

Planbeskrivning

Vårt diarienummer
SPN 2012/0155 214

tillhörande detaljplan för fastigheten

Järven 4

med närområde inom Marielund i Norrköping

den 3 juni 2014



SAMRÅDSHANDLING

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse samt en successivt förändrad användning av befintlig byggnad till blandad centrumverksamhet. Den nya detaljplanen möjliggör en ny bebyggelse som stärker den befintliga kvartersstrukturen.

Översiktsplanen för staden från 2002 anger att Norrköping ska vara en blandad stad med olika funktioner sida vid sida så länge de inte har en stor omgivningspåverkan. Den nya detaljplanens innehåll stämmer väl med den ambitionen. Kvarteret Järven ligger i närhet till centrum, Folkparken, centralstationen och andra kollektivtrafikstråk, vilket gör den till ett attraktivt läge för bostäder.

Detaljplanen tillåter ny bostadsbebyggelse och medger en ändrad användning för centrumverksamhet, skola, och bostäder i begränsad utsträckning i den befintliga bebyggelsen. Befintligt parkområde, befintlig kvartersgata och tidigare skydd för huvudbyggnader bekräftas. En ny gång- och cykelväg planläggs.

Den befintliga byggnaden från 1949 har ritats av den kände arkitekten Ivar Tengbom och har ett visst kulturintresse (klass 3). Skydd för byggnaden ges. Tillbyggnad till den låga byggnadsdelen styrs upp för att minimera en negativ påverkan på byggnadens kulturhistoriskt värde.

Genomförande av planen innebär att markområden köps och säljs av kommunen. Detta medför att fastighetsgränser för Järven 3, Järven 4 och Marielund 1:1 måste regleras. Gemensamhetsanläggning Järven ga:2 måste prövas om. Kostnader för kommunen uppstår för köp av mark, anläggning av gång- och cykelväg. Kostnader för fastighetsregleringar och omprövning av gemensamhetsanläggning betalar intressenten, NewCap AB, och kommunen. Servitut bör ses över eftersom ledningar ligger dels utanför servitutsområde och dels kommer att ligga inom allmänplats där servitut är onödigt.

Planens genomförande kommer att ha positiva effekter ur jämställdhets- och barnperspektiv. Genomförande bidrar positivt till stadsbilden genom att kvartersmönster och rutnätssystem förstärks. Med bostadsbyggandet följer även nya planteringar i bostadsgården, vilket medför positiva effekter för dagvattenhantering och klimatanpassning. Planens genomförande bidrar på flera sätt till en attraktivare stad.

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	2
1. Inledning	5
1.1 Läsanvisning / handlingar	5
1.2 Planprocessen – en översikt av normalt planförfarande.....	5
2. Planens huvuddrag.....	6
2.1 Planområdet.....	6
2.2 Planens bakgrund och syfte	6
3. Tidigare ställningstaganden	6
3.1 Översiktsplan.....	6
3.2 Gällande detaljplaner.....	7
3.3 Program för planområdet.....	7
3.4 Övriga kommunala beslut	7
3.5 Riksintressen	8
4. Planförutsättningar och planförslag	9
4.1 Mark- och vatten användning.....	9
4.2 Markägo och fastighetsrättsliga förhållanden	10
4.3 Bebyggelseområden	10
4.4 Natur.....	16
4.5 Friytor.....	18
4.6 Gator och trafik	19
4.7 Störningar, hälsa och säkerhet.....	20
4.8 Teknisk försörjning	22
5. Genomförande av detaljplanen.....	23
5.1 Ansvarsfördelning	23
5.2 Genomförandeorganisation	24
5.3 Genomförandetid.....	24
5.4 Genomförande inom allmän plats	25
5.5 Genomförande inom kvartersmark.....	25
5.6 Avtal	25
5.7 Tekniska frågor.....	25
5.8 El, energi, tele mm	26
5.9 Tekniska utredningar	26
5.10 Preliminär tidsplan	26
6. Genomförandets konsekvenser	27
6.1 Inverkan på miljön.....	27
6.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser	27
6.3 Ekonomiska konsekvenser	31
6.4 Sociala konsekvenser	32
6.4 Konsekvenser för stadens attraktivitet	33

7.	Medverkande	33
7.1	Tjänstemän	33
Referenser		34

1. Inledning

1.1 Läsanvisning / handlingar

Planförslaget består av:

Plankarta i skala 1: 500 med bestämmelser och illustrationer

Planbeskrivning

Samrådsredogörelse (vid granskning)

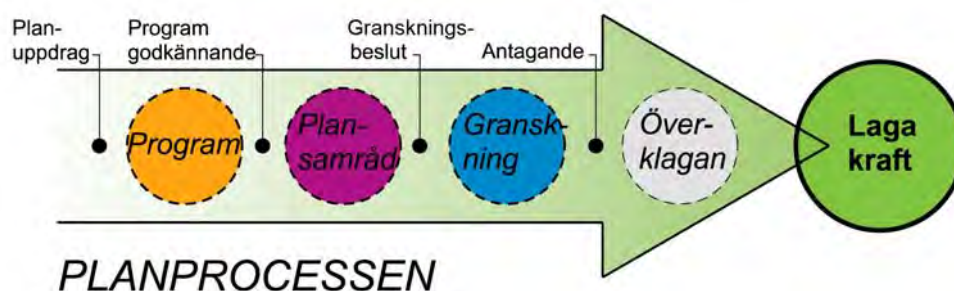
Utlåtande (efter granskning)

Behovsbedömningen

1.2 Planprocessen – en översikt av normalt planförfarande

Planprocessen börjar när en intressent begär att få göra eller ändra en detaljplan. Intressenten kan till exempel vara en privatperson, ett företag eller kommunen. Om det saknas stöd för förslaget i en översiktsplan görs först ett planprogram som ger inriktning för det fortsatta detaljplanarbetet. Programmet skickas ut för samråd. Efter samrådsperioden görs eventuella ändringar och programmet kan då godkännas av stadsplaneringsnämnden eller kommunfullmäktige.

När programmet har godkänts av stadsplaneringsnämnden börjar arbetet med förslag till detaljplan. Ett samrådsförslag upprättas och dialog kring förslaget förs. Förslaget justeras efter de synpunkter som lämnas under samrådstiden och ett justerat förslag ställs sedan ut för granskning. När granskningstiden är slut kan detaljplanen antas av stadsplaneringsnämnden eller kommunfullmäktige. För att ha rätt att överklaga den antagna planen måste man ha lämnat in skriftliga synpunkter till kommunen innan granskningstiden gått ut.



2. Planens huvuddrag

2.1 Planområdet

Planområdet ligger centralt i Norrköpings tätort i anslutning till den norra delen av centrum. Området gränsas i söder av Enebygatan, i norr av Bergslagsgatan, av fastigheterna Järven 5 och 7 i väster, samt kvarteret Mården i öster. Området omfattar cirka 0,8 hektar mark.



Bilden ovan visar planområdets läge och omfattning.

2.2 Planens bakgrund och syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse samt en successivt förändrad användning av befintlig byggnad till blandad centrumverksamhet. Den nya detaljplanen möjliggör en ny bebyggelse som förstärker den befintliga kvartersstrukturen.

Fastighetsägaren vill ha möjlighet att utveckla fastigheten med bostadsbebyggelse och verksamhet som lämpar sig för centrumbebyggelse. Sådana verksamheter kan vara till exempel, butik, kontor, skola, service, hotell, bio, bibliotek, kyrka, föreningslokaler och restaurang.

