

Planbeskrivning

2020-06-10

tillhörande detaljplan för
fastigheten Braxen 9
med närområde inom Kneippen i Norrköping
SPN 2016/0265 214



SAMRÅDSHANDLING

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

www.norrkoping.se

Sammanfattning

Syftet med detaljplan för fastigheten Braxen 9 med närområde inom Kneippen i Norrköping är att möjliggöra en utbyggnad av trapphusen samt en påbyggnad med ytterligare våningar för bostadshusen. Det är av stor vikt att byggnadernas ursprungliga karaktär bevaras.

På platsen finns idag fyra byggnader från 1960-talet. Byggnaderna är idag i tre våningar (två plus suterräng). Dessa planeras att byggas på med två våningar vardera samt kompletteras med trapphus för hiss.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

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	7
2.3 Planens bakgrund.....	7
3. Planförslag	8
3.1. Övergripande stadsbyggnadsidé	8
3.2. Innehåll	8
4. Tidigare ställningstaganden	9
4.1. Översiktsplaner	9
4.2. Riksintressen.....	9
4.3. Strandskydd	10
4.4. Gällande detaljplaner	10
4.5. Övriga kommunala beslut.....	11
5. Förutsättningar och förändringar.....	12
5.1. Mark- och vattenanvändning	12
5.2. Bebyggelseområden.....	12
5.3. Natur	17
5.4. Friytor	17
5.5. Gator och trafik.....	17
5.6. Störningar, hälsa och säkerhet	18
5.7. Teknisk försörjning.....	22
6. Genomförande av detaljplanen	23
6.1. Tidplan.....	23
6.2. Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation.....	23
6.3. Genomförandetid	25
6.4. Genomförande inom kvartersmark	25
6.5. Mark- och avtalsfrågor	25
6.6. Tekniska utredningar	25
7. Genomförandets konsekvenser	25
7.1. Inverkan på miljön.....	25
7.2. Fastighetsrättsliga konsekvenser	25
7.3. Ekonomiska konsekvenser	26
7.4. Sociala konsekvenser.....	26
7.5. Konsekvenser för stadens attraktivitet.....	26

8	Medverkande.....	27
8.1	Tjänstemän.....	27
	Referenser.....	28
	Utredningar för detaljplanen	28
	Kommunala handlingar och riktlinjer	28
	Övriga referenskällor.....	29

1. Inledning

1.1 Planhandlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser

Till planhandlingarna hör även:

- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse (vid granskning)
- Granskningsutlåtande (vid antagande)

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.

Detaljplanen medför en rätt att bygga i enlighet med planen under en särskild angiven genomförandetid, som är minst 5 och högst 15 år. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla på samma sätt som innan med den skillnaden att planen då kan ersättas, ändras eller upphävas utan att berörda kan ställa ersättningsanspråk för förlorade rättigheter.

Se kommunens hemsida för mer information.

Planprocessen

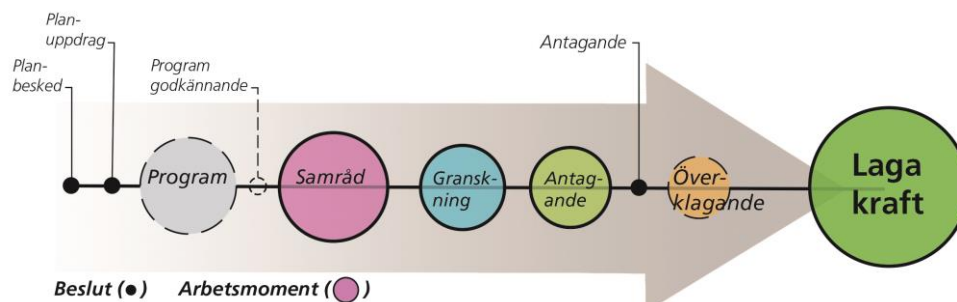
En ansökan kommer in till kommunen om ny eller ändrad detaljplan. Sökande kan vara en privatperson, ett företag eller kommunen själv. För att detaljplaneprocessen sen ska påbörjas behöver samhällsbyggnadsnämnden besluta om att ge den sökande ett positivt planbesked och sedan även ge samhällsbyggnadskontoret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

I början av detaljplanearbetet väljer kontoret vilket förfarande detaljplanen ska handläggas med, standardförfarande och utökat förfarande. Under vissa förutsättningar kan även detaljplanen handläggas med begränsat förfarande. 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 detaljplanen tillämpas standardförfarande, enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015. Planprocessen följer som sådan:



Planprocessen

Standardförfarande

Figur 1. Planprocessen, standardförfarande.

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 efter godkännande i samhällsbyggnadsnämnden. De flesta detaljplaner antas dock normalt 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.

