bostäder

Förutsättningar

Öster om planområdet finns radhus- och villabebyggelse inom området Pryssgården.

Förändringar

Planområdet möjliggör inte för bostäder och det finns i nuläget inga planer på att möjliggöra fler bostäder kring planområdet, främst med hänsyn till bullersituationen kring Södra Stambanan och Europaväg 4.

Arbetsplatser

Förutsättningar

Det finns i nuläget inga större arbetsplatser i nära anslutning till planområdet, men sydöst om planområdet längs Fiskebyvägen finns flertalet större butiker, såsom Strömma Fabriksbutik och Importören Outlet.

Nordväst om planområdet finns flertalet verksamheter runt Sörby Herrgård, såsom Björdes Bilbärgning, AB Begagnade Bildelar, Holmen Skog AB med flera.

Förändringar

Inom planområdet planeras flera större verksamhetsområden som kan bli framtida arbetsplatser.

Tillgänglighet

Förutsättningar

Enligt plan- och bygglagen kapitel 8 ska nya byggnader och tomter vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Ny bebyggelse ska följa kommunens krav på tillgänglighetsanpassning samt föreskrifter och allmänna råd om utformning av byggnader som finns i Boverkets byggregler. Utemiljöer ska utformas enligt kommunens riktlinjer.

Förändringar

Den verksamhet som planeras inom planområdet ska uppfylla alla nuvarande lagkrav på tillgänglighet för de som kommer att arbeta inom området och de som besöker verksamheterna. En av de främsta delarna av detta i denna detaljplan är tillgång till parkeringsplatser för rörelsehindrade inom godkända avstånd från ingångarna samt tillgängliga entréer.

4.3. Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs huvudsakligen av plan och öppen jordbruksmark som är belägen mellan Södra stambanan i väster och Europaväg 4 i öster. I södra delen finns en nybyggd infart från Fiskebyvägen som angränsar planområdets södra del och väster och öster om denna infart finns en upplagsyta som tas bort under exploateringen av planområdet.

Området ligger cirka 25 meter över havet. Ett smalt, bevuxet och biotopskyddat dike löper genom områdets norra del, se figur 15. Diket bedöms inte omfattas av strandskydd då det endast utgör öppna delar av jordbruksmarksdräneringen.



Figur 15. Diket inom planområdet. Foto: Maria Agvald Jägborn, 2021.

I stråket längs järnvägen, både utanför och på gränsen till planområdet, växer en del träd och buskar. Främst ung asp och sälg, i den norra delen även ett fåtal mycket unga ekar, se figur 16. I söder längs Fiskebyvägen finns partier med glesa bestånd av buskar och träd.

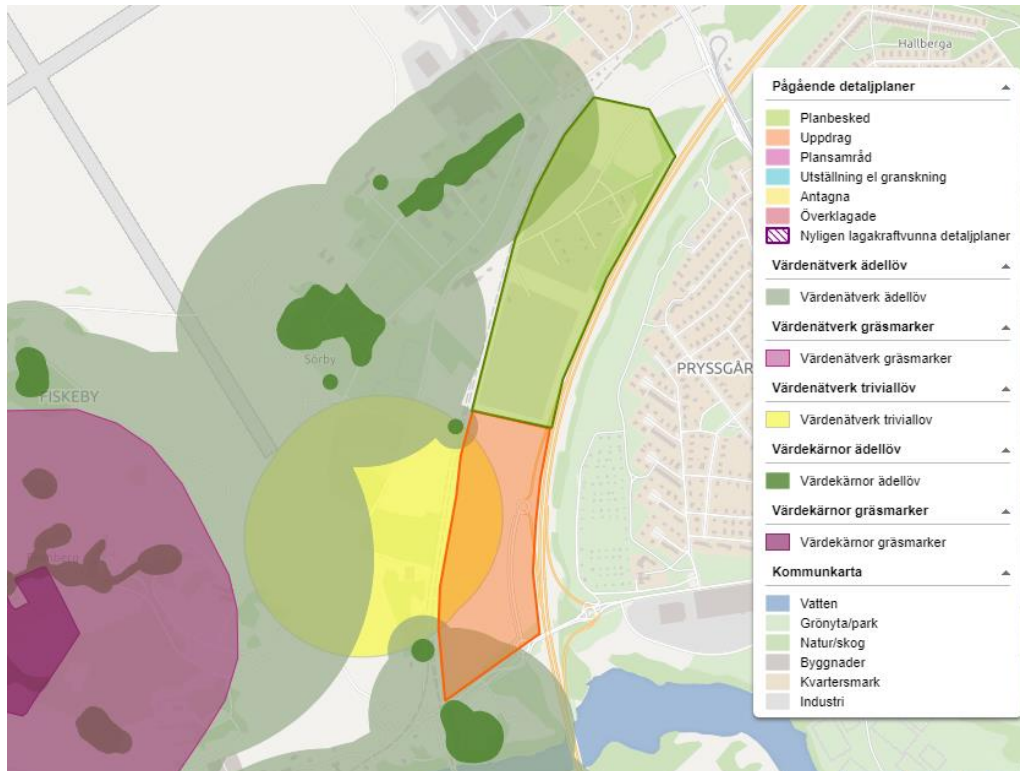
Utifrån kommunens, länsstyrelsens, Skogsstyrelsens och Jordbruksverkets allmänna naturvärdesunderlag, samt sökning i Artportalen, hyser inte området sedan tidigare kända naturvärden eller arter som är rödlistade eller fridlysta. Dock bidrar områdets vegetation med vissa ekosystemtjänster genom att exempelvis erbjuda mat och skydd för insekter och fåglar.



Figur 16. Området längs järnvägen. Foto: Maria Agvald Jägborn, 2021.

Planområdets norra del avslutas mitt i en åkermark. Öster om Europaväg 4 finns ett koloniområde.

Väster om järnvägen finns mer åkermark. Länsstyrelsens planeringsunderlag för grön infrastruktur visar att områdena söder och väster om planområdet innehåller gräsmarkvärden, ädellövvärden och i viss mån även triviallövvärden, se figur 17. I kommunens nyligen framtagna planeringsunderlag för grönstruktur lyfts befintligt och potentiellt spridningssamband för "läderbaggenätverket" vid planområdets sydvästra utkant. Den kommande detaljplanen bedöms stärka denna grönstruktur då befintlig mark för storindustri istället planläggs som parkmark.



Figur 17. Grön infrastruktur kring de tre etapperna av projektområdet. Planområdets ungefärliga utsträckning är markerat i orange. Karta: Norrköpings kommun.

Markens beskaffenhet

Förutsättningar

Planområdet ligger i flack terräng i närheten av en höjdrygg med vattenförande friktionsjord. En översiktlig geoteknisk utredning av området utförd av Sweco 2021 visar att stora lokala variationer finns, både när det gäller djup ner till berg och mäktigheten för de olika jordlagren. Bergnivån är generellt okänd och har inte undersökts i detta skede men enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU):s jorddjupsmodell och de sonderingar som gjorts är den generellt minst 10 meter inom planområdet men varierar.

Överst i jordlagerföljden återfinns cirka 0,3 meter mulljord. Den underliggande lerans mäktighet varierar mellan 1-6 meter, varav de översta 1-2 metrarna är av torrskorpekaraktär. Underliggande siltlager varierar i tjocklek mellan 4-9 meter. Därefter följer friktionsjord som bedöms ha minst 10 meters mäktighet.

Grundvattennivån sluttar från norr ner mot söder. Korttidsmätningar av trycknivåer i grundvattnet ger ett djup under markytan på cirka 1-3 meter i norr till mellan 0,5 meter i söder. Det är inte klarlagt om det finns en eller flera vattenförande lager i marken och om mätningarna som gjorts gäller täta eller vattengenomsläppliga jordlager.

