

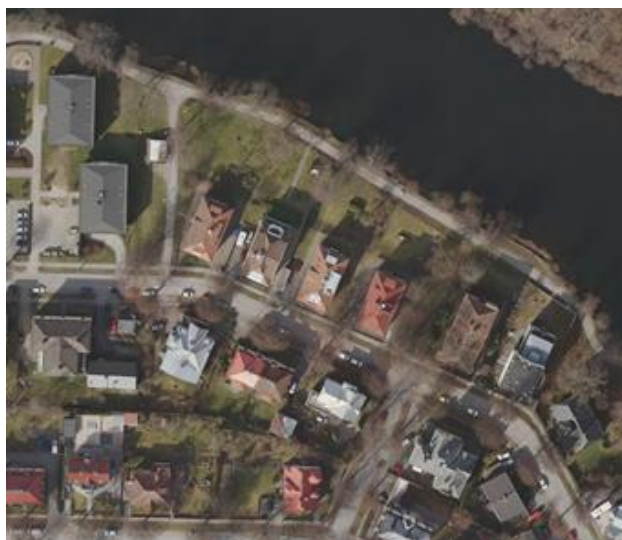
# Tillägg till planbeskrivning

Vårt diarienummer  
SPN 2014/0256 214

tillhörande ändring av

## **Förslag till ändring av stadsplanen för del av kvarteret Valfisken samt stadsplanebestämmelser för samma kvarter jämte kvarteret Gäddan i Norrköping (Gäddan 2, 3 och 4)**

den 16 april 2019



## **SAMRÅDSHANDLING**

*Standardförfarande*

**Sammanfattning**

Syftet med ändring av detaljplanen är att möjliggöra inredning av bostad i källarvåningarna som utgörs av slutningsvåning. Ansökan har kommit in till stadsplaneringsnämnden (nuvarande samhällsplaneringsnämnden) från fastighetsägaren om ändring av gällande detaljplan för fastigheten Gäddan 3. Området är beläget i stadsdelen Kneippen och avgränsas i norr av Motala Ström och i söder av Kneippgatan. Ändringen omfattar fastigheterna Gäddan 2, Gäddan 3, och Gäddan 4.

Sökanden önskar inreda källarplanet i befintligt bostadshus till bostadslägenhet. I gällande detaljplan omfattas berörda fastigheter av planbestämmelser som innebär förbud mot att inreda både vinds- och källarvåning.

Ändringen av detaljplan bedöms stämma överens med gällande översiktsplan.

Ändringen bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Ny genomförandetid kommer att gälla för de ändrade bestämmelserna. Genomförandetiden för den gällande detaljplanen har gått ut.

## Innehållsförteckning

<b>1.</b>	<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
1.1	Planhandlingar .....	4
1.2	Planprocessen – en översikt av standardförfarande .....	4
<b>2.</b>	<b>Planens huvuddrag.....</b>	<b>5</b>
2.1	Planområdet.....	5
2.2	Planens syfte och bakgrund.....	6
<b>3.</b>	<b>Tidigare ställningstaganden .....</b>	<b>6</b>
3.1	Översiktsplanen .....	6
3.2	Riksintressen .....	6
3.3	Gällande detaljplan.....	7
3.4	Strandskydd .....	8
3.5	Övriga kommunala beslut .....	8
<b>4.</b>	<b>Planförutsättningar och planförslag .....</b>	<b>9</b>
4.1	Mark- och vattenanvändning.....	9
4.2	Bebyggelseområden .....	10
4.3	Friytor.....	12
4.4	Gator och trafik .....	12
4.5	Störningar, hälsa och säkerhet.....	13
<b>5.</b>	<b>Genomförande av detaljplanen.....</b>	<b>14</b>
5.1	Tidplan.....	14
5.2	Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation.....	15
5.3	Genomförandetid.....	15
5.4	Genomförande inom kvartersmark.....	15
<b>6.</b>	<b>Genomförandets konsekvenser .....</b>	<b>15</b>
6.1	Inverkan på miljön.....	15
6.2	Fastighetsrättsliga konsekvenser .....	16
6.3	Sociala konsekvenser .....	16
<b>7.</b>	<b>Medverkande .....</b>	<b>16</b>
	<b>Referenser .....</b>	<b>17</b>