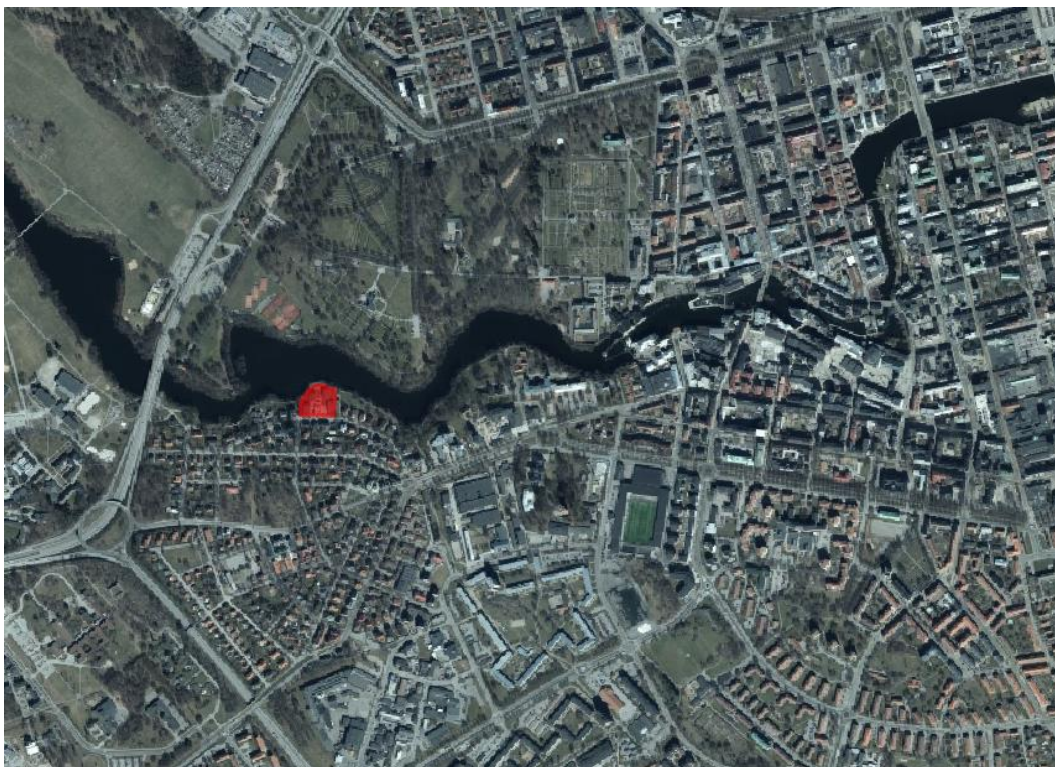
Laga kraft

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

Området är beläget i Kneippens norra del, inom Borgs villastad. Den sökande är Eklöfs Fastighets AB i Norrköping. Området angränsar mot Motala ström i norr och Kneippgatan i söder, se figur 2.



Figur 2. Planområdet plats markerat med rött. Karta: Norrköpings kommun.

2.2 Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av trapphusen samt en påbyggnad med max två våningar för bostadshusen. Det är av stor vikt att byggnadernas ursprungliga karaktär bevaras.

2.3 Planens bakgrund

Ansökan inkom till stadsplaneringsnämnden (nuvarande samhällsplaneringsnämnden) från Eklöf Fastighets AB i Norrköping om detaljplaneläggning för planarbete för Braxen 9 i Norrköping under augusti 2016. Beslut om positivt besked togs av stadsplaneringsnämnden i februari 2017, § 38. Beslut om planuppdrag togs i stadsplaneringsnämnden i september 2017, § 165.

Sökanden önskar öka tillgängligheten för bostäderna inom Braxen 9 och addera trapphus med hiss placerade utvändigt. Samtidigt önskas en påbyggnad av två

våningsplan. Eklöfs avser att använda samma arkitektur och material som befintliga byggnader. En upprustning av gårdsmiljön planeras i form av mindre hårdgjorda ytor och mer omhändertagna uterum.

3. Planförslag

3.1. Övergripande stadsbyggnadsidé

Kneippen karaktäriseras av blandad bebyggelse, här finns flerbostadshus, radhus, stadsvillor, kurortsvillor i jugendstil och friliggande villabebyggelse från olika tidsepoker. Villastadsbebyggelse är till största delen från sent 1800-tal till 1930-talet. Området har även funktionalistisk och modernistisk bebyggelse i påkostat utförande. Mindre områden har bebyggts senare under olika epoker. Det finns mycket grönska och närhet till promenadvägar längs Motala ström. Detaljplanen medger en förtätning utan att någon ytterligare mark tas i anspråk. Det är viktigt att *Arkitekturstaden Norrköping – riktlinjer för arkitektur och stadsbyggnad* följs.

3.2. Innehåll

Ytterligare bostäder i Norrköpings centrala delar erbjuds. Ingen ny mark behöver ianspråk tas då redan befintliga byggnader byggs på med ytterligare två våningar. Tillgängligheten ökas även till befintliga bostäder då trapphus med hiss planeras, se figur 3.