I planområdets norra del (delområde 3; Sweco 2021) har en mycket låg odränerad skjuvhållfasthet uppmätts i leran. Silten är löst lagrad och sonderingarna har avslutats på cirka 8-20 meters djup från markytan utan att träffa på berg. Vid läget för planerad dagvattendamm har leran en mäktighet på cirka 5 meter, varav de översta 2 metrarna är av fastare torrskorpekaraktär. Leran underlagras av cirka 6 meter silt. Sonderingen har gått i stopp mot fastare friktionsjord på cirka 11 meter under markytan. Friktionsjord bedöms ha en mäktighet om minst cirka 10 meter innan underliggande berg.

I områdets södra del (delområde 4; Sweco 2021) följs mulljorden huvudsakligen av siltig lera med siltskikt. Lagret har en mäktighet som varierar mellan 2 och 6 meter, varav den översta metern är av fastare torrskorpekaraktär.

Leran har en låg odränerad skjuvhållfasthet med ett medelvärde om cirka 18 kilopascal (kPa). Skikt med lägre skjuvhållfasthet om cirka 13 kPa förekommer cirka 5 meter under markytan. Leran underlagras av silt med en mäktighet som varierar mellan cirka 4 och 9 meter. Därefter kommer friktionsjord av okänd karaktär och mäktighet ovan berg. Sonderingar har avslutats mellan cirka 7 och 13 meters djup från markytan räknat.

Vid läget för planerad översvämningssyta är lerlagret cirka 2 meter tjockt varav översta metern utgörs av fastare torrskorpelera. Underliggande lera har en mäktighet på cirka 4 meter. Silten bedöms ha ett löst lagrat skikt mellan cirka 2,5 och 3,5 meter under markytan. Sonderingarna har gått i stopp mot fastare friktionsjord cirka 5 meter under markytan. Friktionskorden har en mäktighet på minst 3,5 meter ner till underliggande berg.

Närmast motorvägen i sydost består jordlagerföljden överst av fyllningsmaterial från vägbank med okänd mäktighet ned till tidigare markyta. Sonderingar har avslutats på mellan cirka 10 och 20 meters djup från markytan räknat.

Markstabiliteten (risk för ras och skred) bedöms inte vara ett problem med dagens förhållanden då området är flackt. I samband med områdets utformning bör dock stabilitet kontrolleras vid uppfyllning större än 2 meter. Vid schaktarbeten och arbeten i närhet av befintliga konstruktioner ska dessutom lokal stabilitet undersökas när lägen och nivåer är fastställda. Släntstabilitet och risken för bottenuppträckning bör även kontrolleras under projekteringsskedet för dagvattendammen och översvämningssytan.

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

Förändringar

En höjning av marknivå, lokalt ökad belastning eller en grundvattensänkning inom planområdet kan ge sättningsproblematik. Beroende på lasttillskottet kan teoretiska sättningar vara från cirka 3 till 20 centimeter. Risk för differentialsättningar medför att byggnader bör pålas till fast botten. Mindre, lätta

byggnader i ett plan kan möjligen grundläggas ytligt. Möjligheter till ytlig grundläggning beror på belastning från byggnad och eventuell uppfyllning. Detta ska verifieras i projekteringsskedet.

Ett kontrollprogram för att mäta trycknivån i grundvattnet bör inrättas innan projekteringen påbörjas; i början för att säkerställa den naturliga trycknivån och eventuell förekomst av flera vattenförande lager och under projekteringen för att säkerställa att projekteringen inte orsakar en grundvattensänkning.

För att hantera sättningskillnader inom planområdet kan det komma att behövas markförstärkande åtgärder. Där djupa schakter förekommer kan åtgärder med geokonstruktioner förutsättas.

Objektspecifika geotekniska undersökningar ska utföras i projekteringsskedet som underlag till val och dimensionering av grundläggning. Konstruktioner som grundläggs under grundvattnets trycknivå behöver utföras som vattentät konstruktion.

En förutsättning för ledningstryckning är att lerans odränerade skjuvhållfasthet inte är för hög. Lägst hållfasthet förekommer i ett skikt cirka 2,5 till 5 meter under markytan.

4.4. Friytor

Inom planområdet finns ett sammanhängande stråk med natur mot järnvägsområdet, som i detaljplanen bevaras och förstärks. Naturytans huvudsyfte kommer vara att visuellt skärma av planområdet från järnvägen.

Detaljplanen möjliggör trädplanteringar vid infarten till området för att både öka områdets attraktivitet och tillföra vissa ekosystemtjänster.

På detaljplanens kvartersmarksytor ställs krav på att 15 procent av markytan ska vara planterad, detta för att möjliggöra dagvatteninfiltration.

Naturmiljö

Förutsättningar

Planområdet är idag inte lätt tillgängligt för allmänheten och saknar betydande värden för naturmiljön.

Förändringar

Planområdet kommer inte i första hand att bygga ut och bevara naturmark inom planområdet, men den grönstruktur som blir kvar efter exploatering av området kommer att förstärkas och bli lättare tillgänglig för allmänheten.

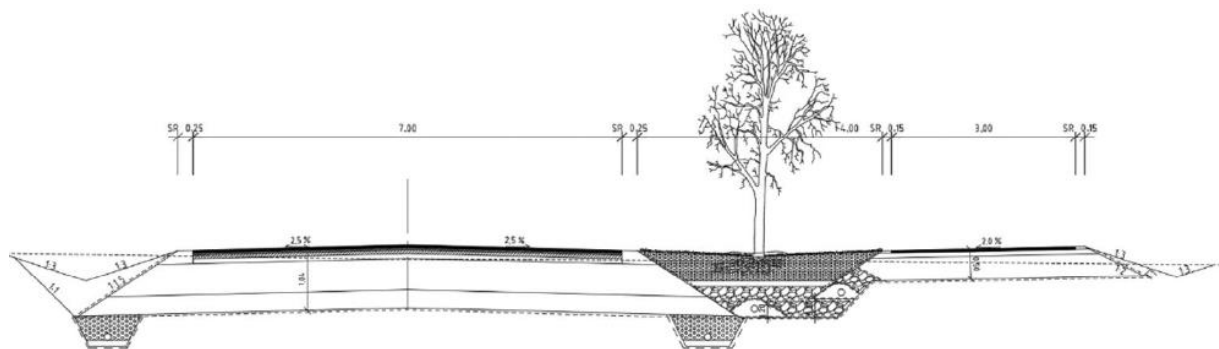
4.5. Gatunät, trafik och parkering

Gatunät

Området ligger i anslutning till Trafikplats Bråvalla där den befintliga cirkulationsplatsen på västra sidan av Europaväg 4 är tänkt att fungera som in- och utfart för trafik till området.

I detaljplanarbetet har en trafikutredning gjorts för alla tre etapper. Utifrån förväntad användning av kvartersmark och framtida verksamheter har trafikmängden uppskattats. Trafikmängden har vidare använts för kapacitetsberäkning i två korsningspunkter, cirkulationsplatsen vid Europaväg 4 samt anslutning till Finspångsvägen i norra delen av området. Den trafik som uppskattats är ny tillkommande trafik till verksamheterna samt befintlig trafik som förväntas använda Trafikplats Bråvalla respektive Finspångsvägen. Utredningen tar också hänsyn till den genomfartstrafik som alstras då planerna finns att koppla ihop Finspångsvägen med detaljplanområdet där trafiken kan ta sig vidare till Trafikplats Bråvalla.

Av utredningen framgår bedömningen att de tre etapperna tillsammans kommer att generera totalt cirka 15 000 fordon rörelser per dygn (ÅDT). Gatunätet för detaljplanområdet dimensioneras utifrån den gjorda trafikutredningen och den trafikström som uppskattats. Därför bör infarten från Europaväg 4 vara dubbelfilig och eventuellt även vägen in till exploateringsområdet från trafikplatsen, se figur 18.