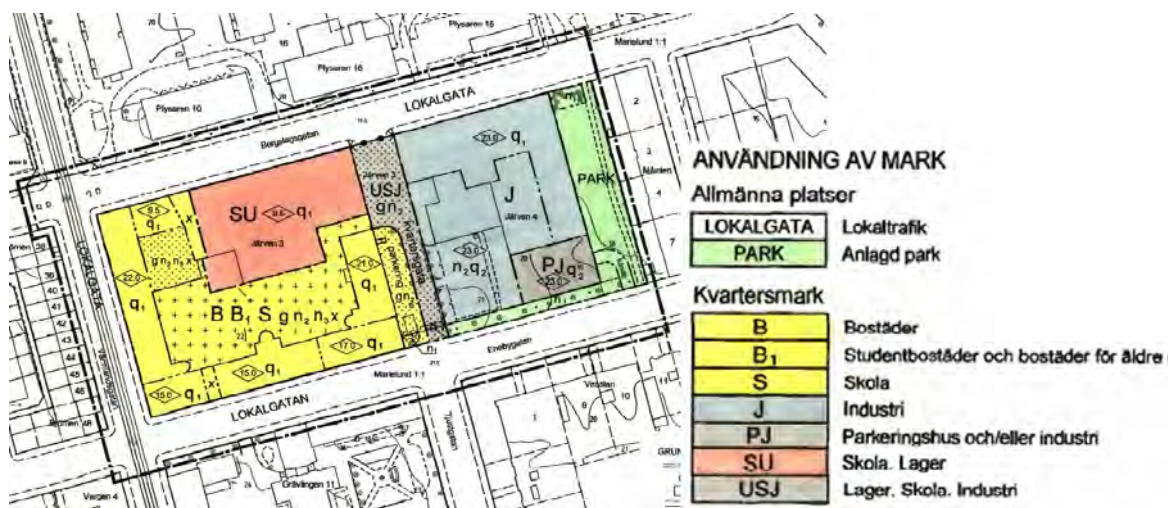
3. Tidigare ställningstaganden

3.1 Översiktsplan

Översiktsplanen för staden från 2002 anger att Norrköping ska vara en blandad stad med olika funktioner sida vid sida så länge de inte har en stor omgivningspåverkan. Planändringens innehåll stämmer väl med den ambitionen.

3.2 Gällande detaljplaner

0581K-P03/16: Detaljplan för kv Järven mm inom Marielund i Norrköping: Detaljplanen vann laga kraft 2003. Planen medger markanvändning för industri, parkering, skola, lager, bostäder och park.



Bilden visar ett utsnitt från gällande detaljplan.

3.3 Program för planområdet

Planförslaget stöds av översiktsplanen. Särskilt program behöver inte upprättas.

3.4 Övriga kommunala beslut

Planbesked

Ett positivt beslut om planläggning gavs på delegation den 3 juli 2012.

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadskontoret fick i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för fastigheten Järven 4 med närområde inom Marielund av stadsplaneringsnämnden den 2 februari 2014.

Riktlinjer för bostadsbebyggelse

Enligt bostadsförsörjningslagen har alla kommuner en skyldighet att planera för bostadsförsörjningen. Ett förslag till Riktlinjer för bostadsbyggande har upprättats av stadsplaneringsnämnden i mars 2013, som kan ersätta Bostadsbyggnadsprogrammet som inte längre är aktuellt. Planering av bostäder i Norrköping utgår ifrån att staden byggs inifrån och ut samt att attraktiva lägen tas tillvara. Kommunen strävar efter en kontinuerlig stad med integrerade stadsdelar. Utbyggnadssatsningar som sker i områden som

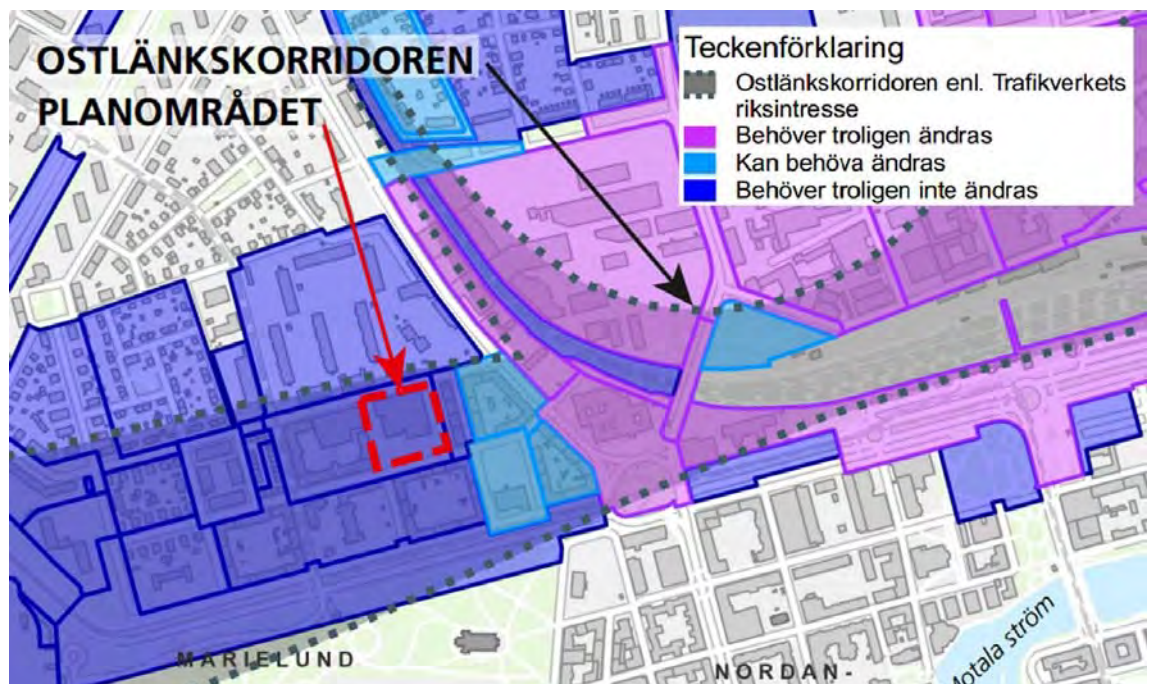
är tillgängliga och har en befintlig infrastruktur prioriteras högst. Högsta prioritet ska ges till i Norrköpings tätorts resecentrumnära lägen.

De fem senaste åren har antalet invånare i kommunen ökat i snitt med drygt 1 000 personer per år. Prognosen förutser en fortsatt ökning till ca 134 000 invånare år 2015 och nästan 140 000 år 2020. Norrköping har idag en brist på bostäder. För att kunna möta utvecklingen med en växande befolkning måste även bostadsproduktionen öka till en nivå av minst 400 lägenheter per år. Målet är att minst 100 av dessa ska vara hyresrätter.

Planen ger möjlighet att bygga upp till cirka 100 lägenheter, beroende på sammansättning och lägenhetsstorlekar.

3.5 Riksintressen

Planområdet ligger inom utredningskorridor för Ostlänken, som är av riksintresse för järnvägstrafik. Studier har hittills visat att järnvägen kommer att gå i tunnel i detta läge. Planområdet ligger inte i nära anslutning till planerad tunnelmynning. Sannolikheten är liten att tunnelmynningen och ny bebyggelse har någon påverkan på varandra. Däremot kan mark inom planområdet behöva tas i anspråk för ventilationshuvar, utrymningsvägar och dylikt som kan behövas för tunneln. Bebyggelse kan medverka till svårigheter att lösa sådana tekniska behov. En eventuell negativ påverkan på riksintresset blir begränsad.



Bilden visar Ostlänkskorridoren i Norrköpings tätort och planområdet.

4. Planföresättningar och planförslag

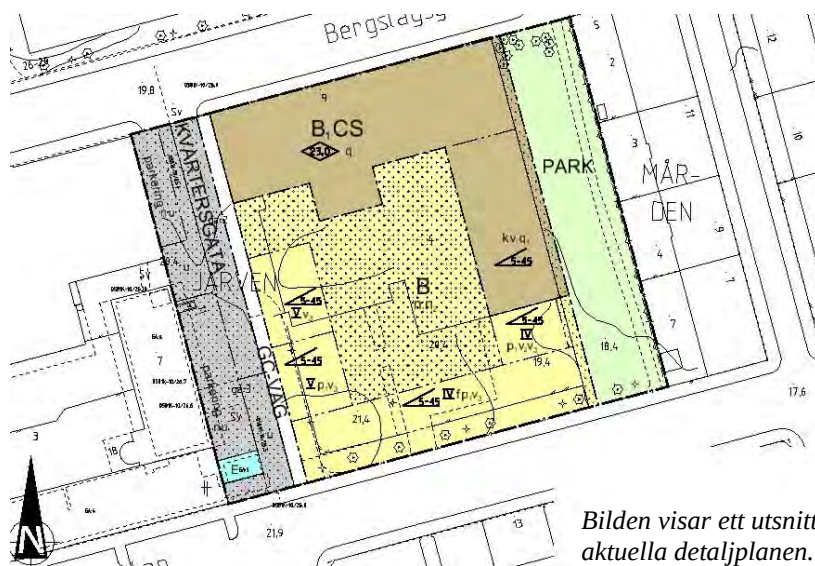
4.1 Mark- och vatten användning

Befintlig användning

Inom planområdet bedriver idag Vitamex Manufacturing AB en industriverksamhet som omfattar tillverkning av naturläkemedel, vitaminer och mineraler. I planområdets östra del och längs Enebygatan finns anlagd parkmark. En kvartersgata med parkeringsplatser finns längs planområdets västra sida. Ett miljöhus finns även i den västra delen av området, intill Enebygatan.