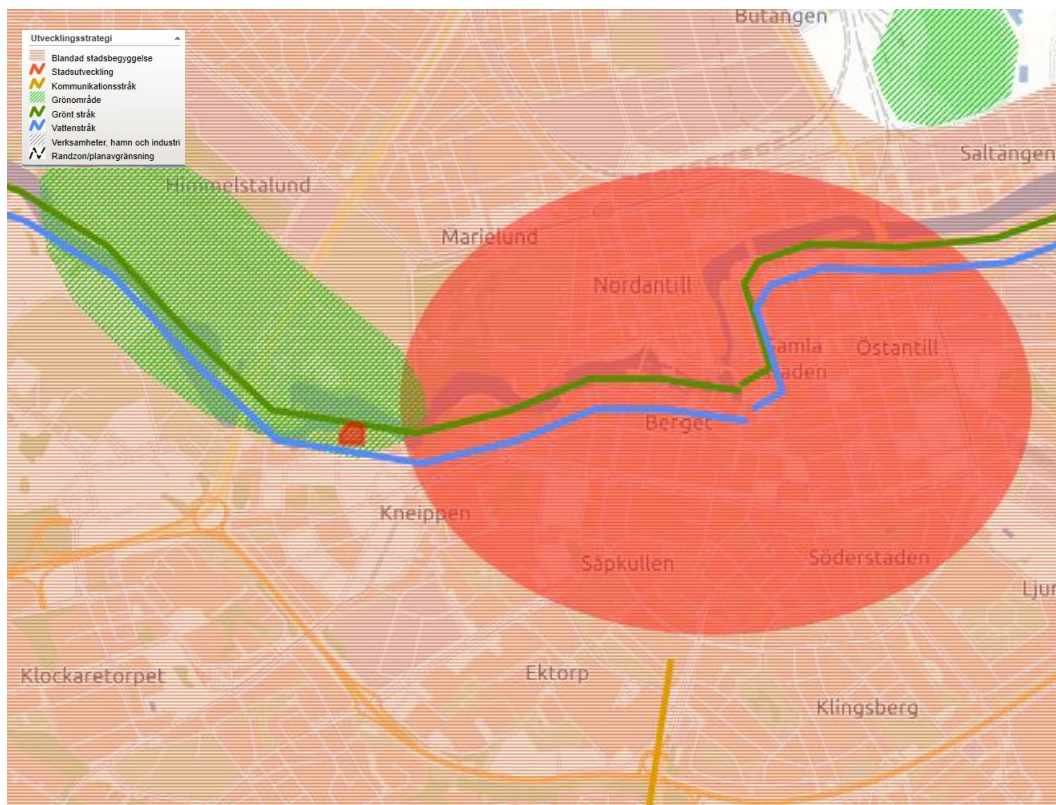
Figur 3. Illustration, Fredrikssons arkitekter.

4. Tidigare ställningstaganden

4.1. Översiktsplaner

Förutsättningar

Översiktsplanen för Norrköpings stad antagen 2017 anger aktuellt området som blandad stadsbebyggelse samt i randzonen av ett område för grönområde, se figur 4.



Figur 4. Översiktsplan för staden, Norrköpings kommun.

Detaljplanens förhållningssätt

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

4.2. Riksintressen

Förutsättningar

Planområdet ingår i riksintresse för försvarsmakten men bedöms inte påverkas av detaljplanen.

4.3. Strandskydd

Förutsättningar

Planområdet omfattas av strandskydd, 100 meter från Motala ström. Inom planområdet är strandskyddet upphävt sedan tidigare. Enligt strandskyddslagstiftning leder ny detaljplanläggning till att strandskyddet återinträder inom planområdet om detaljplanen ersätts med en ny detaljplan.

Detaljplanens förhållningssätt

De särskilda skälen för upphävande som anges i Miljöbalken som kan användas för detaljplanen är:

- Marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Marken är sedan tidigare bebyggd och detaljplanen medför inte att detta ändras.
- Genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen. Den promenadväg som löper mellan Motala ström och planområdet ligger inom allmän platsmark och kommer inte påverkas av detaljplanen varför tillgängligheten till Motala ström inte bedöms påverkas. Strandskyddet kan därför upphävas inom kvartersmark.

Strandskyddet ligger kvar inom allmän platsmark, park. Bedömningen är att strandskyddet kan upphävas inom kvartersmark.

4.4. Gällande detaljplaner

Befintlig detaljplan för planområdet ”ändring av stadsplan för kv Braxen i Norrköping” (detaljplan med aktnummer 22A:3092, fastställd 1964-04-17), se figur 5. Planbestämmelserna anger område för bostadsändamål i två våningar. Bestämmelserna anger vidare att byggnadshöjden får max vara 28,5-30,5 meter över stadens nollplan. Genomförandetiden har gått ut på gällande detaljplan.



Figur 5. Utsnitt ur detaljplan för Braxen 9, aktnummer 22A:3092. Norrköpings kommun.

4.5. Övriga kommunala beslut

Beslut om planläggning

Beslut om planläggning togs i stadsplaneringsnämnden (nuvarande samhällsplaneringsnämnden) den 12 september 2017, § 165.

5. Förutsättningar och förändringar

5.1. Mark- och vattenanvändning

Befintlig användning

På fastigheten finns idag fyra huskroppar i två våningsplan och suterrängvåning. Parkering finns som markparkering samt garage under delar av planområdet. Inom fastigheten finns bland annat sittplatser och lekplats. Den uppväxta vegetationen inom fastigheten bidrar till områdets karaktär.

Föreslagen användning

Då marken redan är bebyggd kommer markanvändningen endast förändras marginellt. För att öka tillgängligheten tillåts trapphus med hiss på den i tidigare detaljplan prickade marken.

5.2. Bebyggelseområden

Bebyggelsens och områdets nuvarande karaktär

Förutsättningar

Kneippen karaktäriseras av blandad bebyggelse, här finns flerbostadshus, radhus, stadsvillor, friliggande villabebyggelse från sent 1800-tal till 1930-talet och kurortsvillor i jugendstil. Området har även funktionalistisk och modernistisk bebyggelse i påkostat utförande. Mindre områden har bebyggts senare under olika epoker. Det finns mycket grönska och närhet till promenadvägar längs Motala ström.

På fastigheten finns idag fyra huskroppar i tre våningar (två våningsplan och suterrängvåning uppförda på 1960-talet. Byggnaderna är uppförda i vitslammat tegel med detaljer i mörkt trä som återfinns bland annat under fönster och vid de indragna balkongerna. Parkering finns som markparkering samt garage under delar av planområdet. Inom fastigheten finns bland annat sittplatser och lekplats. Den uppväxta vegetationen inom fastigheten bidrar till områdets karaktär, se figur 6.

Skyddsrum finns i två av byggnaderna, detaljplanen medför inga förändringar.