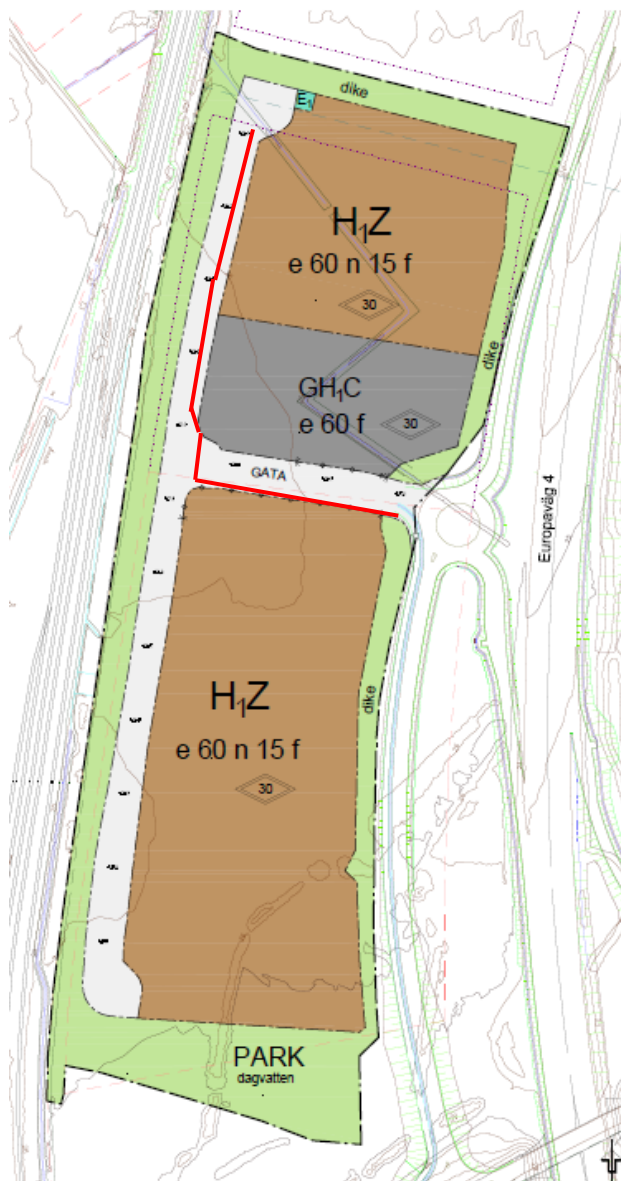


Figur 18. Typsektion av gatan vid planområdets anslutning till Sörbyrondellen med dubbelfiligt vägområde, plantering av en trädrad samt cykel- och gångväg. Illustration: WSP.

Gång- och cykelvägar

Befintlig gång- och cykelväg byggdes i samband med Trafikplats Bråvalla och går parallellt med vägen till cirkulationsplatsen på västra sidan av Europaväg 4. Planområdet kommer att ha gång- och cykelväg på östra sidan och i nord-sydlig riktning på den norra delen inom planområdet, se figur 19. Något som planeras är även en gång- och cykelbro över Europaväg 4 norr om planområdet.

I översiktsplanen för staden ligger förslag till utveckling av både huvudcykelstråk och pendlingscykelstråk som passerar genom planområdet vidare mot Fiskeby.



Figur 19. Planerat gatunät inom planområdet, cykelvägar markerade i rött. Karta: Norrköpings kommun.

Kollektivtrafik

Det finns idag inga närliggande hållplatser eller stråk för kollektivtrafiken vid planområdet, det finns inga nuvarande planer på att bygga ut kollektivtrafiken till planområdet. Närmsta befintliga kollektivtrafikhållplats finns på Finspångsvägen, Fridvalla, som idag trafikeras av spårvagnslinje 2.

I översiktsplanen för staden pekas Fiskebyvägen ut som ett förslag på framtida stomlinjestråk för buss vilket i så fall också skulle passera områdets södra delar vidare bort mot gamla flygplatsen.

Parkering

All parkering för planområdet ska anordnas inom kvartersmark.

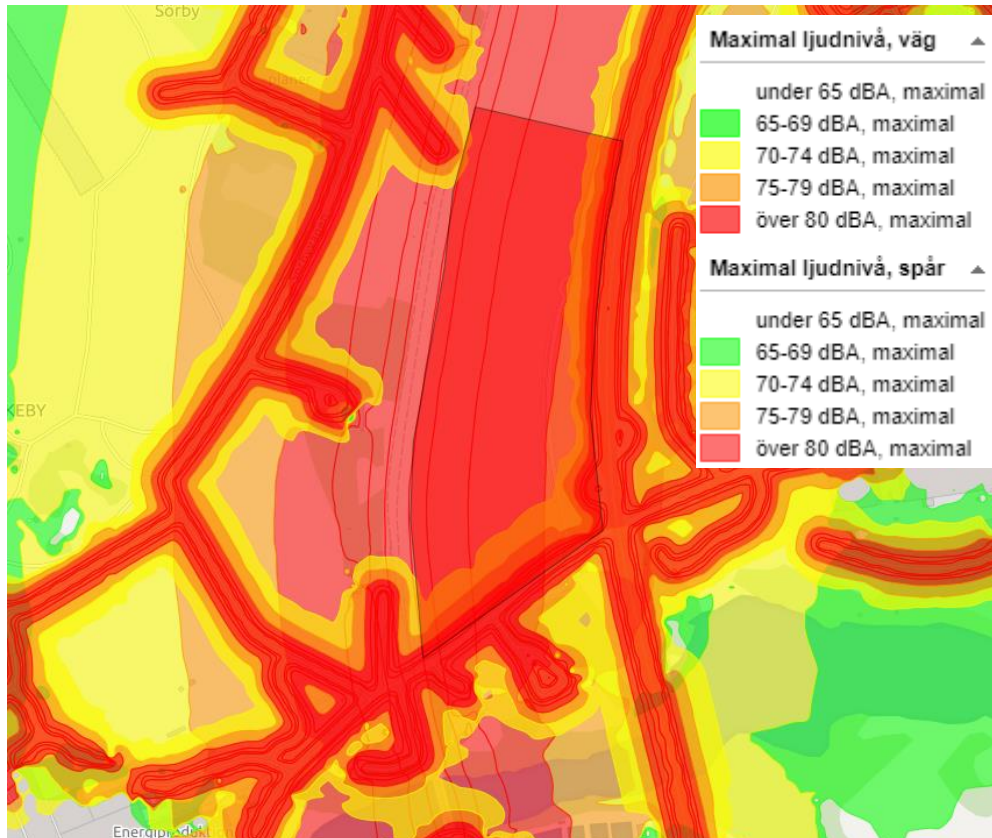
Parkeringsplatser för personer med funktionsnedsättning måste finnas 25 meter från entré. Parkeringarna måste rymmas inom kvarteret, antingen som markparkering eller inom garage.

5.6. Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

Förutsättningar

Planområdet är mycket utsatt för bullerpåverkan från både järnvägstrafik och Europaväg 4, se figur 20.



Figur 20. Planområdet centrerat inom bilden med maximal ljudnivå (över 80 decibel) för spår och väg inlagt. Karta: Norrköpings kommun.

Förändringar

Bullersituationen inom planområdet gör att enbart verksamheter med minimal vistelse utomhus är lämplig. Användningen inom planområdet är av mindre känslig art och föranleder inga särskilda krav på bullerreducering, även om sådana åtgärder skulle vara fördelaktiga både för de som kommer att arbeta inom planområdet och deras besökare.

