18 oktober 2025

Samrådshandling

Planbeskrivning

SPN 2025/0081

tillhörande detaljplan för

del av fastigheten **Kneippen 1:4 (Strömvillan)**

inom Kneippen i Norrköping

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra användningarna bostad, kontor och centrumverksamhet. Syftet är också att skydda kulturhistoriska och ekologiska värden.

I arbetet med att ta fram en ny detaljplan tillämpas standardförfarande, enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Kommunens översiktsplan för staden (antagen av kommunfullmäktige 2017) anger att Norrköpings innerstad ska utvecklas med blandad bebyggelse och att befintliga byggnaden ska tas till vara. Kulturhistoriska värden ska särskilt beaktas. Detaljplaneläggningen överensstämmer med kommunens översiktsplan.

Planförslaget möjliggör tillskapandet av cirka 8 bostäder eller 30 arbetsplatser i ett centralt läge, vilket bidrar till en mer effektiv markanvändning och ett ökat bostadsutbud i innerstaden. Utöver bostäder medger planen även användning för centrumändamål och kontor, vilket skapar förutsättningar för fler arbetsplatser och verksamheter i området.

Frågor som har varit av särskild vikt under planarbetet är geoteknik, kulturmiljö och natur.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära nya kostnader för kommunen då den smala remsa allmän platsmark som tillkommer i detaljplanen enkelt, vilken kommunen redan idag underhåller.

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

Innehållsförteckning

Vad är en detaljplan? 5
Planprocessen 5
Planhandlingar 5
Tidplan 6
1. Detaljplanens syfte 7
2. Beskrivning av detaljplanen 7
2.1. Läge 7
2.2. Genomförandetid 8
2.3. Detaljplanens huvuddrag 8
2.4. Allmän plats 9
2.5. Kvartersmark 9
3. Motiv till detaljplanens regleringar 12
3.1. Användning av allmän plats 12
3.2. Användning av kvartersmark 12
3.3. Egenskapsbestämmelser för kvartersmark 13
4. Genomförandefrågor 16
4.1. Markägoförhållanden 16
4.2. Mark- och utrymmesförvärv 16
4.3. Fastighetsrättsliga frågor 16
4.4. Ekonomiska frågor 21
4.5. Organisatoriska frågor 23
4.6. Prövning enligt annan lagstiftning 25
5. Planeringsförutsättningar 25
5.1. Kommunala ställningstaganden 25
5.2. Riksintressen 27
5.3. Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken 28
5.4. Miljökvalitetsnormer 28
5.5. Miljö 31
5.6. Geotekniska förhållanden 33
5.7. Hälsa och säkerhet 34
5.8. Naturmiljö 38

5.9. Kulturmiljö 39
5.10. Fysisk miljö 40
5.11. Social hållbarhet 43
5.12. Teknisk försörjning 44
5.13. Service 45
5.14. Trafik 46
6. Medverkande 47
7. Planeringsunderlag 48

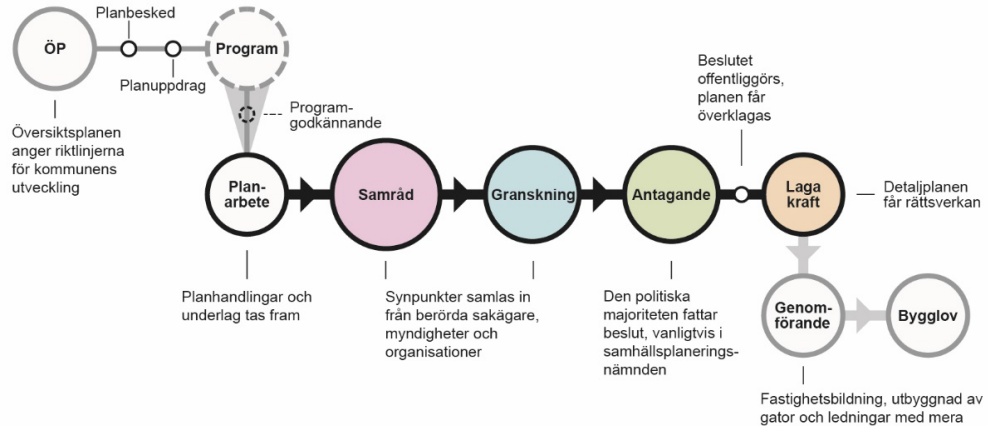
Vad är en detaljplan?