Figur 6. Foto taget från promenadvägen längs Motala ström.

Förändringar

Befintliga byggnader föreslås byggas på med ytterligare två våningar samt kompletteras med trapphus med hiss. Grundtanken är att byggnaderna ska behålla sin karaktär genom att samma material och arkitektur som husen har idag återspeglas. De fyra byggnaderna byggs på med två våningsplan vardera. Mot strömmen trappas de två närmsta byggnaderna ner i form av takterrasser. Ett band i mörkt trä omsluter det övre våningsplanet för att återkoppla till den ursprungliga arkitekturen, se figur 7 och 8. Lägenhetsförråd ordnas genom en ombyggnad av redan befintliga ytor för förråd som finns idag.



Figur 7. Illustration, Fredrikssons arkitekter.



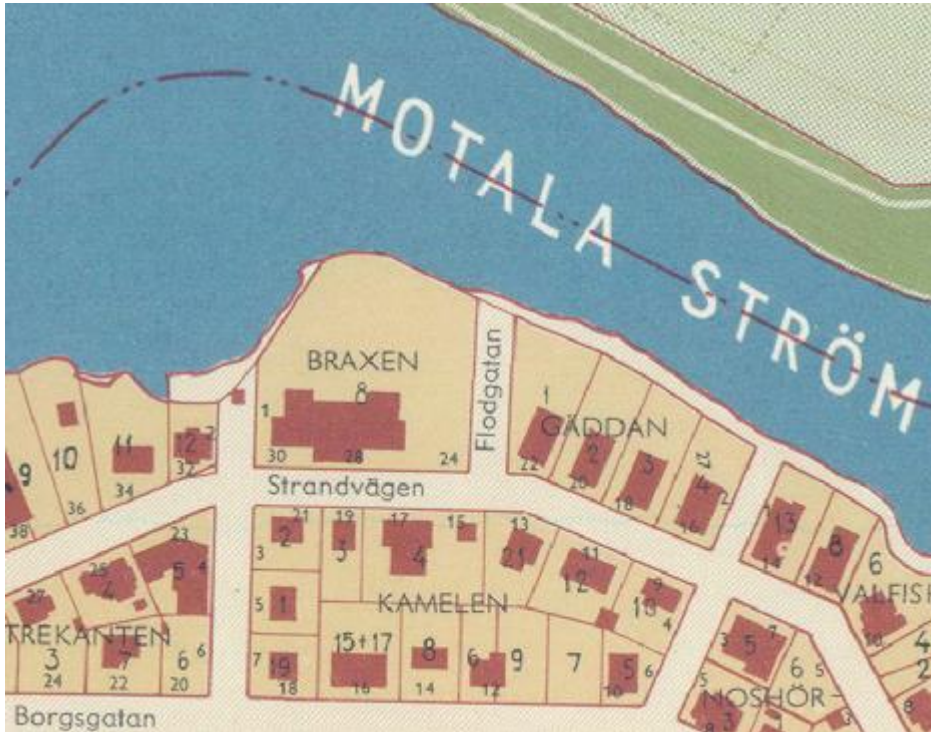
Figur 8. Illustration, Fredrikssons arkitekter.

Kulturmiljö

Förutsättningar

Den aktuella fastigheten ligger inom Borgs villastad, Kneippen, som ingår i park med kulturhistoriskt värde. Kneippens centrum var en kuranläggning med kurhotell, gästhus och restaurang som verkade 1898–1918. Femöresbron tillkom för att kurgästerna skulle kunna ta sig över Motala ström till Folkparken. Braxen 9 ligger inom det område som utgjorde hjärtat i kurortsområdet Kneippen. Det var ett område med höga anspråk på boendemiljön med påkostade villor, jämte kurortens hotell och pensionat. Bebyggelsen växte fram utifrån en solfjäderformad stadsplan. Med utgångspunkt från vägträffen vid Bye bäck.

Delar av kurorten revs under 1900-talets senare del och ersattes med en ny bebyggelse enligt denna tids stil och ideal. Även dessa byggnader utgör en del av Kneippens arkitektoniska årsringar och aktuella byggnader är tidstypiskt formgivna med kvalitativ utformning och gestaltning. På Braxen 9 fanns tidigare en byggnad, en kuranstalt uppförd 1897, denna revs 1963, se figur 9 och 10.



Figur 9. Karta över Norrköpings tätort från 1956.



Figur 10. Den kuranstalt som tidigare fanns på platsen. Stolta stad, Norrköpings tidningar.

Förändringar

I Kneippen återfinns bebyggelse från många olika tidsepoker. Grundtanken är att byggnaderna ska behålla sin karaktär genom att samma material och arkitektur återspeglas från 1960-talet. Detta säkerställs genom bestämmelser på plankartan.

Karaktärsdrag (egenskaper, form, material)

Den befintliga bebyggelsens karaktär

Bebyggelsen består av fyra flerbostadshus i två våningar och suterrängvåning uppförda på 1960-talet. Byggnaderna är uppförda i vitslammat tegel med detaljer i mörkt trä som återfinns bland annat under fönster och vid de indragna balkongerna.

Bebyggelsens karaktär i framtiden

Grundtanken är att byggnaderna ska behålla sin karaktär genom att samma material och arkitektur som husen har idag återspeglas. De fyra byggnaderna byggs på med två våningsplan vardera. Mot strömmen trappas de två närmsta byggnaderna ner i med hjälp av takterrasser. Hela det översta våningsplanet omsluts av mörkt trä för att återkoppla till den ursprungliga arkitekturen.