Föreslagen användning

En blandad användning för centrumverksamhet och boende föreslås för den befintliga byggnaden. Delar av planområdet föreslås användas för park, bostäder och gång- och cykelväg.



Bilden visar ett utsnitt från den aktuella detaljplanen.

Plankartan markanvändning

Kvartersmark:

B	bostäder
B₁CS	centrumverksamheter (till exempel butiker, kontor, bio, bibliotek, teatrar, kyrka, föreningslokaler, restauranger, hotell, service) och skola. Bostäder endast i våningar ovanför markplan.
E	Tekniska anläggningar (miljöhus)
KVARTERSGATA...	markparkering, parkeringshus

Allmänplatsmark:

PARK	Parkområde, anlagd park
GC-VÄG	gång- och cykelväg

4.2 Markägo och fastighetsrättsliga förhållanden

Ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Järven 4, en del av fastigheten Järven 3, Järven 7 och Marielund 1:1. Parkmark i planområdets östra del och längs Enebygatan ägs av kommunen, resten ägs av privata företag och bostadsrättsföreningar.

Gemensamhetsanläggning, ledningsrätter, servitut

Tre gemensamhetsanläggningar (ga:2, ga:3 och ga:5) finns helt inom planområdet. En gemensamhetsanläggning (ga:4) finns delvis inom planområdet. Inom planområdet finns servitut för ledningar, parkering gata och miljöhus.

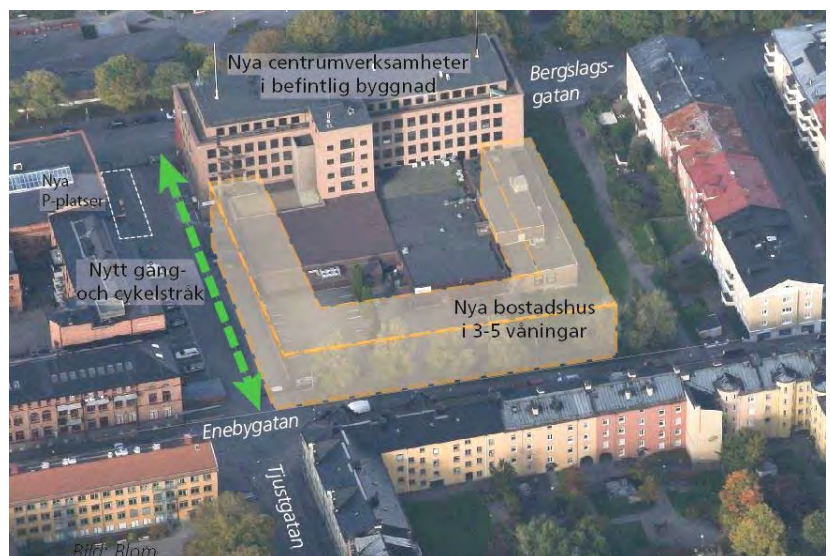
4.3 Bebyggelseområden

Bebyggelsens och områdets nuvarande karaktär

Bebyggelsen inom planområdet består av en sexvånings tegelbyggnad med en lägre flygelbyggnad i vinkel. Bebyggelsen i omgivningen utgörs av gamla fabriksbyggnader, skolbyggnader och flerbostadshus av olika ålder. Arkitekturen är varierad med en blandning av modernistiska byggnader i kvarteret norr om planområdet, 20-talsklassicistiska byggnader öster och söder om planområdet, samt de äldre fabriksbyggnaderna i kvarteret Järven och Matteusskolan som har en mer utsmyckad tegelarkitektur från 1890-talet. Bristen på gröna ytor och asfaltens stora omfattning ger kvarteret Järven en dominerande industrikaraktär. Parken mellan kvarteren Järven och Mården utgör en tydlig avgränsning mellan industriområdet och bostadskvarteret.

Övergripande stadsbyggnadsidé

Planen möjliggör en ny bebyggelse som stärker den befintliga kvartersstrukturen. Kvartersgatan öppnas upp i Tjustgatans förlängning och får ett allmäntillgängligt stråk. Den omformade kvartersgatan bidrar till ett tydliggörande av det befintliga rutnätssystemet i gatustrukturen. Nya bostadshus anpassas i höjd till de kringliggande husen och fyller en lucka i bebyggelsen längs Enebygatan. Ny bebyggelse placeras



Nya bostäder och gång- och cykelväg förstärker kvartersstrukturen.
Bildunderlag: Blom

längs de övriga två sidorna för att skapa ett kringbyggt kvarter och förstärka gaturummet i Tjustgatans förlängning.

Kulturmiljö

I kommunens byggnadsinventering har den befintliga byggnaden inom Järven 4 klassificerats som en byggnad av visst värde (klass 3). Arkitekten var Ivar Tengbom, en känd svensk arkitekt som anses vara bland landets skickligaste under 1900-talets första hälft, då han var verksam. Tengbom har ritat bland annat Stockholms Konserthus och Norrköpings Värmekyrka. Fabriksbyggnaden i planområdet stod färdigt 1949. Planteringarna vid och inom det gamla industrikvarteret har ritats av Ulla Bodorff, en av Sveriges mest kända trädgårdsarkitekter verksam från 1930-talet till 1970-talet.

Tengboms byggnad har innehållit flera av Samhalls verksamheter, bland annat lackeringsarbete, och till textilindustriverksamhet för yllefabriken YFA innan Vitamex

kosttillskottstillverkningsverksamhet etablerade sig där. Den ursprungliga höga byggnaden med sin låga vinkelbyggnad har byggts om invändigt. Om- och tillbyggnader som utfördes under 1970-talet har även orsakat en viss förvanskning av byggnadens fasader och öppningar mot gården. Vakthuset som en gång stod i planområdets sydvästra del intill Enebygatan har rivits. På platsen uppfördes ett miljöhus. Flera av träden och planteringar som ingick i Bodorffs parkmiljö är borta.

I den gällande detaljplanen har byggnaden skyddats genom en bestämmelse som förbjuder rivning och ställer krav på att särskild hänsyn ska tas till exteriören, till exempel vid ombyggnad. Den indragna takvåningen, den



Överst: 1950-tals bild av Tengboms fabriksbyggnad tagen från Enebygatan. Vakthuset skymtas till vänster i bilden.

Ovan: 1950-tals planteringarna ritade av Ulla Bodorff sedda från Tengboms fabriksbyggnad i riktning mot Enebygatan.

flacka takvinkeln på både den höga och låga delen och det utstickande, nästan fristående trapphuset på gårdssidan är former som är karaktärsavgörande för byggnaden, likaså fönstrens storlek och placering. Fasadskiktet på såväl den ursprungliga höga som på den låga delen är utfört med smalt, rödbrunt tegel. Stensockeln är relativt hög. Även tegelförbandet och tegelstenarnas proportioner är karaktärsavgörande detaljer.

Tre utkragande tegelskift bildar den smäckra takfoten. Det är dessa ovannämnda detaljer, färg och former som inte får förvanskas vid ombyggnad och underhållsarbete.



Det smala teglet och stående förband är karaktärsavgörande för fabriksbyggnaden.

Tengbombyggnaden får ett fortsatt skydd från rivning och förvanskning, framförallt den höga delen. Detaljplanen tillåter dock tillbyggnad till den låga delen. För att minska den negativa påverkan en tillbyggnad kan ha på det kulturhistoriska värdet är det viktigt att denna görs på ett respektfullt sätt. Tillbyggnad ska underordna sig den befintliga byggnaden till exempel genom att de tillbyggda våningarna ligger indragna från den ursprungliga byggnadens yttervägg mot parken. Tillbyggnaden ska inte heller bli för hög i förhållande till den befintliga byggnadens höga del. Tillbyggnadens gestaltning bör också tydliggöra vad som är gammalt och vad som är nytt samtidigt som den harmoniserar med den ursprungliga byggnadens form, material och färg.



År 2014 har Tengboms fabriksbyggnad fått tillbyggnader på gårdssidan. Bilden är tagen ifrån parken i planområdets östra del.

En underbyggd gård måste anpassas i höjd så att man kan komma ut och in i Tengbombyggnadens höga del huvudbyggnad genom att in- och utgångar till den är tillgängliga från gårdssidan.

Trädraden med pilar längs Enebygatan har sitt värde i att de har ingått i en större parkmiljö ritad av Bodorff. De skänker också grönska till gaturummet. Skydd för trädraden skyddas dock inte i detaljplanen. Bostadsbyggnadsintresset och värdet i att förstärka fasadlinjen längs gatan bedöms väga tyngre.