Bullerplank mot järnvägen i väster rekommenderas för att förbättra ljudnivåerna inom planområdet. En sådan åtgärd skulle också öka säkerheten inom spårområdet.

Ingen ytterligare utredning gällande bullersituationen planeras för detaljplanearbetet.

Markföroreningar

Förutsättningar

AFRY (ÅF-Infrastructure AB) genomförde på uppdrag av Norrköpings kommun en översiktlig miljöteknisk markundersökning på fastigheterna Fiskeby 1:48, Pryssgården 1:13, Pryssgården 1:42 och del av Pryssgården 1:1, i Norrköpings kommun, se "Översiktlig Miljöteknisk markundersökning inom

Fiskeby 1:48, Pryssgården 1:13 och del av Pryssgården 1:1, Norrköpings kommun”, daterad 2021-05-05. Undersökningen innebar att utreda föroreningsituationen i jord, grundvatten och ytvatten.

Jord

Analyser i jord påvisade halter av metaller över KM (Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning) i tre av 30 prover. I två av 30 prover påvisades halter av metaller över MKM (Naturvårdsverkets generella riktvärde för mindre känslig markanvändning). Metaller som påvisade överskrida generella riktvärden är barium, kobolt, nickel och vanadin, där barium var den metall som överskred MKM.

Inga halter i jord över tillämpbara riktvärden påvisades för samtliga prover för alifater, aromater, BTEX, PAH och PFAS. I proverna som uttogs för pesticider påvisades halter av glyfosat och AMPA, dock inte över tillämpbara riktvärden.

En representativ halt för barium beräknades genom att använda programmet ProUCL 5.1. Programmet ProUCL gör, utifrån datafördelning, en bedömning av vilket UCLM95-värde som är aktuellt. Statistik togs fram för barium som var det ämne som överskred MKM. För barium understiger UCLM95 riktvärdet för MKM och KM. Det innebär att sannolikheten att den verkliga medelhalten för ovannämnda ämnen i området överstiger KM är mindre än 5 procent.

Grundvatten

I grundvatten påvisades halter av tungmetaller i klass 4-5 enligt SGU:s bedömningsgrunder för grundvatten (Sveriges geologiska undersökning 2013). Påvisade halter i klass 4-5 av tungmetaller i grundvattnet är arsenik, kalcium, järn, kalium, magnesium, mangan och natrium. SGUs tillståndsklassindelning endast reflekterar huruvida halten är hög i jämförelse med data. Det innebär således inte nödvändigtvis att halten utgör en risk mot människors hälsa eller miljö. Halterna för alifater, aromater, BTEX och PAH var under laboratoriets rapporteringsgräns. Halterna för PFOS och PFAS-11 var under riktvärden.

Ytvatten

2 stycken prover uttogs från ett dagvattendike inom planområdet för att analysera ytvatten. Analysresultaten klassades sedan mot Naturvårdsverkets haltkriterium (Naturvårdsverkets rapport 5976) och riktvärden för metaller som Regionala dagvattennätverket i Stockholms län föreslagit. Dessa riktvärden ska hjälpa bedöma hur allvarlig en dagvattenbelastning är för en recipient.

Analyser påvisade halter av tungmetaller över haltkriterium men under riktvärden för dagvattenutsläpp. Påvisade metaller över haltkriterium är arsenik, barium, koppar, molybden, nickel, vanadin och zink.

Halterna för alifater, aromater, BTEX och PAH var under laboratoriets rapporteringsgräns. Halterna för PFOS och PFAS-11 var under riktvärden.

Bedömning

Utifrån gjord undersökning bedöms jorden eller grundvatten inte utgöra några oacceptabla risker för människors hälsa och miljön. För ytvatten överskreds flertalet haltkriterier men inte riktvärden för dagvattenutsläpp och anses därför inte vara en allvarlig belastning för recipient. Bedömningen är att uppmätta halter inte påverkar kommande detaljplan.

Förändringar

Den översiktliga markmiljöundersökningen gjord inom planområdet påvisar ingen oacceptabel risk för människors hälsa eller miljön. Det är dock viktigt att undvika klimatpåverkan och bullerstörande transporter genom att minska mängden överskottsmassor till avfallsanläggningar. Återvinning och återanvändning av schaktmassor inom planprogrammet ska eftersträvas.

Även om påträffade halter inte utgör en oacceptabel risk så krävs en anmälan om avhjälpandeåtgärd innan markarbeten utförs inom planområdet då halter över KM har påträffats. Anmälan lämnas in till miljö och hälsa inom samhällsbyggnadskontoret i enlighet med 10 kapitel miljöbalken. Anmälan ska säkerställa att sanering sker så att marken kan nyttjas för planerat ändamål samt att schaktmassor hanteras i enlighet med lagstiftningens krav.

Översvämning

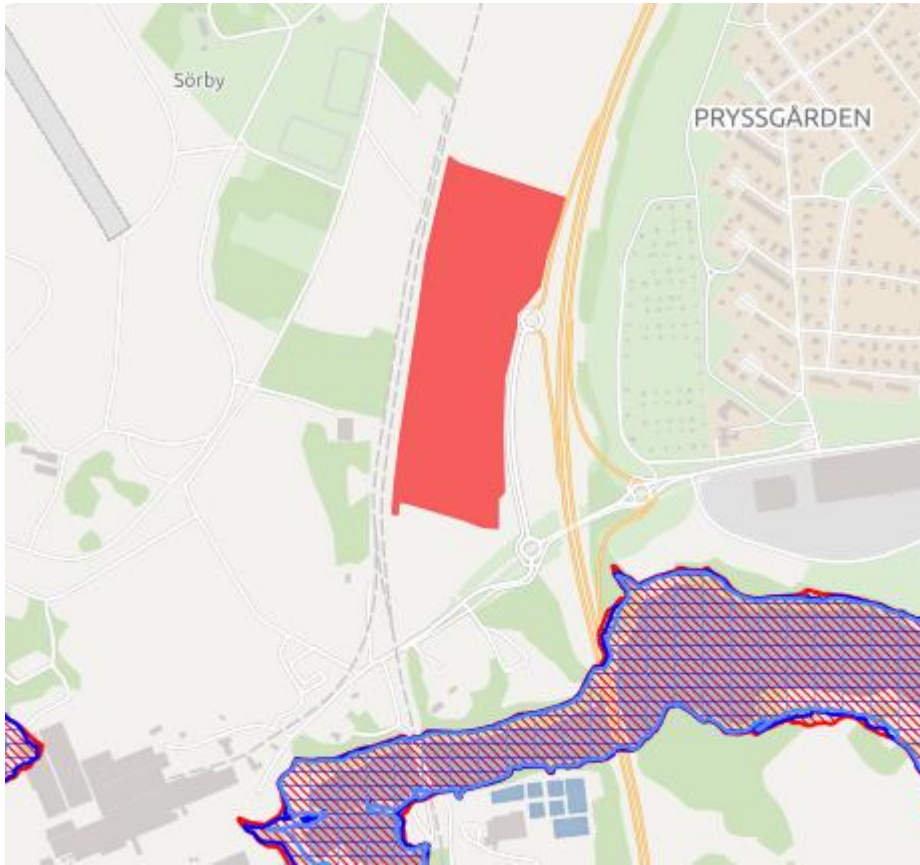
Förutsättningar

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

Översvämning – Vattendrag, sjöar och hav

En översvämningsskartering för Motala ström har gjorts 2009 av SMHI för att studera översvämningssrisker i nutid. Det finns även en skartering för år 2100 som är utförd av Sweco på uppdrag av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB).