Närområdets innehåll

Planområdet är beläget nära Norrköpings centrum med tillgänglighet till den service som finns att tillgå där. I direkt anslutning till planområdet finns bostäder i form av villor och flerbostadshus. Nedanför ligger Motala ström med promenadstråk som löper alldeles intill fastigheten.

Bostäder

Förutsättningar

I Kneippen finns blandade boendeformer, villor och flerbostadshus.

Förändringar

Ytterligare två våningar möjliggör fler boende i området. Utbyggnad av trapphus gör även befintliga bostäder mer tillgängliga.

Arbetsplatser

Planområdet är beläget nära Norrköpings centrum med tillgänglighet till de arbetsplatstillfällen som finns där. Även Träffpunkten längs med Linköpingsvägen erbjuder bussar och snabbussar till bland annat Linköping vilket ger goda möjligheter för arbetspendling.

Tillgänglighet

Förutsättningar

Enligt plan- och bygglagen kapitel 8 ska nya byggnader vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Ny bebyggelse ska följa kommunens krav på tillgänglighetsanpassning samt föreskrifter och allmänna råd om utformning av byggnader som finns i Boverkets byggregler. Utemiljöer ska utformas enligt kommunens riktlinjer från 2008.

Befintliga byggnader saknar hiss.

Förändringar

Möjligheten att bygga trapphus med hiss ökar tillgängligheten även till befintliga våningsplan.

5.3. Natur

Mark och vegetation

Planområdet är kvartersmark som redan är bebyggd. Fastigheten har en anglad tomt med grönytor och planteringar. Här finns sittplatser och lekplats. Delar av planområdet är hårdgjort för bland annat parkering. Fastigheten sluttar ner mot Motala ström.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet som till största delen redan är bebyggt.

Markens beskaffenhet

Förutsättningar

Marken består enligt jordartskartan samt markundersökningar i intilliggande områden av friktionsmaterial. Befintliga byggnader har grundlagts genom pålning.

Förändringar

Endast trapphus kommer att ianspråkta ny mark för bebyggelse. Klimatpåverkan vid förhöjd grundvattennivå samt risk för och möjliga effekter av markerosion samt vatteninträngning runt och i pålade byggnader vid höga flöden i framtida klimat ses över inför granskning av detaljplanen.

5.4. Friytor

Lek och rekreation

Lekplats finns inom området. Befintlig lekplats anses tillräcklig även vid fullt utbyggd detaljplan.

5.5. Gator och trafik

Gång- och cykelvägar

Förutsättningar

Trottoarer samt gångväg längs Motala ström finns i planområdets närhet.

Förändringar

Detaljplanen medför inga förändringar.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik finns längsmed Linköpingsvägen med både buss och spårvagn inom promenadavstånd.

Gatunät

Förutsättningar

Planområdet nås från Kneippgatan.

Förändringar

Inga förändringar planeras utifrån den infart som finns idag.

Parkering

Förutsättningar

Idag finns det 40 parkeringsplatser under mark samt ytterligare 16 platser plus fyra parkeringsplatser för personer med funktionshinder ovan mark.

Parkeringsplatserna är inte utnyttjade till fullo.

Det finns 100 cykelparkeringar, 60 av dessa finns under mark samt 10 utanför vardera hus. Fastighetsägarna bedömer att det finns gott om plats då alla cykelparkeringarna inte används. All parkering för planområdet ska anordnas inom kvartersmark.

Förändringar

Enligt Norrköpings kommuns ”Riktlinjer för parkering” från 2017 ryms parkeringsbehovet även för tillkommande bostäder. Planområdet har även ett bra läge med närhet till centrum och kollektivtrafik. Det är även viktigt att utemiljön är av god kvalitet och att utnyttja denna för ökat antal parkeringsplatser kan göra att denna försämras för de boende.

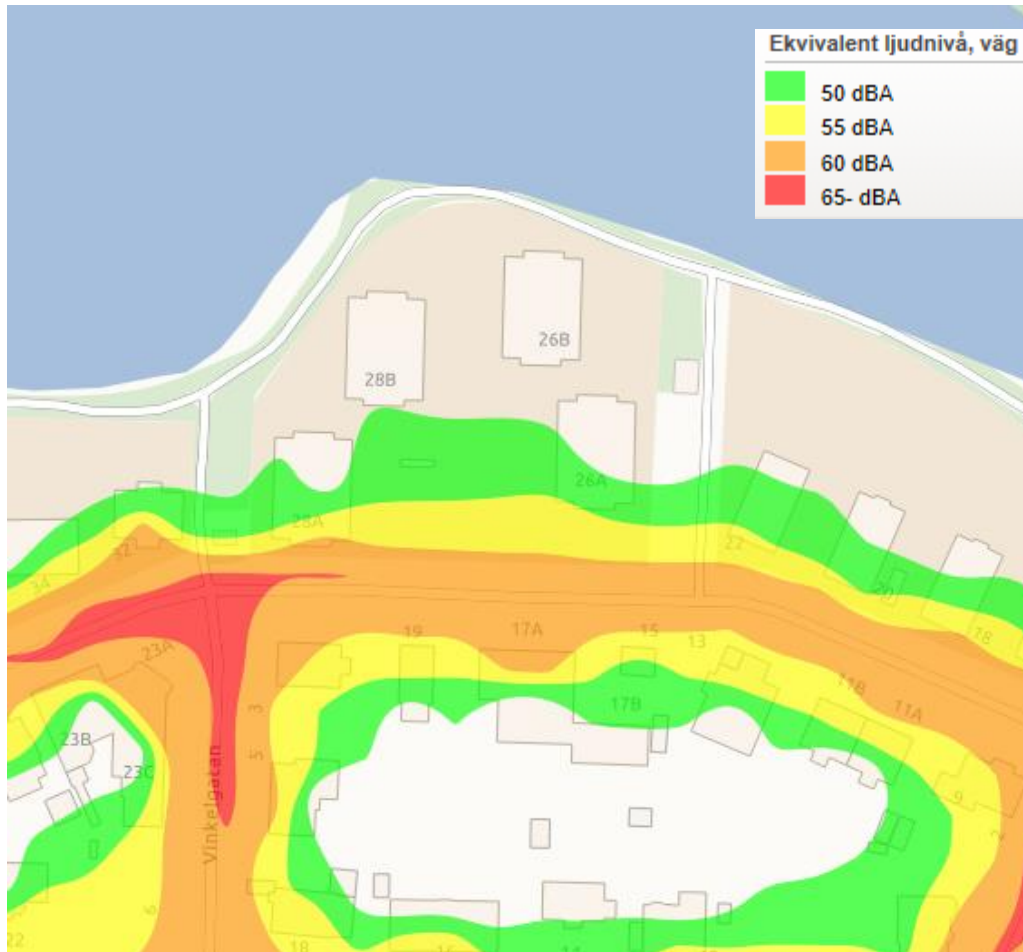
Ytterligare parkeringsplatser för cykel planeras utanför portarna, både under tak och utan tak. Ett stort antal cykelparkeringar är idag outnyttjade. Fastighetsägen kan även erbjuda cykelpool för de boende.