## 1. Inledning

### 1.1 Planhandlingar

Detaljplanen består av:

- Tillägg till plankarta i skala 1:1000 (A2) med bestämmelser

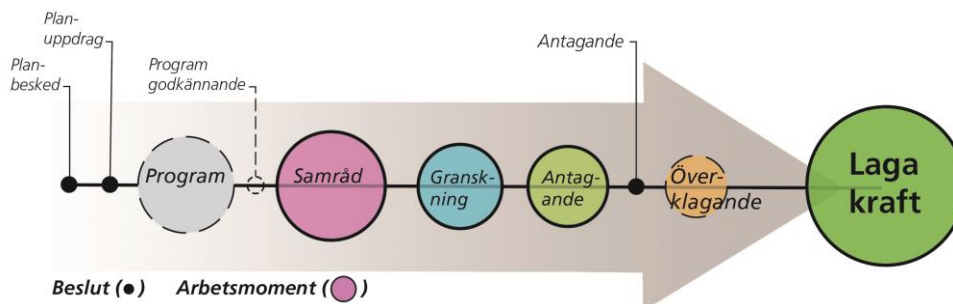
Till planhandlingarna hör även:

- Tillägg till planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse (vid granskning)
- Utlåtande (vid antagande)

Plankartan är juridiskt bindande.

### 1.2 Planprocessen – en översikt av standardförfarande

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



## Planprocessen

Standardförfarande

Figur 1. Planprocessen, Standardförfarande.

Planprocessen börjar när en intressent begär en ny eller ändrad detaljplan. Intressenten kan till exempel vara en privatperson, ett företag eller kommunen själv.

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

När granskningstiden är slut kan planförslaget bearbetas igen innan den antas, antingen av samhällsplaneringsnämnden eller kommunfullmäktige.

För att ha rätt att överklaga den antagna planen måste skriftliga synpunkter ha lämnats in till kommunen senast innan granskningstiden gått ut.

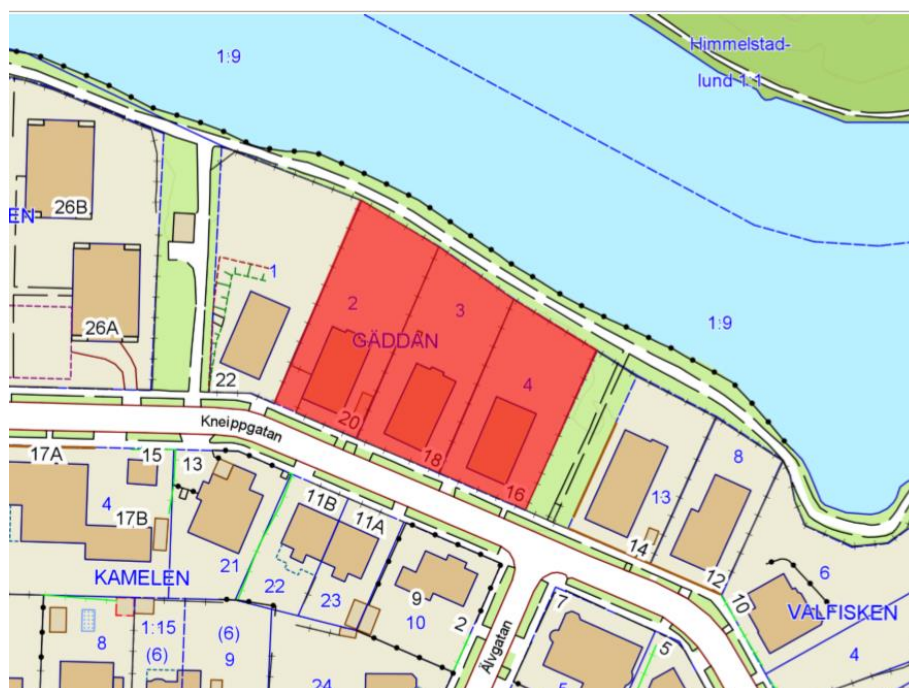
## 2. Planens huvuddrag

### 2.1 Planområdet

Kvarteren Gäddan och Valfisken är belägna i stadsdelen Kneippen. Se figur 2. Kvarteren angränsat i norr till Motala ström och i söder till Kneippgatan. Fastigheterna angörs via Kneippgatan. Planområdet består av de tre privatägda fastigheterna Gäddan 2, Gäddan 3 och Gäddan 4. Se figur 3. Ingen allmän platsmark berörs. Fastigheterna omfattas inte av några servitut eller gemensamhetsanläggningar.