Plankartan Kulturmiljö

På plankartan har kulturhistoriskt värdefull bebyggelse skyddats med bestämmelser **q₁** och **q₂**. För att nybebyggelsens utformning ska ta hänsyn till de kulturhistoriska värdena har utformning och placering av ny bebyggelse reglerats med bestämmelser **f**, **k** och **v₁₋₂**. Se även efterföljande avsnitt 4.2 Bebyggelseområden – Karaktärsdrag.



Till vänster: Bostadshusen i kvarteret Mården.

Nedan: Bostadshusen längs Enebygatan i kvarteret Vesslan.

Nederst: Bostadshusen i kvarteret Järvens västra del. Matteusskolans frontespiser skymtas bakom det gula bostadshuset intill Enebygatan



Karaktärsdrag (egenskaper, form, material)

De flesta närliggande flerbostadshus har fasader putsade i olika nyanser av gult och rött. De gamla fabriksbyggnaderna i kvarteret Järven har röda tegelfasader. Flerbostadshus på den norra sidan av Bergslagsgatan är målade i vit och grå färg.

Flerbostadshusen norr om Bergslagsgatan skiljer sig från områdets bebyggelse också genom att de har platta tak. För övrigt har husen sadeltak med flack eller mellanbrant vinkel. Fabriksbyggnaderna i kvarterets norra del och Matteusskolan har något brantare tak och en del utstickande, tornliknande trapphus och frontespis. Flera av husen har portik som skapar tydliga förbindelser mellan gaturummet och kvartersgården.

Nya byggnader längs Enebygatan i planområdets västra del anpassas i höjd till gatufasaden på byggnaderna i fastigheten Järven 3. För övrigt ska nya byggnader underordna sig i höjd till Tengbombyggnadens höga del. Färgsättning av de nya husen längs Enebygatan ska harmonisera med de gula och röda tonerna som finns i den befintliga omgivande bebyggelsen. Plåt och trä bör användas endast i begränsad omfattning i de nya husens fasader. Plåt och tegel- eller betongpannor är lämpliga som takmaterial.

Tillbyggnad till Tengbombyggnadens låga del får vara högst tre våningar utöver befintlig lågbyggnad. Tillbyggnad ska gestaltas i form, färg och material som är anpassade och harmoniserar med Tengbombyggnaden.



Bilden överst visar ett exempel med tillbyggnad till Tengbombyggnadens låga del som ansluter till ett nytt bostadshus längs Enebygatan. De övre våningar bildar en bro.



Den nedersta bilden visar ett lämpligt sätt att ansluta tillbyggnaden mot Tengbombyggnadens höga del.

Det är viktigt att det finns en öppning mellan den befintliga Tengbombyggnadens låga del och ett nytt flerbostadshus. Det finns ett värde av att kunna se in på gården från parken och att kunna skymta den höga delens trapphus ovanför de nya husen. Öppningen i markplan bör vara generös. De övre våningarna får bilda en bro mellan befintlig byggnad och ny byggnad.

Plankartan karaktär

På plankartan har bebyggelsens utformning reglerats med bestämmelser **f**, **k** och **v₁₋₂**. Anpassning av takfotens höjd till befintlig byggnad i Järven 3 regleras med **f**. Med bestämmelsen **k** regleras tillbyggnadens gestaltning till den befintliga Tengbombyggnadens utseende. Placering och höjd av samma tillbyggnad regleras med **v₁**, medan **v₂** reglerar förbindelser mellan gården.

Stadsdelens kvartersinnehåll:

Bostäder

Cirka 4 500 personer bor i stadsdelen Marielund med en ganska jämn fördelning av män och kvinnor. Stadsdelen innehåller cirka 2 800 bostäder, av dessa utgörs cirka tre fjärdedelar lägenheter i flerbostadshus. I kvarteret Järven finns 94 bostäder i form av lägenheter i flerbostadshus och äldreboende.

Planförslaget ger en möjlighet för ytterligare ett 90-tal lägenheter.

Arbetsplatser

Inom stadsdelen Marielund finns cirka 1 400 arbetstillfällen. Inom kvarteret Järven finns flera arbetsplatser på äldreboendet, friskolan och Vitamex. Hos Vitamex finns cirka 70 anställda. Vittraskolan har cirka 40 arbetstillfällen.

Planens genomförande sker efter nedläggning av Vitamex verksamhet i kvarteret och då försvinner även de 70 arbetsfällena som finns där idag. Möjlighet för etablering av nya centrumverksamheter medför dock arbetstillfällen. Antalet nya arbetstillfällen kan vara lika många som idag om hela Tengbombyggnaden används för verksamhet och något färre om de övre våningarna används för boende.

Service

Inom kvarteret Järven finns friskolan Vittra med årskurserna F-9. Snett över Enebygatan på Tjussgatan från planområdet ligger Matteusskolan som är en kommunal skola med årskurser F-6. Förskolorna Fröbelgården (5 avdelningar, cirka 90 barn) och Plysaren (4 avdelningar, cirka 70 barn) ligger inom ett par hundra meters avstånd till planområdet.

Särskilt boende med 49 lägenheter finns i kvarteret Järven.

Detaljplanen ger möjlighet för nya etableringar av skola och annan service.

Tillgänglighet

Planområdet är till övervägande del inhägnat idag och därför inte tillgänglig för allmänheten. Framkomligheten i parken för cyklister och för personer med rörelsehinder är bristande. Området görs mer tillgängligt genom att ett gång- och cykelstråk anläggs på allmän platsmark.

Kommunen har tagit fram riktlinjer för utformning av offentliga utemiljöer.¹ Markbeläggning av gångvägar anpassas för användning med rullstol, rullator, barnvagn, med mera. Kommunikationsytor ges lämplig lutning och bredd.

Enligt plan- och bygglagen kap 8 ska byggnader vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Ny bebyggelse ska följa föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet som finns i Boverkets byggregler (BBR) avsnitt 3, 7 och 8. Kraven granskas i bygglovet och vid det tekniska samrådet.

4.4 Natur

Mark och vegetation

Mellan kvarteret Järven och kvarteret Mården öster om Järven ligger ett grönområde. Marken är flack och till övervägande del gräsbeväxt. Intill Bergslagsgatan finns en liten trädunge. Förgårdarna till flerbostadshusen i kvarteret Mården är planterade med träd och buskar. En trädrad finns utmed Enebygatan, planterad med pilar.

Pilarna längs Enebygatan ingår i planteringarna vid det gamla industrikvarteret som har ritats av en av Sveriges internationellt sett mest kända trädgårdsarkitekter, Ulla Bodorff. Inom kvartersgatan har det funnits popplar fram till 2010 som lär ha ingått i Bodorffs planteringar. Samtliga träd och en rad enbuskar är nu borttagna.



Bilden visar parken i planområdets östra del och de planterade pilarna längs Enebygatan högst upp i bilden. Bild: Blom

¹ Riktlinjer för en tillgänglig och användbar utemiljö. Tekniska kontoret, Norrköpings kommun, 2008-01-24.

Eftersom trädens kulturhistoriska sammanhang är försvunnet och träden närmar sig sin förväntade livslängd anses inte skyddsvärdet vara särskilt högt längre. Pilarna längs Enebygata får tas bort.

Överlag har kvarteret Järven en stor brist på grönska. Vid uppförande av nya bostäder är det särskilt viktigt för boendemiljön att ny växtlighet tillförs området.

Plankartan Natur

I planen ställs krav på att växtlighet skapas med syftet att säkra god boendemiljö och främja ekologisk mångfald genom bestämmelse *n₁*. En minsta storlek på yta med ett minimum jorddjup regleras för att säkra att förutsättningarna finns för planteringen som krävs.

Skydd för den värdefulla trädningen vid Bergsglagsgatan finns i att träden står inom mark med beteckning PARK.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Markens beskaffenhet

Geoteknik

Marken är tidigare bebyggd. Den senaste geotekniska utredningen har gjorts av Hagconsult AB på uppdrag av Samhällsföretag med anledning av att den befintliga huvudbyggnaden skulle byggas till. Utredningen är gjord 1985.

Utredningen redovisar att marken är uppfylld cirka 0,9 m där schaktning inte har utförts tidigare. Uppfyllnaden täcker ett lager av mullhaltig jord med stenigt grus. Denna naturligt lagrade jord vilar på morän med minst cirka 3 meters mäktighet. Bergytans nivå ligger på mellan cirka +14,1 m och +16m. Grundvatten påträffades inte vid provgroppsgrävningen.