En detaljplan regleras av plan- och bygglagen (PBL) och är ett juridiskt bindande dokument genom vilken kommunen får reglera användningen av mark- och vattenområden. Detaljplanen ska redovisa allmänna platser, kvartersmark och vattenområden och gränserna för dessa.

Se kommunens hemsida och Boverkets hemsida för mer information.

Planprocessen

Den här detaljplanen upprättas enligt standardförfarande. Bilder och illustrationer tillhör samhällsbyggnadskontoret om inget annat anges.



Figur 1. Planprocessen, standardförfarande.

Planhandlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta i skala 1:500 med bestämmelser

Till planhandlingarna hör även:

- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Plankartan är juridiskt bindande.

Tidplan

För detaljplanearbetet avses följande tider.

Processkede	Datum
Samråd	18 november – 16 december 2025
Granskning	Maj 2026
Antagande i samhällsplaneringsnämnden	September 2026

1. Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra användningarna bostad, kontor och centrumverksamhet. Syftet är också att skydda kulturhistoriska och ekologiska värden.

2. Beskrivning av detaljplanen

2.1. Läge

Planområdet är beläget i den östra delen av stadsdelen Kneippen, och omfattar cirka 4000 kvadratmeter, se figur 2. Planområdet utgör en del av fastigheten Kneippen 1:4 och Berget 1:1. Det avgränsas av S:t Persgatan i söder, Värdshusgatan på en skolfastighet i väster, Motalaströmstråket (Åbackarna) och Motala ström i norr samt parkstråk och bebyggelse på Motala ströms södra strand i öster.

Figur 2. Till vänster visas planområdet markerat med en streckad svart linje. Till höger visas planområdets läge i Norrköping markerat med en röd prick.

2.2. Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 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.

2.3. Detaljplanens huvuddrag

Bakgrund

För att möjliggöra en försäljning av fastigheten, som ägs av kommunen idag, behöver den planläggas för att säkerställa en lämplig markanvändning, samt klargöra vilken hänsyn som behöver tas till kulturhistoriska värden. Planläggningen bidrar dessutom till en ökad förståelse för fastighetens potential och förutsättningar i samband med försäljningen.

Planområdet är till stor del planlagt som A – kvartersmark för allmänt ändamål i nu gällande detaljplan, och utgör en del av fastigheten Kneippen 1:4 och Berget 1:1. Planområdets kvartersmark som ligger inom fastigheten Kneippen 1:4 och Berget 1:1 bildar en ny fastighet i och med aktuell detaljplan och för att möjliggöra en försäljning. Byggnaden används inte i dagsläget, men har i närtid används som fritidsgård.

Planförslaget

Detaljplanen syftar till att bevara kulturhistoriska värden kopplade till Strömvillan och dess trädgård, samtidigt som den möjliggör en flexibel användning av byggnaden, som idag står utan funktion. Genom att tillåta användning för bostäder, centrumändamål och kontor skapas förutsättningar för att byggnaden åter tas i bruk på ett sätt som harmonierar med dess kulturhistoriska karaktär.

I planområdets norra del säkerställs bevarandet av befintlig vegetation genom att kvartersmark planläggs som park, vilken bidrar till släntens stabilitet och utgör en viktig del av kopplingen till det angränsande grönområdet.

Den östra delen av planområdet, öster om fastigheten Kneippen 1:4, omvandlas från allmän platsmark till kvartersmark. Här införs

byggnadsförbud (prickmark) samt ett u-område för att möjliggöra angöring utan att hindra framtida dagvattenanläggning under mark.

Strandskyddet återinträder på allmän platsmark, vilket stärker skyddet för befintlig vegetation, medan det upphävs på kvartersmark för att möjliggöra planens genomförande.