Figur 2. Röd punkt visar fastigheternas lokalisering i Norrköping. Källa: Norrköpings kommun.



Figur 3. Rödmarkerat område visar planområdets ungefärliga avgränsning. Källa: Norrköpings kommun.

## 2.2 Planens syfte och bakgrund

Syftet med ändring av detaljplanen är att möjliggöra inredning av bostad i källare som utgörs av slutningsvåning.

Planarbetet behandlar bland annat översvämningsrisk, tillgänglighetsfrågor samt parkering.

## 3. Tidigare ställningstaganden

### 3.1 Översiktsplanen

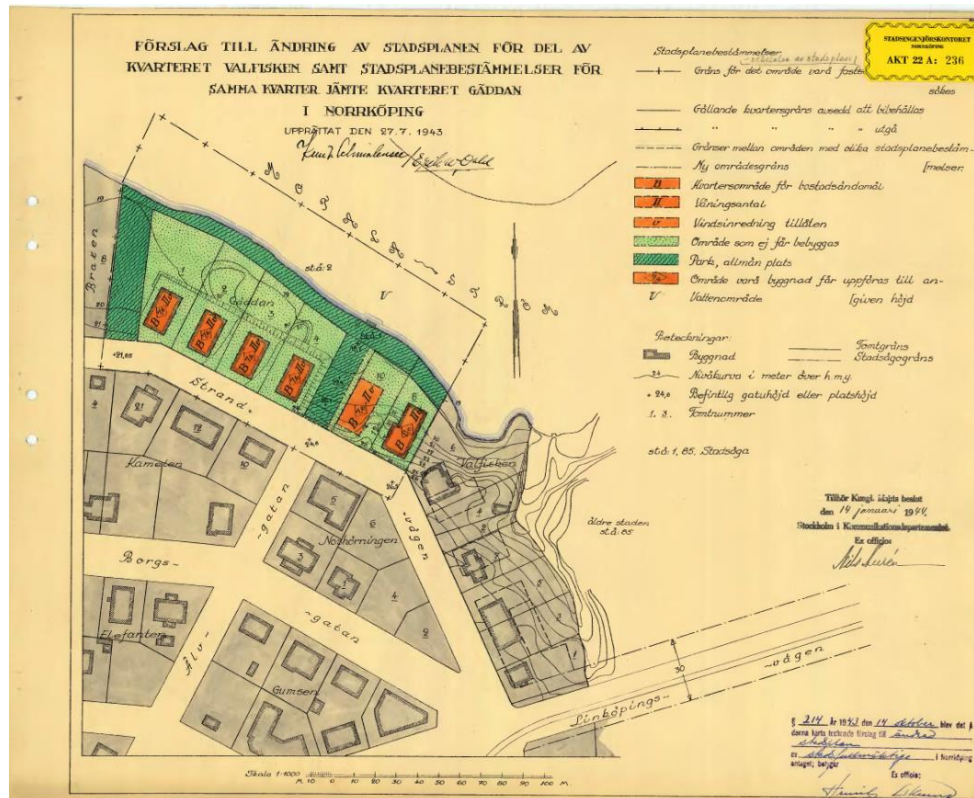
Översiktsplanen för staden, antagen av Norrköpings kommun 2017 anger att aktuellt område inte ligger inom något utpekat utvecklingsområde med särskilda riktlinjer. De allmänna riktlinjerna anger att för områden som det i denna plan inte anges någon ny markanvändning för gäller pågående markanvändning. Tillägget till detaljplanen innebär inte någon ny markanvändning och bedöms därmed inte strida mot översiktsplanens intentioner.