5.6. Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

Förutsättningar

Från och med 1 juni 2015 gäller Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Bullernivåer vid bostadsbyggnads fasad bör inte överstiga 55 dBA ekvivalent nivå. För en bostad om högst 35 kvadratmeter bör den ekvivalenta ljudnivån vid fasaden inte överskrida 60 dBA. Vid uteplats som anordnas i anslutning till byggnaden bör trafikbuller inte överstiga 50 dBA ekvivalent nivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.



Figur 11. Bullerkartläggning 2017, Norrköpings kommun.

Förändringar

Planområdet är beläget intill en villagata med mycket begränsad trafik. Trafik på Linköpingsvägen påverkar bullersituationen för planområdet. En liten del av den sydvästra byggnaden påverkas med bullernivåer på 60 dBA, detta bedöms kunna hanteras med placering av rum.

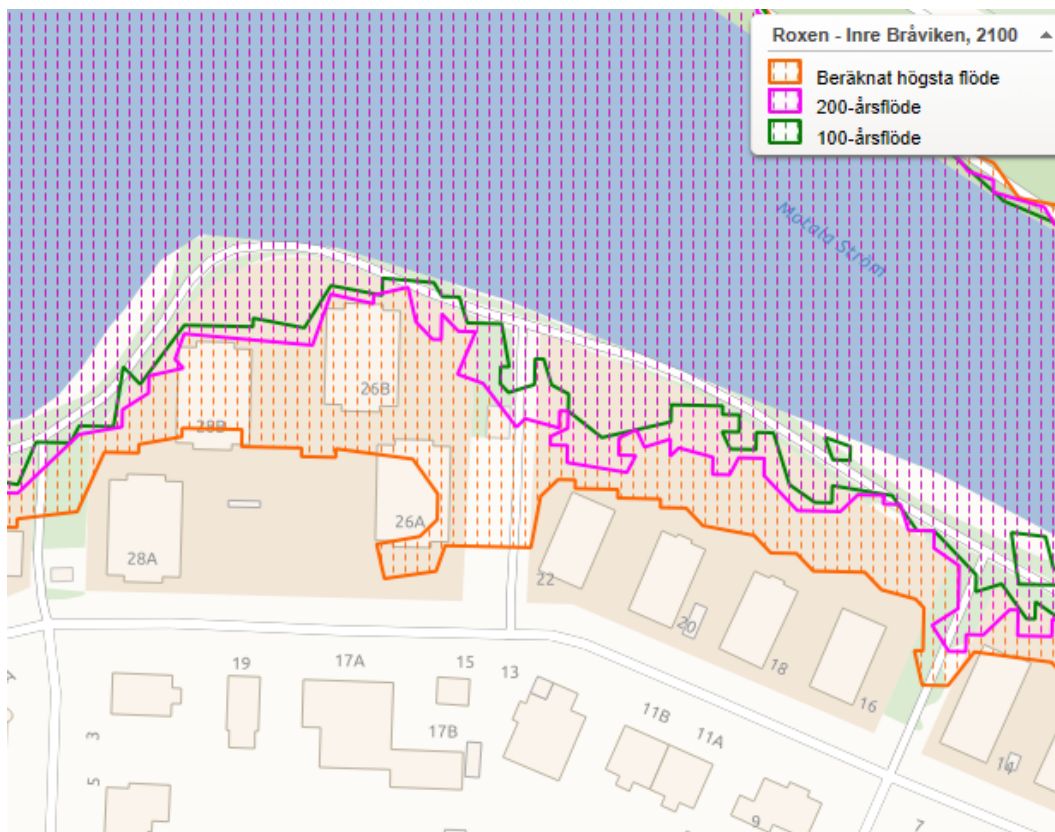
Markföroreningar

På fastigheten har det tidigare funnits en kemtvätt (från 1920-talet till början av 1960-talet). Större delen av ytan för tidigare byggnads placering schaktades inför anläggandet av underjordiskt garage. Provtagning av klorerade lösningsmedel i befintliga bostäder har utförts (Renall 2020-02-28). Genomförd provtagning visar att det finns detekterbara halter av fyra ämnen som indikerar på förorening från den tidigare kemtvättsverksamheten (cis-1,2-dikloreten, trans-1,2-dikloreten, tetraklormetan och tetrakloreten. För tetraklormetan och tetrakloreten finns riktvärden från Arbetsmiljöverket samt Naturvårdsverket, värdena ligger med god marginal under dessa. För övriga ämnen finns inga användbara riktvärden dock anses värdena som låga och att det inte innebär någon risk med att utnyttja fastigheten för bostadsändamål.