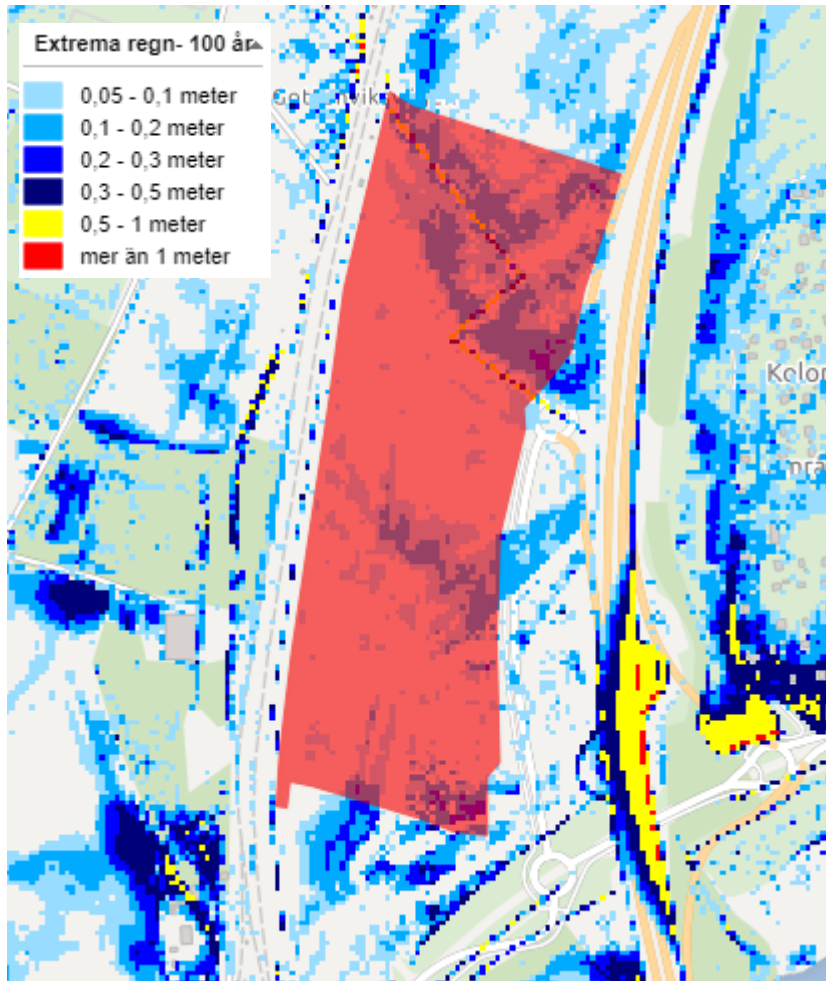
Till följd av de betydande höjdskillnaderna till föreligger ingen översvämningssrisk ytledes eller via dagvattenledningar för området vid höga flöden i Motala ström, se figur 21.



Figur 21. Utbredning av översvämning i Motala ström nutid och 2100. Karta: Norrköpings kommun.

Översvämning – Regn

Enligt kommunens riktlinje för hållbar dagvattenhantering ska bebyggelse säkras för extrema regn. Kommunen ska arbeta för att samhället ska klara minst ett 100-års regn i klimatscenariot för 2100. För samhällsviktig verksamhet bör en högre säkerhetsnivå tillämpas, exempelvis elektrisk infrastruktur, sjukhusområden och liknande verksamheter, vilket verksamheterna inom detta område inte klassificeras som. I detta planområde har säkerhetsnivån satts till ett 100 års regn, se figur 22.



Figur 22. Kartbild över områden som översvämmas vid ett 100-årsregn inom och runt planområdet. Karta: Norrköpings kommun.

Innan byggnationen av trafikplats Bråvalla rann ytligt rinnande vatten ut från planområdet och ut på Europaväg 4 där det fastnade under Fiskebyvägen och orsakade översvämning av motorvägen. I och med byggnationen av trafikplatsen så har planområdet blivit instängt.

Dagvatten rinner in i planområdet norr ifrån med betydande rinnvägar längs järnvägen som utgör den västra kanten av planområdet. Vattnet når en befintlig lågpunkt i de centrala delarna av planområdet. När lågpunkten fyllts upp rinner det vidare söderut till en lågpunkt i de södra delarna av planområdet. Här fastnar vattenmassorna utan möjlighet att rinna vidare på grund av trafikplatsen.

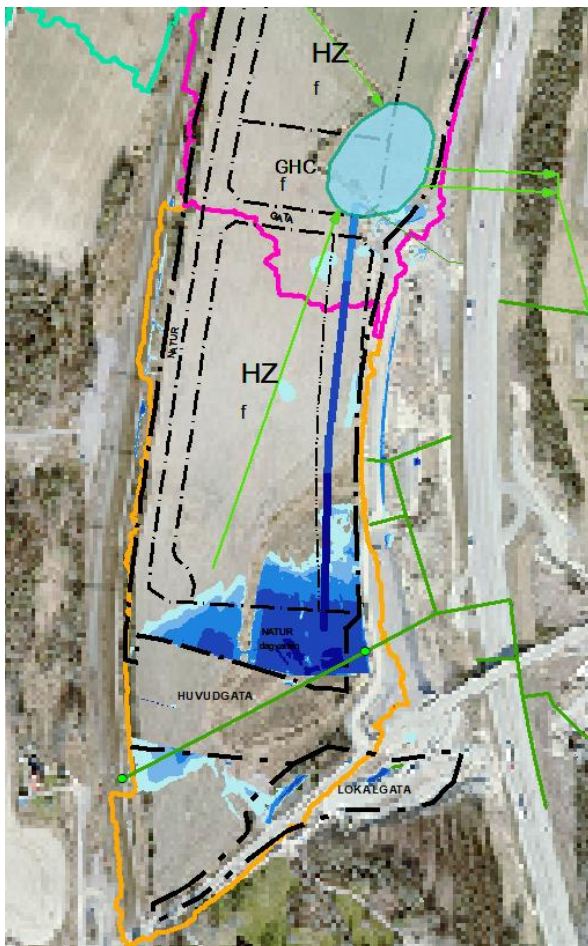
Denna översvämning sker i ett framtida vägreservat för en ny väg till Bråvalla. Den kommande vägen kommer att uppföras på bank och bedöms inte riskera att översvämmas. Vid byggnation av den vägen kommer den instängda ytan att delvis fyllas igen vilket kommer förskjuta vattenmassorna norrut in i planområdet.

Förändringar

En dagvattenutredning har tagits fram av Tyréns (2021) för att titta på möjlig hantering av extremregnet för att undvika översvämning av närliggande fastigheter och undvika att förvärra översvämningsrisken av Europaväg 4, se figur 23.

Den södra ytan planeras att användas som en översvämningsyta där ingen bebyggelse ska ske. Det planeras även för en ytlig rinnväg mellan dagvattendammen och översvämningsytan för att avleda överskottsvatten från dammen på ett kontrollerat sätt.

Dagvattenutredningen visar att det blir översvämning på delar av tomten närmast översvämningsytan om inga åtgärder görs med höjdsättning av kvartersmark eller allmän platsmark.



Figur 23. Utbredning av marköversvämning i översvämningsytan utan åtgärder för höjdsättning av kvarters- eller allmän platsmark. Utbredningen är efter en framtida byggnation av en planerad huvudgata vars planerade sträckning syns i bilden vid texten "Huvudgata". Karta: Tyréns 2021.

Det ska tas fram en teknisk utredning för att utreda hur kvartersmark och allmän platsmark måste höjdsättas för att dagvattenhanteringen ska fungera på det sätt

som föreslagits i dagvattenutredningen, se *Teknisk försörjning, dagvatten*. Den tekniska utredningen ska verifiera den erforderliga storleken och volymen för översvämningssytan.