### 3.2 Riksintressen

Området omfattas av riksintresse för flyg. Tillägget bedöms inte medföra risk för påtaglig skada på riksintresset.

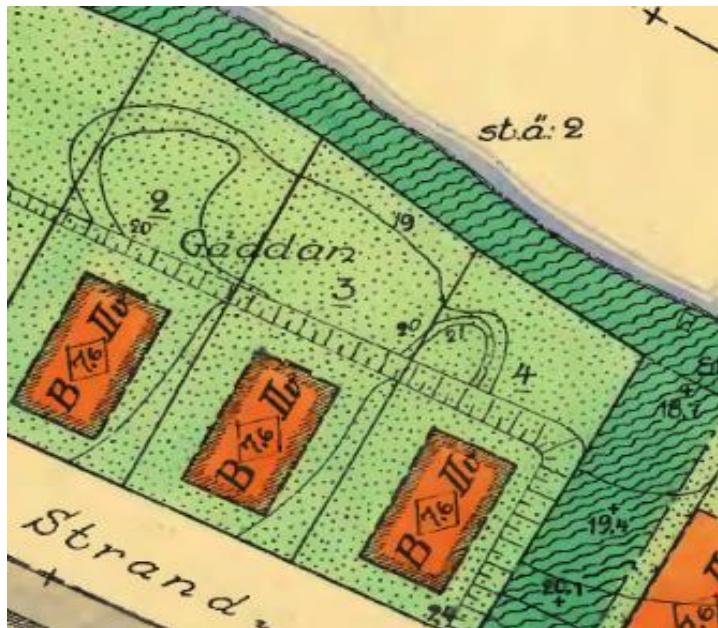
### 3.3 Gällande detaljplan

Aktuellt område omfattas av detaljplan 22A:236 "Förslag till ändring av stadsplan för del av kvarteret Valfiskens samt stadsplanebestämmelser för samma kvarter jämte kvarteret Gäddan i Norrköping". Detaljplanen vann laga kraft 1944-01-14. Genomförandetiden har gått ut. Se figur 4.



Figur 4. Gällande detaljplan med nummer 22A:236 över planområdet med omnejd. Källa: Norrköpings kommun.

Detaljplanen anger bostadsbebyggelse upp till två våningar längs Kneippgatan (före detta Strandvägen) som tillåten markanvändning. Utöver tillåtet antal våningar tillåts även inredd vind. Detaljplanen anger även att där så med hänsyn till markens lutningsförhållanden prövas lämpligt har byggnadsnämnden rätt att medgiva att den del av källarvåningen vars golv skulle komma att ligga minst över kringliggande mark får inredas för bostadsändamål. Inom byggnad där sådan inredning i källarvåningen medgives får vinden inte inredas. Tomtmarken närmast Motala ström är punktprickad, vilket innebär att området ej får bebyggas. Se figur 5.



Figur 5. Utsnitt ur gällande med nummer detaljplan 22A:236 över planområdet med omnejd. Källa: Norrköpings kommun.

### 3.4 Strandskydd

Strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till alla strandområden i Sverige. Syftet är också att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (enligt 7 kapitlet 13 § miljöbalken). Strandskydds-zonen omfattar både land, vatten och undervattensmiljö. Strandskyddet utgår från strandkanten och sträcker sig vanligtvis 100 meter i båda riktningarna.

Strandskyddslagstiftningen infördes år 1975. I detaljplanerade områden före år 1975 finns därför inget strandskydd. Planändringen medför därmed inte något upphävande av strandskydd.

### 3.5 Övriga kommunala beslut

Planbeskedsansökan inkom till stadsbyggnadskontoret 2014-09-22 från fastighetsägaren till Gäddan 3. Positivt planbesked lämnades av stadsplaneringsnämnden (nuvarande samhällsplaneringsnämnden 2014-12-09). I planbeskedet föreslås utifrån likställighetsprincipen att inredning av källare för bostadsändamål möjliggöras även på övriga fastigheter inom kvarteret Gäddan. För fastigheten Gäddan 1 vann en ny detaljplan laga kraft 2014-03-17. Denna fastighet omfattas därför inte av planändringen.