Översvämning

Förutsättningar

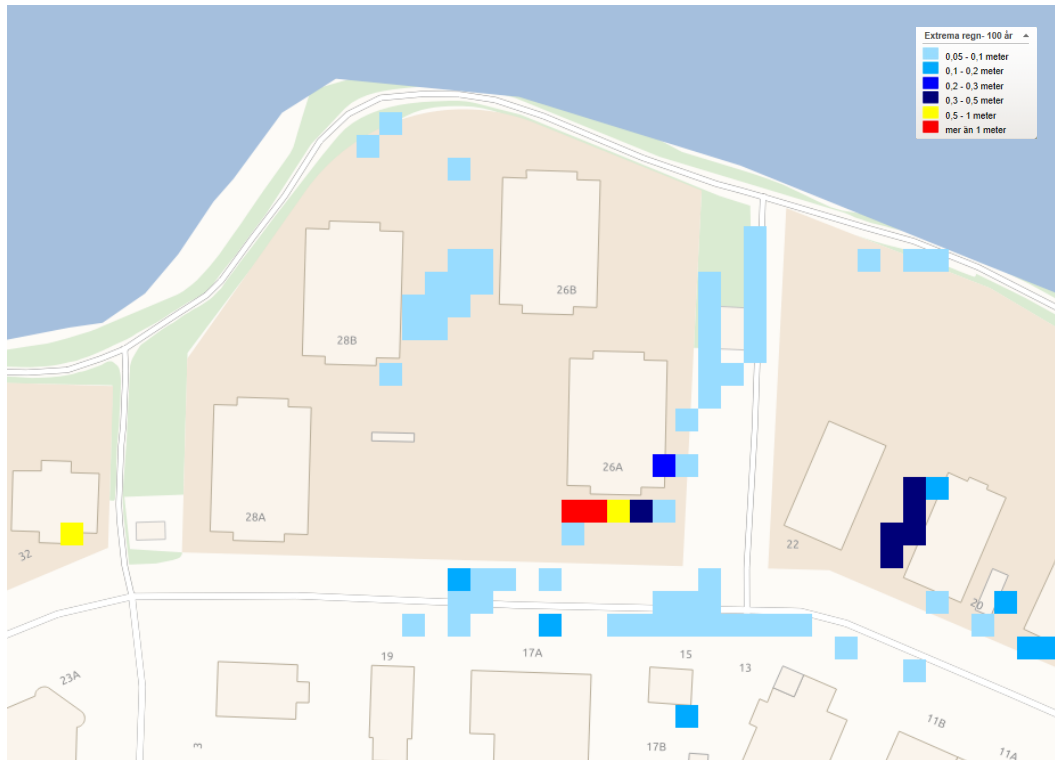
En översvämningsskartering av Motala ström har gjorts 2009 av SMHI på uppdrag av stadsbyggnadskontoret (nuvarande samhällsbyggnadskontoret) som visar beräknade vattennivåer för olika scenarier för dagens klimat och det förväntade klimatet år 2100, se figur 12.



Figur 12. Översvämningsskartering 2100. Norrköpings kommun.

Översvämning – Regn

Spridda delar av fastigheten påverkas vid ett 100-årsregn. Framst ett område på den sydöstra delen samt trapphuset för byggnaden i nordväst. Översvämningsskador till det underjordiska garaget kommer att ses över inför granskning av detaljplanen. Inga övriga ytor bebyggs varför detta inte bedöms påverka detaljplanen, se figur 13.



Figur 13. Kartan visar maximalt vattendjup vid ett 100-årsregn. Källa: Norrköpings kommun.

Miljökvalitetsnormer

Luftkvalitet

Luftkvaliteten är god inom området.

Vattenkvalitet

Förutsättningar

Planområdet ligger inom ett avrinningsområde vars recipient är Motala Ström (Glan-Bråviken) SE649609-152033. Denna vattenförekomst har en otillfredsställande ekologisk status. Enligt miljökvalitetsnormen (MKN) för vatten ska god ekologisk status uppnås till 2027.

Förändringar

Detaljplanen bedöms inte påverka vattenkvalitet och möjligheten att uppnå MKN för vatten.

5.7. Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Anslutning kan ske till de allmänna ledningarna i omgivande gator såsom befintlig bebyggelse.

Dagvatten

Förutsättningar

Kommunen har upprättat Riktlinje för hållbar dagvatten hantering, beslutad av Forum för Kontorschef Samhällsbyggnadskontoret och Verkställande direktör, Nodra AB (KCVD), den 3 april 2019. Dagvattenhanteringen i området ska följa kommunens riktlinje för hållbar dagvattenhantering. Fastighetsägaren är ansvarig för hantering av dagvatten inom den egna fastigheten. Där förhållanden gör lokalt omhändertagande av dagvatten olämplig kan fastighetsägaren ansluta till det kommunala dagvattennätet. Uppkomsten av dagvatten kan dock begränsas genom att till exempel använda genomsläppliga material. Nodra AB kan erbjuda serviser.