Miljö kvalitetsnormer

Vattenkvalitet

Förutsättningar

Recipient för dagvatten från området är Motala ström (SE649609-152033). Motala ströms ekologiska status bedöms idag som otillfredsställande på grund av vattendragets hydromorfologi. Målet i gällande förvaltningscykel är att den ska uppnå god ekologisk potential till 2027.

Motala ströms kemiska status uppnår i dagsläget inte god status. Målet i gällande förvaltningscykel är att den ska uppnå god kemisk status med undantag för kvicksilver och bromerade difenyleter. Anledningen till att vattendragets kemiska status inte är god är förhöjda koncentrationer av PFOS (perfluoroktansulfonat).

Förändringar

Exploatering av åkermark till verksamhetsområdet medför en kraftigt ökad föroreningsmängd från området om åtgärder inte görs. Utan rening förväntas alla beräknade föroreningar att öka i både halter och mängder. I många fall med flera 100 procent.

Föroreningsberäkningar och reningsförmåga bygger på att hela utredningsområdet bebyggs med verksamheter och inte enbart den södra delen. Skulle kommande verksamheter norr om planområdet inte bli av kommer föroreningsmängderna att minska väsentligt då all rening för både detta planområde och marken norrut upp till Finspångsvägen ska hanteras inom planområdet, se tabell 1.

Reningsberäkningarna nedan bygger på rening i det lösningsförslag med kassettmagasin samt den reningsdamm som finns illustrerade i figuren ovan. Flera alternativa lösningar har beräknats med flera dammar och växtbäddar. Dessa har haft marginellt förbättrad rening på framförallt kväve då ett kassettmagasin inte tar upp några näringsämnen utan främst rena via sedimentation.

Reningsberäkningarna tar inte hänsyn till reningseffekten på de lösningar för mindre regn som fastighetsägare själva kommer anordna.

Tabell 1. Med kassettmagasin och utloppsdamm med har area 8600 kvadratmeter och volym 5 300 kubikmeter.

Föroreningar (Riktvärde [$\mu\text{g}/\text{l}$])	Innan exploatering [$\mu\text{g}/\text{l}$]	Innan exploatering [kg/år]	Efter exploatering - rening [$\mu\text{g}/\text{l}$]	Efter exploatering - rening [kg/år]
P (175)	130	11	38	6,7
N (2500)	1100	91	1000	180
Pb (10)	4,3	0,37	1,5	0,27
Cu (30)	11	0,97	5,5	0,97

Zn (90)	31	2,7	13	2,4
Cd (0,5)	0,21	0,018	0,17	0,030
Cr (15)	2,4	0,21	0,86	0,15
Ni (30)	2,5	0,1	1,5	0,27
SS (60000)	27000	2300	5500	970
BaP (0,07)	0,014	0,0012	0,000066	0,0012
Hg (0,07)	0,0069	0,00083	0,018	0,0031
PBDE (difenyleter)	0,00016	0,000013	0,000066	0,000012

Föreningensmängderna för ett antal föroreningar förväntas öka trots att halterna i dagvattnet förväntas minska för samtliga ämnen förutom kvicksilver. Detta är till följd av den ökade avrinning som kommer ske från området när det hårdgörs.

Den marginella ökningen av föreningensmängder förväntas inte riskera möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för Motala ström. Statusen för samtliga ämnen förutom kvicksilver uppnår redan idag god status. Planområdet kommer inte medföra någon påverkan på vattendragets hydromorfologi vilket är den huvudsakliga orsaken till nuvarande ekologisk status.

Luftkvalitet

Förutsättningar

Det finns i nuläget inga data gällande luftkvaliteten i planområdet.

Förändringar

Med hänsyn till att det enbart är mindre känslig markanvändning som planeras inom området och mänsklig vistelse utomhus inte avses för längre perioder, samt då inga luftförorenande verksamheter planeras inom planområdet kommer ingen ytterligare utredning gällande luftkvalitet att tas fram för denna detaljplan.

Skyddsanordningar, skyddszoner

Förutsättningar

Markområdet närmast Södra stambanan väster om planområdet utgör en skyddszon för järnvägen. Denna zon utgår 30 meter från spårmiten åt bägge sidorna av järnvägen.

Förändringar

Marken inom skyddszonen bevaras som naturmark och den väg som planeras inom planområdets västra del skärmar ytterligare av bebyggelsen och de områden där människor vistas från spårområdet.

Eventuellt kan stängsling av järnvägen bli aktuellt i framtiden för att minimera risken för att människor och djur ska kunna bestiga spårområdet.

5.7. Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Förutsättningar

VA-ledningar finns utbyggt i närområdet. Utredning pågår för att kontrollera kapaciteten i VA-nätet och om åtgärder som krävs för att möjliggöra VA-försörjningen till planområdet.

Förändringar

Området kommer att tas in i Nodra ABs verksamhetsområde för vatten och spillvatten. VA-anläggning byggs ut inom planområdet i samband med exploateringen. E-område för en ny spillvattenpumpstation har avsatts i plankartan.

Dagvatten

Förutsättningar

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

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

Fastighetsägaren är ansvarig för hantering av dagvatten inom den egna fastigheten. Enligt riktlinjen för hållbar dagvattenhantering ska dagvattnet i första hand hanteras lokalt av fastighetsägaren om förutsättningar finns. Saknas förutsättningar ska dagvattnet i andra hand hanteras i enskilda eller allmänna dagvattenanläggningar.

Förändringar

Planområdet kommer ingå i verksamhetsområde för dagvatten gata och dagvatten fastighet. Dagvattenanläggningen byggs ut i samband med exploateringen.

Planområdet är den första av flera etapper. Planområdet är det lägst liggande området och eventuella följande etapper kommer leda sitt dagvatten in i planområdet. Till följd av detta har en dagvattenutredning genomförts för en större avgränsning än planområdet. Dagvattenutredningen har även föreslagit ett underjordiskt fördröjningsmagasin som ligger norr om planområdet och som inte kommer krävas om inte följande etapper genomförs.

En teknisk utredning kommer utföras för att fortsätta utreda återstående frågor om höjdsättning och utformning av dagvattenanläggningen.

Hantering av mindre regn

Enligt kommunens riktlinje för hållbar dagvattenhantering ska mindre regnen, upp till 10 millimeter regn, tas om hand nära källan för att minska avrinningen, rena dagvattnet och säkra grundvattenbildningen i området. Avledningen av dagvatten från hårdgjorda ytor som hustak, uppfarter, parkeringar ska i första hand minimeras genom att öka möjligheterna för infiltration, avdunstning och transpiration. I andra hand ska flödet fördröjas och renas innan det släpps vidare till en allmän dagvattenanläggning. I figur 24 visas förslag på olika lösningar på hur detta kan hanteras för den planerade bebyggelsen.



Figur 24. Förslag på hantering av de mindre regnen på kvartersmark.
Illustration: Norrköpings kommun.