#### *Beslut om planläggning*

Stadsplaneringsnämnden beslutade som planbesked 2014-11-21 att kommunen avser inleda planarbete för fastigheten Gäddan 3 samt övriga fastigheter inom kvarteret Gäddan.



Stadsplaneringsnämnden beslutade 2018-04-17 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett förslag till ändring av förslag till ändring av stadsplanen för del av kvarteret Valfisken samt stadsplanebestämmelser för samma kvarter jämte kvarteret Gäddan i Norrköping.

### *Riktlinjer för bostadsbyggande*

Riktlinjer för bostadsbyggande presenterar kommunens inriktning för bostadsbyggande. Riktlinjerna anger att staden ska byggas inifrån och ut, förtätning och en stadsutveckling som innebär att stadsdelar integreras ska eftersträvas. Utbudet av attraktiva boende ska öka. Urbana boendemiljöer ska tas tillvara liksom vattennära lägen.

### *Riktlinjer för parkering*

Kommunens riktlinjer för parkering innehåller vägledning för hur kommunen och privata byggherrar ska hantera parkeringsfrågan vid nyetablering och exploatering. Riktlinjerna anger att parkering i första hand ska anordnas på kvartersmark. Norrköpings stad delas in i tre zoner – innerzon, mellanzon och ytterzon. Parkeringsnormen beräknas olika beroende på vilken zon ett område ligger i. Aktuellt planområde ligger i mellanzonen, där ett parkeringstal på fyra till åtta bilparkeringsplatser per 1000 kvadratmeter bruttoarea som utgångspunkt.

## **4. Planföresättningar och planförslag**

### **4.1 Mark- och vattenanvändning**

#### *Befintlig användning*

Planområdet omfattar tre stycken bostadsfastigheter på 1000-1200 kvadratmeter per fastighet. Fastigheterna utgörs av sluttningstomter. Nivåskillnaden på tomtmarken är 2,5 - 4 meter mellan norra fastighetsgräns vid Kneippgatan och södra fastighetsgräns vid promenadstråk längs Motala Ström. Uppfyllnad av tomterna har skett från Kneippgatan och fram till cirka 5 meter från husgavel som vetter åt nordost. Tomtmarken är sedan terrasserad och trappor leder ned till de cirka 1 meter lägre belägna trädgårdarna.

#### *Föreslagen användning*

Befintlig markanvändning inom fastigheterna föreslås fortsätta. Detaljplaneändringen medför att inredning av källare till bostadslägenheter möjliggörs.

Förändring av marknivåerna vid husens norra fasad är en förutsättning för att rumshöjden ska bli tillräcklig. Källarvåningarna kan då förses med egen entré och stora glaspartier som vetter mot Motala ström. Ett exempel på byggnadernas utformning och gestaltning efter ombyggnation visas i figur 6.



Figur 6. Förslag till utformning av bostadshuset på Gäddan 3 efter ombyggnation. Källa: Skiss från sökanden.