El, tele, bredband

Förutsättningar

El, tele och bredband finns för befintliga bostäder.

Förändringar

Tillkommande bostäder kopplas på befintligt nät.

Värme

Förutsättningar

Kommunen har som målsättning att uppvärmningen ska ske på ett så miljövänligt sätt som möjligt samt att energianvändningen ska minimeras.

Förändringar

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.

Avfall

Förutsättningar

Hushåll kan lämna sorterat grovavfall, elavfall och farligt avfall 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.

För hämtning av övrigt hushållsavfall ansvarar kommunens bolag Nodra AB.

Förändringar

Befintliga ytor för hantering av avfall inom fastigheten bedöms tillräckliga.

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, gemensambetsanläggningar, VA-anläggningar, vägar med mera, regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskilda lag.

6.1. Tidplan

Detaljplanearbete

Planuppdrag:	12 september 2017
Plansamråd:	12 juni – 20 augusti 2020
Granskning:	oktober 2020
Antagande i samhällsplaneringsnämnden:	december 2020
Detaljplan laga kraft:	januari 2021

Genomförande, kvartersmark

Husbyggnad:	2021
-------------	------

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 lantmäterimyndigheten i Norrköpings kommun.

Bygglov/anmälan

Ansökan om bygglov, 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. Det finns en transformatorstation i planområdets sydvästra del.

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

6.4. 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 avlopps nätet är upprättad och nödvändig fastighetsbildning är genomförd.

6.5. Mark- och avtalsfrågor

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

6.6. Tekniska utredningar

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

- Miljöteknisk undersökning och riskbedömning.

7. Genomförandets konsekvenser

7.1. Inverkan på miljön

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Se vidare Behovsbedömning.

7.2. Fastighetsrättsliga konsekvenser

Ägoförhållanden

Fastigheten ägs av Eklöfs fastigheter.

Fastighetsbildning

Det är inte aktuellt i dagsläget att skapa gemensamhetsanläggningar eller nya fastigheter inom planområdet. Detaljplanen möjliggör att den tekniska anläggningen (E) styckas av och bildar en egen fastighet.

7.3. Ekonomiska konsekvenser

Kvartersmark, intäkter och kostnader

Exploatören står för alla kostnader på kvartersmark. Detaljplanen medför inga extra kostnader för kommunen.

Gemensamhetsanläggningar

Bygglov, anmälan och planavgift

Plankostnadsavtal har tecknats, planavgift kommer därför inte tas ut vid bygglov.

7.4. Sociala konsekvenser

Jämställdhet

Planen innebär ingen betydande miljöpåverkan som väsentligt påverkar jämställdheten på ett sådant sätt att det inte på ett enkelt sätt kan överblickas eller åtgärdas.

Barnperspektiv

Friytor och lekplats för barn finns inom planområdet.

Planen innebär ingen betydande miljöpåverkan som väsentligt påverkar barnperspektivet på ett sådant sätt att det inte på ett enkelt sätt kan överblickas eller åtgärdas.

7.5. Konsekvenser för stadens attraktivitet

Bostadsbyggande i närheten av innerstaden gynnar hållbara transporter såsom cykel och kollektivtrafik. Förtätning med bostäder i närhet av förskolor, andra kommersiella verksamheter och övriga arbetsplatser skapar förutsättningar för minskade avstånd mellan de boende och service.

8 Medverkande

8.1 Tjänstemän

Plansamordnare för detaljplanen har varit Ida Hansson. Planhandlingar vid samråd har upprättats av Ida Hansson, planarkitekt, samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering.

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

Mats Alenljung, planarkitekt, samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering

Karin Milles, stadsarkitekt, samhällsbyggnadskontoret, övergripande samhällsplanering

Hanna Domfors, fd. stadsantikvarie, samhällsbyggnadskontoret, övergripande samhällsplanering

Magnus Gullstrand, tf. gruppleddare detaljplanering, samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering

Nirmala Kahrimanovic, strateg, samhällsbyggnadskontoret, bygglov

Samhällsbyggnadskontoret

Julia Stenström Karlsson
enhetschef detaljplanering

Ida Hansson
planarkitekt

Referenser

Utredningar för detaljplanen

Provtagning av klorerade lösningsmedel i inomhusluft. Fastigheten Braxen 9 i Norrköping. Renall 2020-02-28.

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.

Bostadsförsörjning i Norrköpings kommun. Norrköpings kommun, antagen av kommunfullmäktige 2018-06-18.

Bullerkartläggning 2017 Intranätskartan DIKA. Norrköpings kommun.

Byggnadsinventering Intranätskartan DIKA. Norrköpings kommun. 2019.

Energiplan Norrköpings kommun 2009-2030. Norrköpings kommun, antagen av kommunfullmäktige 2009-03-30, aktualiserad 2017-08-28.

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.

Riktlinje för ny- och ombyggnation av lekmiljöer, Norrköpings kommun, antagen av tekniska nämnden, 2012-12-20.

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 utveckling av Norrköpings parker. Tekniska kontoret, Norrköpings kommun, 2007-11-15.

Åtgärdsprogram – PM10, Program för att sänka halterna av hälsoskadliga partiklar och andra föroreningar i Norrköpings kommun. 2006-06-07.

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.

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

VISS Vatteninformationssystem Sverige, Länsstyrelsen, juni 2020.

<http://www.viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterEUID= SE649609-152033>

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