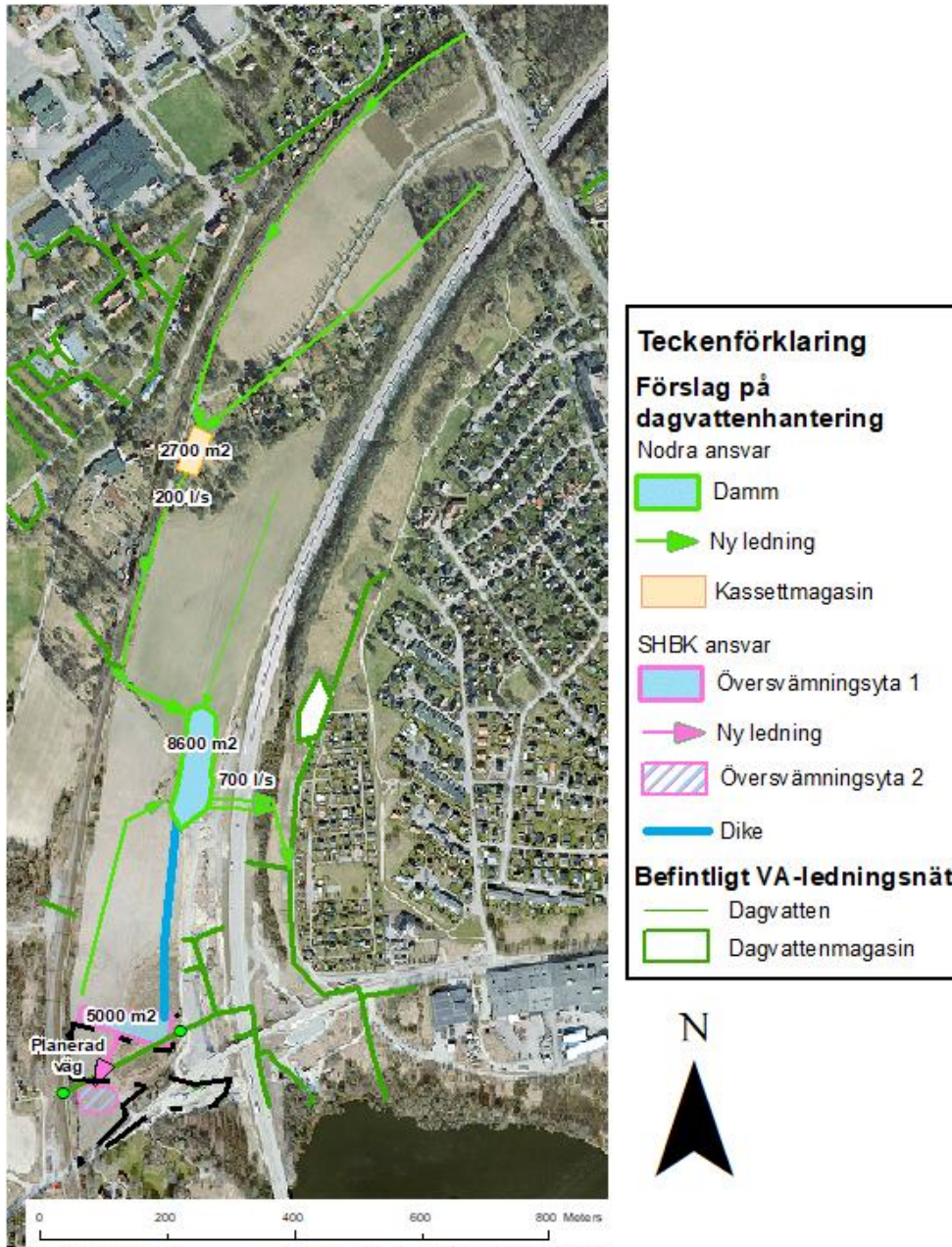
Hantering av stora regn

Den föreslagna dagvattenhanteringen i området bygger på att dagvatten från gator och kvartersmark avleds via dagvattenledning till en dagvattendamm där dagvattnet renas och fördröjs innan det leds till en befintlig dagvattenledning öster om europaväg 4 för avledning till Motala ström.

Dagvattenutredningen har pekat ut lämplig plats och storlek på den föreslagna dagvattendammen. Dagvattendammen i området ska fungera som både en renings- och fördröjningsdamm som uppfyller de krav på rening som MKM för vattenkvalitet ställer, vilket ställer höga krav på dammens utformning. Vidare är delar av området relativt flackt och det återstår oklarheter kring hur dagvattenanläggningen och ledningsnätet måste höjdsättas för att det ska gå att avleda dagvattnet enligt dagvattenutredningens förslag, se figur 25.

En teknisk utredning ska beställas i det vidare arbetet med detaljplanen för att kontrollera frågorna ovan gällande höjdsättning och utformning av anläggningen samt verifiera erforderlig storlek på dagvattendammen och tillhörande drifttytor.

Passagen av europaväg 4 kräver borring av nya dagvattenledningar. För att säkerställa att detta är möjligt genomförs en geoteknisk utredning för att kontrollera markförhållanden och förutsättningar för detta.



Figur 25. Lösningförslag med storlek och placering på anläggningar för stora och extrema regn. Delar av lösningarna ligger i senare etapper av projektet. Karta: Tyréns 2021.

El, tele, bredband

E.ON Energidistribution AB kan erbjuda anslutning till elnätet inom planområdet.

Skanova AB kan erbjuda serviser för tele och bredband inom planområdet.

Värme

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

Avfall

Grovavfall, elavfall och farligt avfall kan lämnas på återvinningscentraler, som kallas returpunkter i Norrköping.

I kommunen finns också återvinningsstationer som är insamlingsplatser där utsorterade förpackningar samt tidningar och småbatterier kan lämnas till återvinning.

Avfallshanteringen för planområdet sköts av Nodra AB.

6. 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.

6.1. Tidplan

Detaljplanearbete

Planuppdrag:	19 januari 2021
Plansamråd:	25 januari 2022 – 11 mars 2022
Granskning:	kvartal 2 2022
Antagande samhällsplaneringsnämnden:	kvartal 3 2022

Genomförande, allmän plats

Projektering allmän plats och VA:	2022
Entreprenadupphandling, allmän plats och VA:	2023
Marklösen, fastighetsregleringar:	2022
Utbyggnad av gata, VA med mera:	2023

Genomförande, kvartersmark

Marktilldelning, kommunägd mark:	2022-2024
Fastighetsbildning:	2022
Husbyggnad:	2023/2025

Den preliminära tidsplanen anger tider utifrån förutsättningen att kommunens beslut om antagande av detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen vinner laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

6.2. Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation

Allmän plats

Norrköpings kommun ska vara huvudman för gator och andra allmänna platser. Kommunen är ansvarig för utbyggnad samt för drift och underhåll.

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

Kvartersmark

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

Fastighetsbildning med mera

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

Bygglov/anmälan

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

Vatten och avlopp

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

EI

E.ON Energidistribution AB är huvudman för elnätet. Inom planområdet finns två områden för teknisk anläggning, specifikt för transformatorstationer.

Tele, bredband

Skanova AB är huvudman för telenätet.

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

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

Fjärrvärme

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

6.3. 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 bygg rätt enligt detaljplanen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för bygg rätt som inte utnyttjats.

6.4. Genomförande inom allmän plats

Detaljprojektering och utbyggnad av gator och övriga anläggningar på allmän platsmark påbörjas genom beställning till samhällsbyggnadskontoret, exploatering, och samordnas med projektering och utbyggnad av vatten- och avloppsledningar.

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

Vid detaljprojektering och utbyggnad ska samordning ske med respektive ledningshavare för el, tele och fjärrvärme inom området.

6.5. Genomförande inom kvartersmark

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

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

6.6. Kommunens marktilldelning

Den kommunägda marken som utgör nya kvarter för verksamhetsändamål kommer att överlåtas till exploatörer för genomförandet. Markanvisning kommer att ske genom tävlingsförfarande eller genom direkttilldelning. Kommunen, genom samhällsbyggnadskontoret, exploatering, kommer att inbjuda till tävling alternativt till intresseanmälan om direkttilldelning.

Vid marktilldelning av marken tecknas först ett optionsavtal med exploatören och sedan ett marköverlåtelseavtal. Avtalet reglerar marköverlåtelsen, den planerade byggelsens utformning, kommunens anvisningar och krav samt parternas ansvars- och kostnadsfördelning i genomförandet av exploateringen.

6.7. Mark- och avtalsfrågor

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

6.8. Tekniska utredningar

Utredningar som har genomförts för planområdet är följande. Se även referenser i slutet av planbeskrivningen.