## 4.2 Bebyggelseområden

### Tillgänglighet

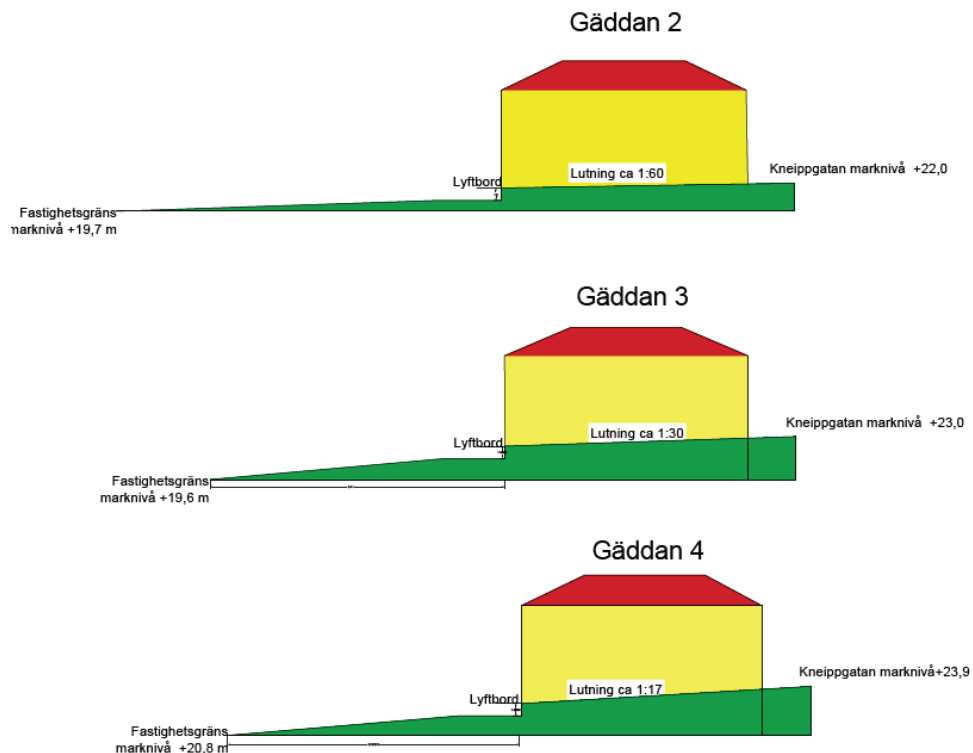
Entréer till bostadshuset finns i dagsläget på husens långsidor. Samtliga hus saknar hiss.

Enligt plan- och bygglagens åttonde kapitel 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.

För att ny bostadslägenhet ska uppfylla gällande tillgänglighetskrav måste anpassning ske så att den kan användas även av funktionshindrade. Förutsättningar bedöms finnas för att uppfylla gällande tillgänglighetskrav om entréer till nya bostadslägenheter placeras vid bostadshusens norra sida.

Exempelvis genom att ett lyftbord installeras samtidigt som den uppfyllda marken vid husens södra fasad schaktas ur. Lämplig lutning fram till hiss för funktionshindrade kan då bibehållas. Se figur 7 för exempel på lösning.

Observera att figuren endast illustrerar en tänkbar lösning. Utformningskrav för tillgänglighet prövas i samband med bygglovsansökan.



Figur 7. Illustrationskiss med profil mot bostadshusens östra fasad som beskriver genomsnittliga marklutningar vid urschaktning och avslätning samt tillgänglighetsanpassning för ny bostadslägenhet i källarplanet. Källa: Norrköpings kommun.

### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området som omfattas av ändringen.

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

### Markens beskaffenhet

Geotekniska förutsättningar har undersökts i samband med den gällande detaljplanen. Uppfyllnader av tomterna har skett då bostadshusen uppfördes.

### 4.3 Friytor

#### *Kvartersmark*

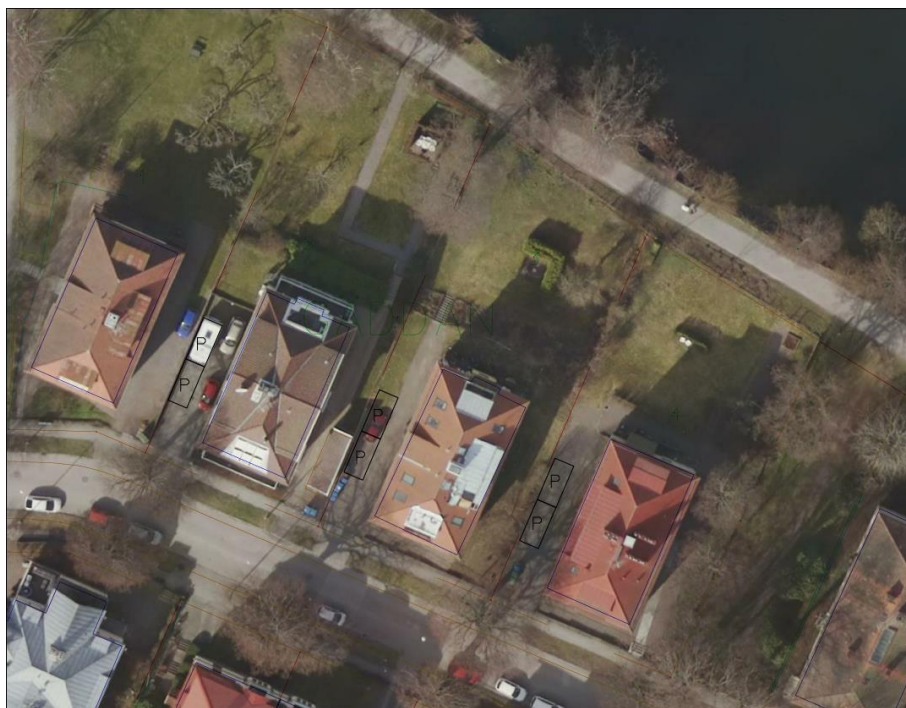
Den nedre delen av fastigheternas friytor är i dagsläget inte tillgängliga för funktionshindrade. Om tomtplanering sker enligt princip i figur 6 förbättras förutsättningarna för att även den nedre delen av tomtmarken ska kunna tillgängliggöras.