Den befintliga högdelens västra del har grundlagts med plintar på berg. Grundläggning kan också utföras med plattor på mark för lättare byggnader. Detaljerad geoteknisk utredning måste göras vid projektering av nybyggnad.

Markföroreningar och radon

De befintliga byggnaderna har tidigare använts för textilindustriverksamhet. En markundersökning som har gjorts 2004² har inte visat på några föroreningar i jordmassorna som överskrider generella riktvärden för Känslig Markanvändning (KM). Eventuella föroreningar i de befintliga industribyggnaderna bör undersökas med avseende på de möjliga

² Miljöteknisk markundersökning (WSP), Norrköpings kommun, Miljö- och hälsoskyddskontoret Dnr 2004.1284/1.

föroreningar som kan ha kommit till under tiden byggnaderna har använts för textilindustrin.

En miljöinventering har gjorts av Svensk Miljöbesiktning AB i samband med överlåtelse av fastigheten till nuvarande ägare.³ Farliga och miljöstörande ämnen och material som finns eller misstänks finnas i den befintliga byggnaden är asbest, bly, koppar, kvicksilver, PCB, PAH, tungmetaller, kadmium, och halon. Galvaniserad plåt, PVC och olja finns också i byggmaterialen som har använts i byggnaden. Förekomst av dessa ämnen i byggnaden liksom åtgärd som behövs för att säkra planerad användning av byggnaden undersöks närmare under det fortsatta planarbetet.

Området ligger inom normalriskområde för radon. Utredningar av radonhalter bör utföras i samband med projektering.

4.5 Friytor

Lek och rekreation

Inom planområdet finns en park på cirka 0,1 hektar i storlek. Parken erbjuder inga ordnade lekmöjligheter. Rekreationsmöjligheter finns i form av ett gångstråk som går igenom parken.



Planområdet ligger nära Folkparken

³ Miljöinventering av farliga och miljöstörande ämnen och material samt miljöstörande skador i fastigheten Järven 4 Bergslagsgatan 9 Norrköping. 2010-11-14, Svensk Miljöbesiktning AB.

Generellt behöver parkområdet ges ett attraktivare innehåll. En bättre inramning och en intimare känsla kan skapas till exempel genom att ordna sittplatser och lägga en låg mur längs en del av parkens gräns mot Enebygatan och Bergslagsgatan. Avgränsning mot de privata flerbostadshusens förgårdsmark ska också vara tydlig.

Planområdet ligger på cirka 200 meters avstånd till Folkparken, som är Norrköpings största stadspark. Folkparken har ett rikt utbud av både lek- och rekreationsmöjligheter.

Naturmiljö

Enligt kommunens naturvårdsprogram 2008-2011 finns ingen naturmiljö av särskilt värde inom planområdet. En del av växtligheten i den befintliga parken och längs Enebygatan har ett viss kulturhistoriskt värde. Se avsnittet 4.2 Bebyggelseområden, Kulturmiljön.

4.6 Gator och trafik

Gatunät

De kommunala gatorna Enebygatan och Bergslagsgatan angränsar till planområdet. De utgör en del av Norrköpings tätorts rutnätssystem, och ger god tillgänglighet till planområdet och mycket bra möjligheter för en jämn spridning av trafik. Det finns inga kommunala gator för biltrafik i planområdet.

Tvärsöver kvarteret Järven, mellan Järven 4 och Järven 3 och 7, finns ett stråk som används för enskild biltrafik och parkering. Den norra delen av stråket med in- och utfart från Bergslagsgatan är inhägnad medan den södra delen, med in- och utfart från Enebygatan är öppen för all trafik. Det är viktigt även i fortsättning att stråket inte bebyggs och är tillgängligt för behörig fordonstrafik och parkering. Däremot bedöms det inte behöva vara tillgängligt för allmän fordonstrafik.

Plankartan Gatunät

På plankartan säkras ett stråk för behörig trafik genom markanvändningsbeteckning **KVARTERSGATA**.

Kollektivtrafik

Området är välförsörjt med kollektivtrafik. Spårvagnslinjerna 2 och 3 trafikerar Norra Promenaden och Värmlandsgatan med en turtäthet av 10 - 30 minuter beroende på tid på dygnet. Hållplatser ligger inom 300 meters avstånd till planområdet. Spårvagnslinjerna ger förbindelser med centrum och resecentrum.

Området ligger inom 10 - 15 minuters gångavstånd till Norrköpings resecentrum. Det ger goda möjligheter för pendling mellan andra orter i och utanför Norrköpings kommun.

Gång- och cykelvägar

Genom parkområdet i planområdets östra del löper en gångväg med sämre standard. Gångtrafik sker på trottoarer längs intilliggande kommunala gator. Cykeltrafik och motorfordonstrafik samnyttjar de kommunala gatornas körbana.

Planområdet ligger strategiskt mellan två förskolor och en grundskola. Behovet av säkra gång- och cykelvägar med hög standard genom området är stort. En allmäntillgänglig gång- och cykelväg längs den västra sidan av Järven 4 säkras i detaljplanen.

Plankartan Gång- och cykelvägar

Ett allmäntillgängligt stråk för gång- och cykeltrafik säkras på plankartan genom markanvändningsbeteckning **GC-VÄG**.

Parkering

Parkering för 23 bilar finns i kvarteret Järven i de befintliga bostadshusens källarvåningar. Parkeringsplatser finns på kvartersgatan mellan Järven 3 och 4 samt på Enebygatan. Platser finns även på Bergslagsgatan, men utnyttjas inte av på grund av de boende i bostäderna längs Enebygatan. Den avspärrade kvartersgatan ger en längre gångsträcka än man annars skulle ha om inhägnaden inte fanns. Detaljplanens genomförande innebär en förbättring i tillgänglighet till parkeringsplatserna på Bergslagsgatan när ett allmäntillgängligt gång- och cykelstråk säkras genom kvarteret.

Cirka 30 parkeringsplatser för de nya bostäderna och verksamheterna kan ordnas i den befintliga Tengbombyggnadens källarplan. Plats för ytterligare cirka 30 markparkeringsplatser finns på kvartersgården. Detaljplanen möjliggör ett halvnedsänkt parkeringshus under bostadshusens källarvåning och under en upphöjd kvartersgård som kan ge plats för ett 80-tal parkeringsplatser.

Plankartan Parkering

På plankartan ges möjlighet för parkering i en underbyggd gård inom område som är markerad med en prick- och ringskraffering. Inom kvartersgatan ges möjlighet att anordna parkeringsplatser med bestämmelsen **parkering**.

4.7 Störningar, hälsa och säkerhet

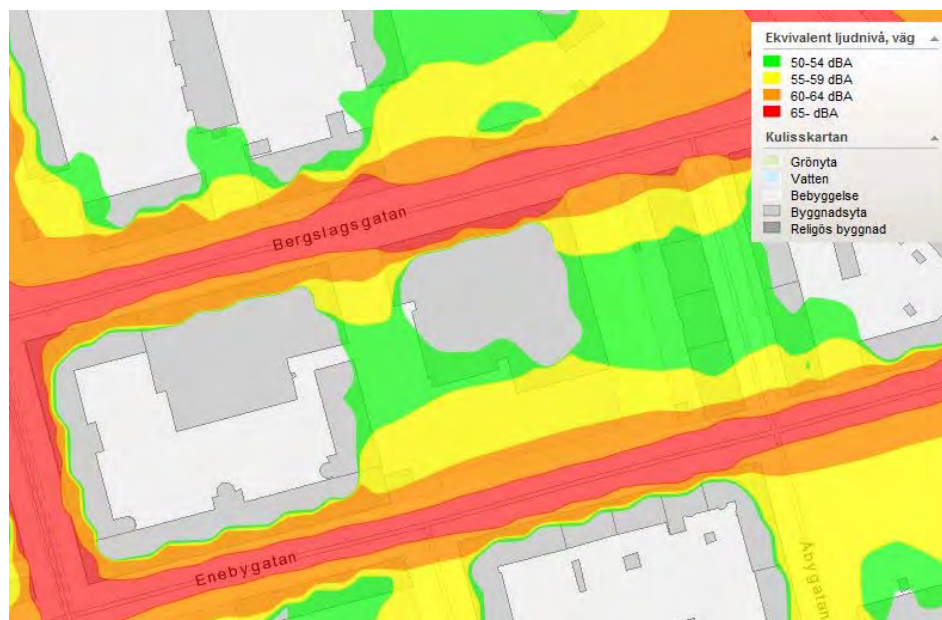
Buller

Enligt Boverkets allmänna råd⁴ får inte bullernivån inomhus för ny- och ombyggnad överstiga 30 dBA ekvivalent nivå och 45 dBA maximal nivå nattetid. Vid uteplats (fasadväggens ytterliv) ska högsta trafikbullernivå 55

⁴ Allmänna råd 2008:1 Buller i planeringen- Planera för bostäder i områden utsatt för buller från väg- och spårtrafik. Boverket februari 2008.

dBA ekvivalent nivå gälla. De framtida bostadshusen kommer att ligga inom ett område där både ekvivalenta och maximala bullernivåer överstiger rekommenderade nivåer vid fasad för trafikbuller. Uppförande av nya bostäder kan medföra ökade trafikmängder och såldes högre bullernivåer. Ökningarna blir marginella och kvarteret utsätts redan i dagsläget för förhöjda ekvivalenta och maximala bullernivåer från vägtrafik.