- Översiktlig geoteknisk undersökning.
- Arkeologisk utredning etapp 1 och 2.
- Dagvattenutredning.
- Miljöteknisk undersökning och riskbedömning.
- Naturvärdesinventering.
- Geoteknikutredning, PM och MUR.
- Trafikutredning.
- Teknisk utredning gata.

7. Genomförandets konsekvenser

7.1. Inverkan på miljön

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan då marken sedan tidigare är planlagd för storskalig industri. Utförda utredningar visar att den nya detaljplanen inte medför risk för påtaglig skada för berörda riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet miljöbalken, eller risk för överskridande av beslutade miljökvalitetsnormer enligt 5 kapitlet miljöbalken. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Se vidare *Undersökning om betydande miljöpåverkan*.

7.2. Fastighetsrättsliga konsekvenser

Ägoförhållanden

Marken ägs av kommunen och arrenderas ut för jordbruksändamål. Inom fastigheten Fiskeby 1:48 finns en tomtindelning som ska upphävas efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Fastighetsbildning

Fastighetsindelning

Fastighetsbildning kommer ske när exploateringsfastigheter styckas av till nya fastigheter.

Ledningsrätt och servitut för ledningar

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

Rättigheter

Ledningsrätt

Ledningsrätt kan tecknas för Nodra ABs ledningar som löper inom allmän plats.

7.3. Ekonomiska konsekvenser

Kvartersmark, intäkter och kostnader

Kommunens intäkter utgörs av den köpeskilling som exploatörer erlägger i samband med överlåtelsen för del av fastigheten Pryssgården 1:1.

Allmän plats, kostnader och finansiering

Utbyggnad av det lokala gatunätet och gång- cykelbana samt parkmark ska främst finansieras av intäkter från markförsäljningar.

Driftskostnader

Drift och underhåll av allmänna platser, anläggningar (gator, natur med mera) samt dagvattendamm inom detaljplanen bekostas med skattemedel.

Samhällsbyggnadskontoret via drift och underhåll har idag skötselansvaret för de befintliga allmänna platserna. De tillkommande lokalgatorna samt natuorytor medför ökade drift- och underhållskostnader på preliminärt i storleksordningen 20 000 kr/år.

Vatten och avlopp

Kostnaden för utbyggnad av det allmänna vatten- och avloppsnätet finansieras genom anslutningsavgifter enligt gällande VA-taxa. Härtill tillkommer ledningsdragning på tomtmark som respektive fastighetsägare ansvarar för. Debitering av anslutningsavgifter sker när förbindelsepunkt finns upprättad.

Driftkostnader

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

El/energi och tele med mera

Anslutnings- och brukningsavgifter tas ut enligt taxa för respektive ändamål av ledningsägare och operatörer.

Fastighetsbildning, inlösen, ersättning

Ersättningar för marköverföringar och bildande, respektive upphävande av servitut, bestäms genom överenskommelse mellan berörda parter.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar är inte aktuellt inom planområdet.

Bygglov, anmälan och planavgift

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering och samhällsbyggnadskontoret, exploatering beträffande finansiering av detaljplan.

Planavgifter regleras i samband med kommunens markförsäljningar respektive i plankostnadsavtal och föravtal med deltagande fastigheter.

7.4. Sociala konsekvenser

Etableringen inom planområdet leder till fler stadsnära arbetsplatser och fler möjligheter för olika inköp på gång och cykelavstånd till Norrköpings centrum.

Med utbyggnad av gång- och cykelförbindelser som länkar till andra stadsdelar inom kommunen förbättras tillgängligheten för fler. I övrigt bedöms inte detaljplanen medföra några sociala konsekvenser.

7.5. Konsekvenser för stadens attraktivitet

Bebyggelsen inom planområdet ska utföras med en attraktiv arkitektonisk karaktär som kommer att förhöja upplevelsen av Norrköping för resande längs både Europaväg 4 och Södra stambanan.

Skyltar och deras placering inom planområdet ska också utformas för att inte distrahera bilister och för att ytterligare höja områdets upplevelsevärde.

Det finns även en direkt anslutning till Europaväg 4 vilket kommer att locka fler genomresande att besöka området.

8 Medverkande

8.1 Tjänstemän

Plansamordnare för detaljplanen har varit John Bovellan, planarkitekt, enheten detaljplanering, samhällsbyggnadskontoret, Norrköpings kommun.

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

Daniella Aman, projektledare och exploateringsingenjör, samhällsbyggnadskontoret, exploatering

Richard Blixt, trafikplanerare, samhällsbyggnadskontoret, infrastruktur

Johan Lindqvist, gatuingenjör, samhällsbyggnadskontoret, infrastruktur

Jonas Gustavsson, gatuingenjör, samhällsbyggnadskontoret, infrastruktur

Olivia Thörn, landskapsarkitekt, samhällsbyggnadskontoret, stadsmiljö

Jenny Bergström, markmiljöspecialist, samhällsbyggnadskontoret, stadsmiljö

Maria Jägborn Agvald, kommunekolog, samhällsbyggnadskontoret, stadsmiljö

Maria Rothman, klimat och dagvattenstrateg, samhällsbyggnadskontoret, stadsmiljö

Niclas Piekart, VA-ingenjör, Nodra AB, planering och utredning

Per André Haupt, stadsbyggnadsstrateg, samhällsbyggnadskontoret, övergripande samhällsplanering

Samhällsbyggnadskontoret

Julia Stenström Karlsson
enhetschef detaljplanering

John Bovellan
planarkitekt

Referenser

Utredningar för detaljplanen

PM Naturvärdesbedömning inför detaljplanering av Sparrisen (Fiskeby 1:48 och Pryssgården 1:1), etapp 1, Norrköpings kommun, 2021-02-17.

Översiktlig Miljöteknisk markundersökning inom Fiskeby 1:48, Pryssgården 1:13 och del av Pryssgården 1:1, Norrköpings kommun, Afry, 05-05-2021.

PM Geoteknik, DP Pryssgården 1:1 och Fiskeby 1:48, NRK, SWECO, 2021-05-28.

PM Teknisk utredning kvarteret Sparrisen, WSP, 2021-12-09.

PM Pryssgården efter avslutat fältarbete delområde 2-5, Arkeologerna, 2018-04-03.

Kommunala handlingar och riktlinjer

Arkitekturstaden Norrköping – riktlinje för arkitektur och stadsbyggnad. Stadsbyggnadskontoret, Norrköpings kommun, antagen av kommunfullmäktige 2018-08-27.

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

Bullerkartläggning 2017 Intranätskartan DIKA. Norrköpings kommun.

Naturvårdsområden internetkartan Norrköpingskarta (NOKA). Norrköpings kommun. 2019.

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

Riktlinjer för arbetsmiljö och tillgänglighet för avfallshantering. Norrköping Vatten och Avfall AB, Norrköpings kommun, 2014-04-01.

Riktlinjer för parkering. Tekniska kontoret, Norrköpings kommun, antagen 2017-02-27.

Riktlinjer för trafik i Norrköpings kommun. Norrköpings kommun, antagen av kommunfullmäktige 2011-06-20.

Riktlinjer för utformning av Norrköpings cykelvägar. Tekniska kontoret, Norrköpings kommun, 2009-01-29.

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

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.

Vattenskyddsområde med föreskrifter för ytvattentäkten Glan, Östergötlands län, Länsstyrelsen i Östergötland, Miljöskydds enheten (513-36451-08 0581), 2012-06-18.

VISS Vatteninformationssystem Sverige, Länsstyrelsen, november 2021.
<http://www.viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterEUID=SE649686-151617>

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

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

Rapport nr 2017-26 Havsnivåer i Östergötlands län. SMHI. Norrköping, 2017-08-17.