### 4.4 Gator och trafik

#### *Parkering*

I dagsläget finns inga ordnade parkeringsplatser på fastigheterna Gäddan 3 och Gäddan 4. På Gäddan 2 finns parkeringsmöjligheter i garage i källarvåning. Boendeparkering på allmän plats finns tillgänglig längs med Kneippgatan. Norrköpings kommuns riktlinjer för parkering anger att utgångspunkten är att parkering ska anläggas inom den egna fastigheten.

Genom att tillåta inredning av källarvåning till bostadslägenhet bedöms behovet av parkeringsplatser öka med maximalt 1 plats. En till två parkeringsplatser bedöms kunna anordnas inom Gäddan 2, Gäddan 3 och Gäddan 4. Parkeringsplats bedöms med fördel kunna placeras längs med fastigheternas västra gräns. Se figur 8. Därmed kan parkeringsplats ordnas inom egen fastighet i sådan utsträckning att parkering längs Kneippgatan inte behöver öka på grund av planändringen. Se figur 7 för exempel på lokalisering.



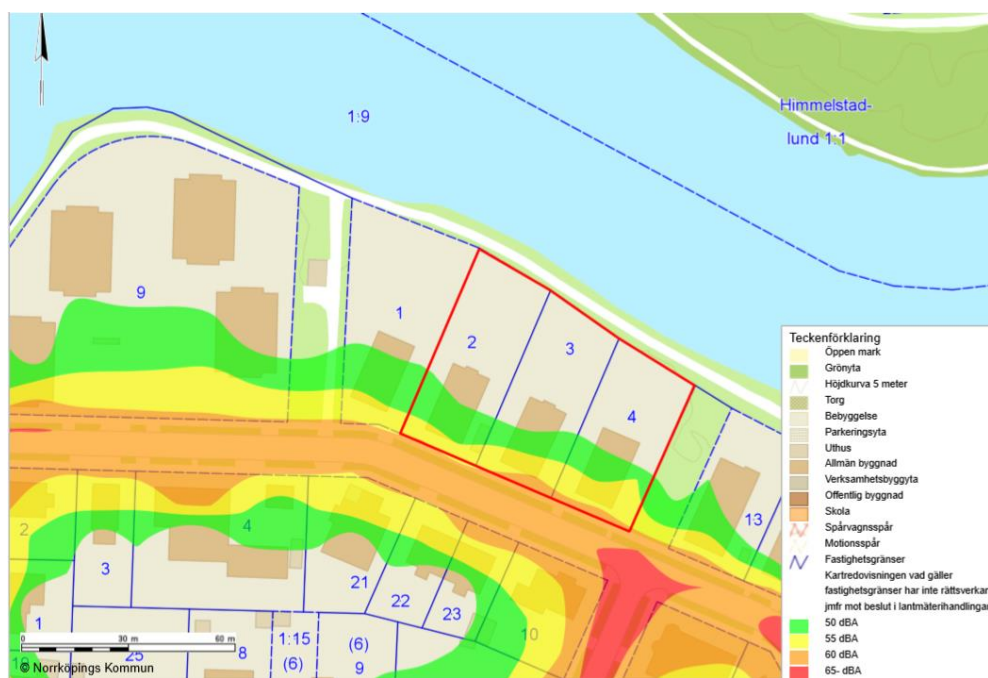
Figur 8. Exempel på lokalisering av parkeringsplatser för boende. Källa: Norrköpings kommun.