Enligt Boverket kan avsteg från rekommenderade nivåer i göras i vissa fall, till exempel i centrala delar av större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär. En tyst eller ljuddämpad sida där bullernivåer är högst 45-50 dBA vid fasad måste kunna uppnås för de nya bostadshusen. Minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot den tysta sidan. Bostäderna ska också ha tillgång till en uteplats på tyst eller ljuddämpad sida.



Bilden ovanför visar ekvivalenta ljudnivåer från trafikbuller.

Plankartan Buller

För att skapa skydd mot bullerstörning har krav på lämplig placering av bostadsrummen ställts på plankartan genom bestämmelse **p1**.

Luftkvalitet

Nya bostäder kan leda till ökade trafikmängder i närområdet vilket i sin tur innebär en försämring. Avveckling av industriverksamheten leder till minskad lastbilstrafik.

Miljökvalitetsnormer för luftkvalitet kommer inte att överskridas på grund av planens genomförande.

4.8 Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Ledningar för kommunalt vatten, avlopp och dagvatten finns utbyggda och anslutna till befintlig bebyggelse inom planområdet.

Kommunen har upprättat riktlinjer för hantering av dagvatten. Fastighetsägaren är ansvarig för hantering av dagvatten inom den egna fastigheten. Där förhållandena gör lokalt omhändertagande av dagvatten olämplig kan fastighetsägaren ansluta till det kommunala dagvattennätet.

Dagvattenflödena kan begränsas genom att till exempel använda genomsläppliga material på parkeringsytor eller växtlighet på tak och väggar.



Exempel på genomsläpplig markbeläggning på parkeringsyta i Växjö.



Exempel på plantering och fördröjningsdamm i en bostadsgård i Örebro.

Plankartan Dagvatten

För att minska utsläpp av dagvatten ställs krav på markbeläggning och överbyggd mark. Genom bestämmelse **n₁** ställs krav på användning av vattengenomsläpplig markbeläggning på parkeringsytor. Ett minsta jorddjup och planterad yta inom kvartersgården som eventuellt byggs över med ett bjälklag regleras genom bestämmelse **n₂** med syfte att öka infiltrationsmöjligheter.

El, tele och bredband

El- och teleledningar samt bredband finns inom planområdet. Befintlig byggnad är ansluten till el- och telenätet.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns i planområdet. Befintlig byggnad är ansluten till fjärrvärmenätet.

Kommunen har för avsikt att uppvärmning ska ske på ett så miljövänligt sätt som möjligt samt att energianvändning ska minimeras. Kommunen rekommenderar i första hand anslutning till fjärrvärmenätet. I annat fall bör

alternativa förnyelsebara uppvärmningsformer som lågenergihus eller passivhus prövas för att undvika en kraftigt ökad elanvändning.

Fjärrvärmeledningar finns i markområdet intill Enebygatan där byggrätt för flerbostadshus medges. Möjligheten att flytta på ledningarna utreds i det fortsatta planarbetet. Eventuell flyttning av fjärrvärmeledningar bekostas av exploatören.

Plankartan Ledningar

På plankartan säkras ett stråk för ledningar genom bestämmelse **u**.

Avfall

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

För hämtning av hushållsavfall ansvarar kommunens tekniska kontor. I vissa fall förordar kommunen anläggning av ett gemensamt hämtningsställe på lämpligt plats. Detta gäller till exempel där framkomlighet för tunga fordon är dålig under hela eller delar av året eller där genomfart eller tillräcklig stor vändplats inte kan ordnas.

5. Genomförande av detaljplanen

5.1 Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap för allmän plats

Norrköpings kommun, genom tekniska nämnden, ska vara huvudman för gång- och cykelväg och andra allmänna platser och anläggningar. Kommunen är ansvarig för utbyggnad samt för drift och underhåll.

Huvudmannaskap för vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Norrköping Vatten AB är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna och är ansvarigt för att vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar byggs ut i området, samt ansvarar för drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt.

El, tele mm

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

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

Fjärrvärme

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

Kvartersmark

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

5.2 Genomförandeorganisation

Genomförande och samordning

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

Mark och avtalsfrågor

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

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, Bygg och miljökontoret. Till Bygg och miljökontoret lämnas även anmälan i de fallen endast teknisk prövning erfordras. Nybyggnadskarta beställs hos Stadsbyggnadskontoret, geografisk information.

5.3 Genomförandetid

Planens genomförandetid är 7 år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har vunnit laga kraft. Fastighetsägaren har framfört önskemål om en lång genomförandetid. Med hänsyn till riksintresset järnväg har kommunen bedömt att genomförandetid inte bör vara längre än 7 år.

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

5.4 Genomförande inom allmän plats

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

5.5 Genomförande inom kvartersmark

Utbyggnad inom kvartersmark kan påbörjas efter att bygglov beviljats och beslut om startbesked har tagits. Bygglov kan ges när nödvändig fastighetsbildning är genomförd.

5.6 Avtal

Kommunen, genom stadsbyggnadskontoret, mark och exploatering, kommer att teckna avtal med privata fastighetsägare avseende fastighetsregleringar mellan parterna i fråga om privat mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats och vice versa. Exploateringsavtal, som reglerar marköverlåtelse, kostnads- och ansvarsfördelning med mera tecknas mellan kommunen och privata fastighetsägare för att bilda de nya kvarteren enligt planen.

Avtal tecknas

- med samfälligheten Järven ga:2 avseende fastighetsrättliga åtgärder.
- med intressenten, Järven i Norrköpings Fastighets AB, avseende försäljning och köp av mark.

5.7 Tekniska frågor

Gator, park med mera

Inhägnad av den befintliga enskilda gatan tas bort och en ny allmän gång- och cykelväg byggs mellan Enebygatan och Bergslagsgatan. Förbättringsarbete av det befintliga parkområdet sker i takt med tekniska kontorets övergripliga planering för kommunala parkområden.

Parkering

Parkering för boende och verksamheter ska ske inom kvartersmark. Markparkeringar förutsätts kunna samnyttjas genom samverkan mellan fastighetsägare. En sådan samverkan kan regleras fastighetsrättsligt genom bildande av gemensamhetsanläggning. Samverkan kan även regleras genom avtal mellan parterna.

Vatten och avlopp

Allmänna ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten finns i området.

Ny bebyggelse ska anslutas till det allmänna vatten- och avloppsnätet. I det fall ett bebyggelsekvarter kommer att innefatta flera fastigheter ska varje fastighet anslutas till det allmänna VA-nätet via egen separat förbindelsepunkt.

Dagvatten

Respektive fastighetsägaren är ansvarig för hantering av dagvatten inom den egna fastigheten. Omhändertagandet kan omfatta infiltration via mark och eventuellt komplettering med fördröjning inom fastigheten. Dagvattenflödet kan begränsas genom att använda genomsläppligt material på hårdgjorda ytor som till exempel parkeringsytor och planteringar på mark överbyggd med bjälklag.

5.8 El, energi, tele mm

El- och teleledningar finns inom området.

Kapacitet samt behov och lokalisering av ytterligare elnätsstationer ska utredas under det fortsatta planarbetet i samråd med E.ON Elnät Sverige AB. Detaljplanen eventuellt kommer att kompletteras med områden reserverade för tekniska anläggningar.

5.9 Tekniska utredningar

I det fortsatta planarbetet ska underlaget kompletteras med följande utredningar:

- Förprojektering av gång- och cykelväg
- Lokalisering av tekniska anläggningar, elnätsstationer.