## 4.5 Störningar, hälsa och säkerhet

### Buller

Från och med 1 juni 2015 gäller Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Bullernivåer vid bostadsbyggnads fasad bör inte överstiga 60 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.

Kommunen har låtit utföra en bullerkartering av vägnätet i Norrköpings tätort. Enligt karteringen uppgår dygnsekvivalenta ljudnivåer till 50-55 dBA för fasader närmast Kneippgatan. Bullernivåerna bedöms därmed ligga inom acceptabla nivåer. Se figur 9.



Figur 9. Beräknade ekvivalenta bullernivåer från vägtrafik 2 meter över marknivå. Källa: Norrköpings kommun.

### Översvämning

En översvämningsskartering som visar beräknade vattennivåer i Motala ström vid olika extremhändelser för det förväntade klimatet år 2100 har på uppdrag av MSB utförts av Sweco. Analysen visar att vid ett skyfall som statistiskt sett inträffar vart 100:e år når vattennivåerna inte upp till befintliga byggnaders grundläggningsnivå. Denna säkerhetsnivå bedöms som tillräcklig för att nya bostadslägenheter i källarvåning ska kunna tillåtas.



Figur 10. Vattenståndsnivåer i Motala Ström vid olika extremhändelser med förväntat klimat år 2100. Källa: Sweco

## 5. Genomförande av detaljplanen

### 5.1 Tidplan

#### *Detaljplanearbete*

Planuppdrag:	17 april 2018
Plansamråd:	16 april 2019 – 28 maj 2019
Granskning:	tredje kvartalet 2019
Antagande samhällsplaneringsnämnden	fjärde kvartalet 2019
Laga kraft:	första kvartalet 2020 (teoretiskt)

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

## **5.2 Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation**

### *Kvartersmark*

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

### *Bygglov/anmälan*

Ansökan om bygglov, rivnings- och marklov lämnas till Norrköpings kommun, bygglov inom samhällsbyggnadskontoret. Till bygglov inom samhällsbyggnadskontoret 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.

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

## **5.3 Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 5 år från det datum som beslut om antagande av planändringen har vunnit laga kraft och gäller endast planändringen.

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

## **5.4 Genomförande inom kvartersmark**

Enskilt byggande kan påbörjas efter att bygglov beviljats och beslut om startbesked har tagits.

## **6. Genomförandets konsekvenser**

### **6.1 Inverkan på miljön**

Planens genomförande bedöms inte medföra någon risk för betydande miljöpåverkan. Se även upprättad undersökning om betydande miljöpåverkan.

## 6.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser

Inga fastighetsregleringar, bildande av servitut eller gemensamhetsanläggningar bedöms behövas på grund av ändring av detaljplanen.

## 6.3 Ekonomiska konsekvenser

### *Bygglov, anmälan och planavgift*

Plankostnadsavtal för planarbetet har tecknats mellan Norrköpings kommun och sökanden för planändringen. Plankostnader för Gäddan 2 och Gäddan 4 avses tas ut genom planavgift i samband med att bygglov beviljas.

## 6.3 Sociala konsekvenser

Tillägget bedöms inte få några betydande konsekvenser för jämställdhets- eller barnperspektiven.

## 7. Medverkande

Planhandlingarna har utarbetats av Mikael Sonesson, planarkitekt i samarbete med berörda tjänstemän från samhällsbyggnadskontoret på Norrköpings kommun.

Samhällsbyggnadskontoret

Anna Vernersson  
gruppledare detaljplanering

Mikael Sonesson  
planarkitekt



## Referenser

### *Kommunala handlingar och riktlinjer*

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

*Riktlinjer för en tillgänglig och användbar utemiljö. Tekniska kontoret,*

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

### *Övriga referenser*

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

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