5.10 Preliminär tidsplan

Detaljplanering:

- | | |
|--------------------------|---------------|
| ▪ Samråd | sommaren 2014 |
| ▪ Granskning | kv 4, 2014 |
| ▪ Antagande | kv 1, 2015 |
| ▪ Detaljplan laga kraft* | kv 2, 2015 |

Genomförande, allmän plats:

- Projektering av gc-väg 2014-2015
- Entreprenadupphandling 2015
- Marklösen, fastighetsregleringar 2015
- Utbyggnad av gång- och cykelväg 2016

Genomförande, kvartersmark

- Marktilldelning, kommunägd mark 2015
- Fastighetsregleringar 2015
- Husbyggnad 2016-2022

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

6. Genomförandets konsekvenser

6.1 Inverkan på miljön

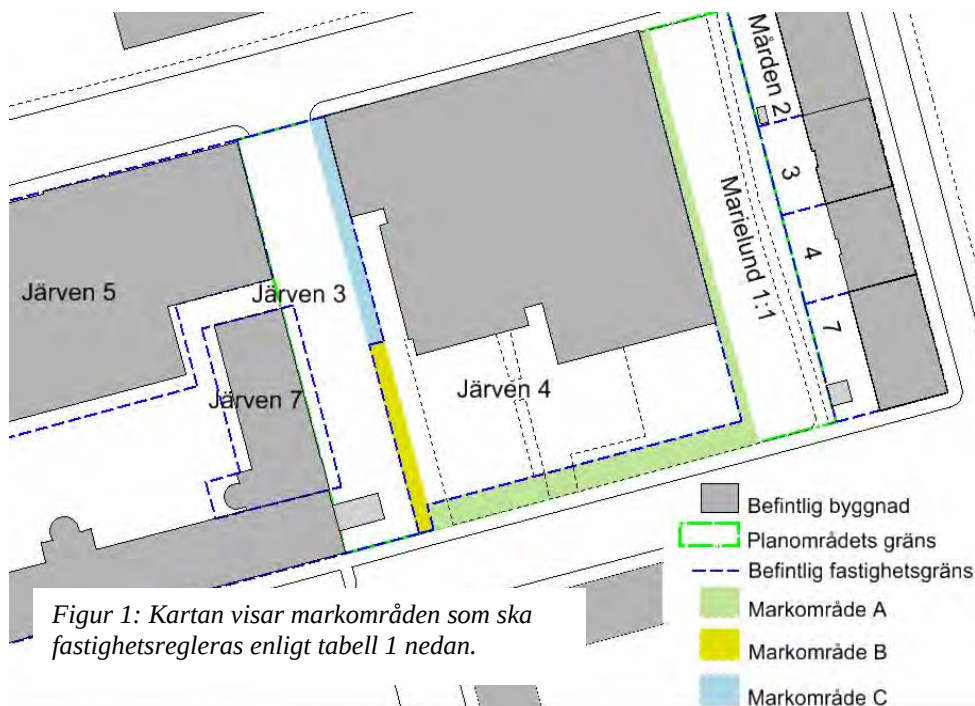
Genomförande av detaljplanen innebär att industriverksamhet avvecklas och ersätts med etablering av centrumverksamhet och eventuellt skola och service. Ny bostadsbebyggelse tillkommer. Avveckling av industriverksamheten ger positiva effekter på miljön då föroreningar saneras och buller från lastbilstrafik minskas. Etablering av nya bostäder kan medföra en ökad mängd växtlighet i planområdet, vilket gynnar luftkvaliteten och infiltration av dagvatten samt bidrar till en bättre klimatanpassning av tätorten och en ökad biologisk mångfald. Förtätningen leder till bättre underlag för kollektivtrafik, effektivare användning av energi för uppvärmning och utnyttjande av befintlig infrastruktur.

Genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver därför inte upprättas.

6.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser

Ägoförhållanden

Detaljplanen medför förändringar i ägoförhållanden. Mark som i nuläget ägs av kommunen planläggs som kvartersmark och ska säljas till Järven i Norrköping fastighets AB. Mark som ägs av privata fastighetsägare Järven i Norrköping fastighets AB och Brf Järven 2 planläggs som allmänplats och inlöses av kommunen.



Fastighetsbildning

Detaljplanen medför förändringar av avgränsningen mellan allmän plats och kvartersmark respektive mellan olika fastigheter inom kvartersmark. Detaljplanen ska i detta avseende genomföras genom markområden som överförs mellan fastigheter genom fastighetsreglering. Fastighetsbildningen sker genom lantmäteriförrättning. Norrköpings kommun, stadsbyggnadskontoret, mark och exploatering och Järven i Norrköping fastighets AB ansöker om fastighetsbildning. Se figur 1 och tabell 1.

Tabell 1

Fastighet	Fastighetsreglering
Järven 3	Markområde C överförs till Marielund 1:1 (allmänplatsmark).
Järven 4	Markområde A tillförs från till Marielund 1:1 (allmänplatsmark). Markområde B överförs till Marielund 1:1 (allmänplatsmark).
Marielund 1:1	Markområde A överförs till Järven 4 (kvartersmark). Markområde B och C överförs till Marielund 1:1 (allmänplatsmark).

Gemensamhetsanläggning, fastighetssamverkan

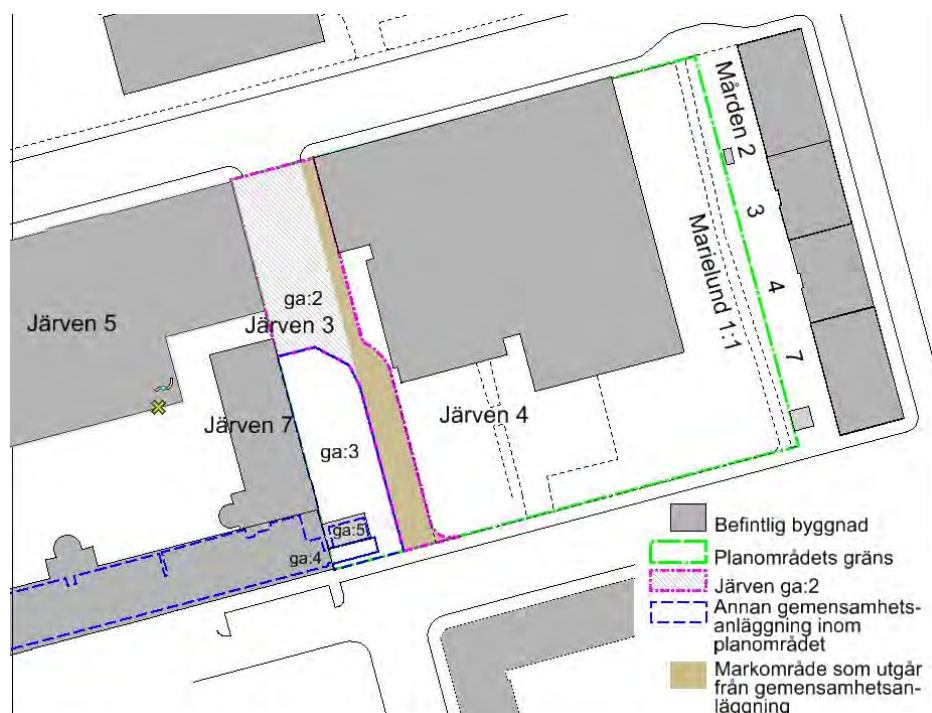
Inom planområdet finns fyra gemensamhetsanläggningar. Tabell 2 redovisar dessa tillsammans med deras ändamål.

Tabell 2

Gemensamhetsanläggning	Ändamål
Järven ga:2	Kvartersgata, stängsel med låsbara grindar och belysning
Järven ga:3	parkering
Järven ga:4	garage
Järven ga:5	miljöhus

Gemensamhetsanläggningarna påverkas av förändringar av avgränsningen mellan allmän plats och kvartersmark respektive mellan olika typer av markanvändningar inom kvartersmark. De delar av gemensamhetsanläggningarna som är belägna inom allmänplatsmark för gång- och cykelväg ska utgå, vilket sker genom anläggningsförrättning och omprövning av gemensamhetsanläggningens omfattning. Norrköpings kommun avser att teckna en överenskommelse med samfälligheten avseende fastighetsrättsliga åtgärder. Se figur 2, nedan, och tabell 3, sida 30.

Figur 2



Kartbilden visar gemensamhetsanläggningar som finns delvis eller helt inom planområdet.

Tabell 3

Gemensamhetsanläggning	Anläggningsförrättning
Järven ga:2	Markområde från fastigheterna Järven 3 och Järven 4 utgår.
Järven ga:3	Berörs inte av ändringar i planen.
Järven ga:4	Berörs inte av ändringar i planen.
Järven ga:5	Berörs inte av ändringar i planen

Servitut

Ett officiälservitut för kvartersgata belastar fastigheterna Järven 3, 4 och 7 till förmån för gemensamhetsanläggningen Järven ga:2.

Ett officiälservitut för parkering belastar Järven 3 och Järven 7 till förmån för gemensamhetsanläggningen Järven ga:3

Servitut för ledningar

Ett officiälservitut för avloppsledningar belastar fastigheten Järven 3 och gemensamhetsanläggningarna Järven ga:2 och ga:3 till förmån för Järven 7. Huvudparten av ledningarna ligger utanför servitutet.

Ett officiälservitut för avloppsledningar belastar fastigheten Järven 7 och gemensamhetsanläggningen Järven ga:3 till förmån för Järven 3.

Ett officiälservitut för fjärrvärme och vatten belastar Järven 3 och Järven ga:3 till förmån för Järven 7. Ledningarna ligger utanför servitutet.

Ett officiälservitut för fjärrvärme och vatten belastar Järven 7 och Järven ga:3 till förmån för Järven 3.

Ett officiälservitut för utrymme för miljöhus belastar Järven 3 till förmån för Järven ga:5.

Servituten för ledningarna, i synnerhet fjärrvärmeledningar, bör ses över och eventuellt bildas om eller upphävas. Merparten av fjärrvärmeledningar ligger inom allmän platsmark för gång- och cykelväg. För dessa behövs inget servitut. Detaljplanen ger stöd för bildande av nya ledningsrätter inom kvartersmark genom ledningsreservat med beteckningen **u**. Nya ledningsrätter bildas på initiativ av respektive ledningsägare.

6.3 Ekonomiska konsekvenser

Kvartersmark, intäkter och kostnader

Genomförande av detaljplanen kan medföra intäkter för kommunen till följd av markförsäljningar.

Allmän plats, kostnader och finansiering

Kommunens kostnadsposter består av inköp av mark till gång- och cykelväg, utbyggnad av gång- och cykelväg och eventuell ledningsflytt. Kostnaden för utbyggnad av gång- och cykelväg utreds i det fortsatta planarbetet.

Driftskostnader

Vatten och avlopp

En anslutningspunkt till det allmänna vatten- och avloppsnätet finns. Drift och underhåll finansieras genom bruksavgifter enligt gällande VA-taxa.

Fastighetsägaren ansvarar för eventuell ledningsdragning på tomtmark.

Driftkostnader

Drift och underhåll av allmänna platser och anläggningar (gång- och cykelväg och park) inom detaljplanen bekostas med skattemedel.

Tekniska kontoret har idag skötselansvaret för de befintliga allmänna platserna. Den tillkommande gång- och cykelvägen medför ökade drift- och underhållskostnader. En kalkyl över de ökade driftskostnaderna ska utarbetas före granskning av detaljplanen, med underlag från förprojektering av gång- och cykelväg.

El/energi och tele mm

Anslutnings- och bruksavgifter tas ut enligt taxa för respektive ändamål av ledningsägare och operatörer. Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

Fastighetsbildning och anläggningsförrättning

Ersättningar för marköverföringar och bildande respektive upphävande av servitut bestäms genom överenskommelse mellan berörda parter. Fastighetsreglering sker mellan fastigheter som ägs av Norrköpings kommun, Järven i Norrköping fastighets AB och Brf Järven 2. Till följd av fastighetsregleringarna påverkas omfattningen av Järven ga:2.

Kostnader för lantmäteriförrättning för fastighetsreglering och omprövning av gemensamhetsanläggningen Järven ga:2 betalas av Järven i Norrköping

fastigheter AB och Norrköpings kommun, stadsbyggnadskontoret, mark- och exploatering.

Ledningsrätt

Respektive ledningsägare svarar för ansökan om ledningsrätt och för förrätningskostnaderna i fall befintliga el-, tele- och/eller berörda fjärrvärmeledningar ska vara kvar i befintliga lägen inom kvartersmark.

Bygglov, anmälan och planavgift

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

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering och NewCap AB har tecknat ett plankostnadsavtal för finansiering av detaljplanen.

6.4 Sociala konsekvenser

Möjlighet till sysselsättning i Norrköpings tätort påverkas negativt när befintlig industriverksamhet avvecklas. Detaljplanen möjliggör dock etablering av andra typer av verksamheter som är lämpligare för innerstaden, vilket kan innebära en positiv påverkan på sysselsättningsmöjligheter. Detaljplanen påverkar tillgången till bostad positivt genom att en ge möjlighet att bygga bostäder i nya lägen.

Jämställdhet

Planen är anpassad för bostäder i form av flerbostadshus. Olika upplåtelseformer kan ordnas vilket ger möjlighet för bostäder för människor med olika ekonomiska förutsättningar. Bostäderna ligger nära skolor, arbetsplatser, service, park och kollektivtrafik, vilka också ger möjlighet för både män och kvinnor med olika ekonomiska förutsättningar att bo i området.

En minimistorlek för grönyta regleras för att säkra en god gårdsmiljö för de nya bostäderna. Detta ger bättre möjligheter för boende för kvinnor och män med barn och för personer med nedsatt rörlighet att kunna bo i planområdet eftersom de är mer beroende av möjligheten till lek och utevistelse i direkt anslutning till sin bostad.

Barnperspektiv

Genomförande av detaljplanen kommer att ha en positiv effekt för barnen som redan bor och vistas i området. Området kommer att kunna erbjuda en bättre miljö för barnen som flyttar in. Det nya allmänna gång- och cykelstråk som medges ger möjlighet för barn att röra sig på ett säkrare sätt inom stadsdelen. När nya bostäder byggs kommer framtida boende att ha tillgång till en gårdsyta med växtlighet där barn kan vistas själv och ha möjlighet att leka med andra barn. Flera barn kommer att kunna bo nära ett

stort parkområde som erbjuder många lek- och rekreationsmöjligheter. Områdets karaktär förstärks vilket medför en positiv påverkan på människans identitet. Planens genomförande innebär att bullerstörning och lukt från nuvarande verksamhet upphör, vilket kan medföra positiva effekter på de boendes hälsa.

6.4 Konsekvenser för stadens attraktivitet

Detaljplanens genomförande bidrar på flera sätt till en attraktivare stad. Nya bostäder byggs i ett attraktivt läge i innerstaden, med närhet till resecentrum, centrum och stadens största stadspark. Det medför att Norrköping kan erbjuda boenden för familjer med medlemmar som båda har sitt arbete eller fritidsintressen i och utanför tätorten.

Genomförandet av detaljplanen kan leda till en estetisk mer tilltalande stadsbebyggelse. Den befintliga kvartersstrukturen förstärks när området bebyggs med byggnader som ramar in kvarteret och gatorna. Grönska tillförs när bostadsgården anläggs.

Den genomförda detaljplanen bidrar till en mer hållbar stad. Att bygga ut kvarteret leder till en effektivare användning av marken och resurser. Befintlig infrastruktur kan utnyttjas i högre grad. Boende- och arbetsmiljön i angränsande kvarter och i planområdet blir bättre. Lastbilstrafik minskas och utsikt över plåttak och asfalterad parkeringsyta ersätts med byggnader av högre arkitektonisk kvalitet och en grönare gård. Klimatanpassning blir bättre och möjligheten att transportera sig med andra medel än bilen förbättras.

7. Medverkande

7.1 Tjänstemän

Detaljplanen har utarbetats i samverkan med tjänstemän på stadsbyggnadskontoret, Norrköpings Kommun.

Norrköping den 3 juni 2014

Karin Milles Beier
t.f. processansvarig detaljplanering

Jacquelyn Leiby
planarkitekt

Referenser

Kommunala handlingar och riktlinjer

Avfallsplan 2009. Tekniska kontoret, Norrköpings kommun, 2009-06-15.

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

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

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

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

Riktlinjer för bostadsbyggande. Förslag. Stadsbyggnadskontoret, Norrköpings kommun, SPN-2012.6766. 2012-11-14.

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

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

Övriga referenskällor

Allmänna råd 2008:1 Buller i planeringen- Planera för bostäder i områden utsatt för buller från väg- och spårtrafik. Boverket februari 2008.

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

Miljöinventering av farliga och miljöstörande ämnen och material samt miljöstörande skador i fastigheten Järven 4 Bergslagsgatan 9 Norrköping. 2010-11-14, Svensk Miljöbesiktning AB.

Miljöteknisk markundersökning (WSP), Norrköpings kommun, Miljö- och hälsoskyddskontoret Dnr 2004.1284/1.