2.4. Allmän plats

Mark och vegetation

Planområdets norra del består av en slänt med befintlig vegetation som bidrar med diverse ekosystemtjänster och skapar stabilitet. För att ytan bättre ska knytas an till parkmarken norr om planområdet och för att kommunen fortsatt ska ha rådighet över vegetationen planläggs denna del som allmän plats - park. Genom detta får vegetationen ett förstärkt skydd, vilket ytterligare förstärks av att strandskyddet återinträder på allmän platsmark.

Kollektivtrafik

Nuvarande kollektivtrafikutbud försörjer planområdet med kollektivtrafik. Ökning av resenärsunderlaget utifrån planförslaget bedöms vara liten.

Huvudmannaskap

Norrköpings kommun ska vara huvudman för allmän plats. Kommunen är ansvarig för drift och underhåll.

2.5. Kvartersmark

Kulturmiljö

Byggnaden och trädgården är uppförd och anlagd i tidstypisk stil för början av 1900-talet som läkarbostad, även om trädgården till vissa delar är bevarad från en äldre trädgård på platsen. Tillsammans skapar de en läsbarhet av såväl tidens stil och ideal som för sjukhusområdet som helhet. Läkarbostaden och dess trädgård bidrar till läsbarheten av hur sjukhusmiljöer var planerade förr.

Planen säkerställer att de kulturhistoriska värden som finns i byggnadens exteriör och trädgård bevaras.

Byggnaden kan användas som bostad/bostäder eller som verksamhetslokal/ lokaler. Trädgården kan vara privat eller öppnas upp och göras offentlig. Användningen förutsätter att alla förändringar uppfyller varsamhetskraven.

Bebyggelse

Planen möjliggör bostäder, centrum och kontor i den befintliga byggnaden. Byggnadens kulturhistoriska värden ska bevaras. Byggnadsrätten begränsas därför till vad som utgörs av befintlig byggnad. I detaljplanen från 1954 är området planlagt som kvartersmark för allmänt ändamål. Strömvillan har i detaljplanen från 1954 ingen skyddsbestämmelse för kulturhistoriska värden.

Figur 3. Strömvillan, uppförd 1906.

Mark och vegetation

Kvartersmarken är redan bebyggd och anlagd med en trädgård med äldre vegetation, raka häckar, nyttoväxter, prydnadsväxter och grusade gångar. Fritt växande vegetation finns i slänten mot Motala ström i norr. Intill Strömvillans norra sida finns en grusad yta och en asfalterad yta med parkeringsplatser.

Vid extrema regn översvämmas en stor del av grönytan söder om byggnaden. Tillvägagångssätt för att stabilisera slänten norr om planområdet, mot Motala ström ska vara klargjort innan detaljplanen antas. Planförslaget ökar inte risken för skred eller erosion. Åtgärder behövs för att

säkra stabiliteten norr om, och eventuellt inom planområdet. Detta ska i möjligaste mån ske utan att vegetationen i slänten påverkas.

Ytor som fördröjer dagvatten ytterligare tillskapas inte i detaljplanen.

Trädgårdens äldre och storvuxna träd, buskar och buskage får inte tas ner om de inte utgör en risk. Om de skadas eller behöver tas ner så ska de ersättas på samma plats med samma art och sort.

Friytor, lek och rekreation

Grönytan söder om byggnaden ska finnas kvar, och möjliggör fortsatt för lek och annan utevistelse på kvartersmarken inom planområdet.

Gator och trafik

Gång, cykel och biltrafik använder vägen längsmed planområdets östra gräns, som ansluter till S:t Persgatan i söder.

Parkering, mobilitet och angöring

Parkering löses inom planområdet på befintliga parkeringsplatser. Angöring sker via S:t Persgatan.

3. Motiv till detaljplanens regleringar

3.1. Användning av allmän plats

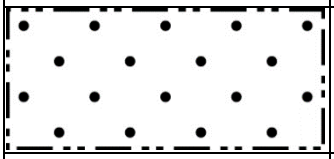
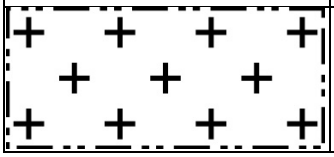
Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
PARK	*Park* Slänten i norr påverkas inte av föreslagen byggnation i detaljplanen, men den befintliga vegetationen på ytan hjälper till att säkra sluttningens stabilitet och har bevarandesvärda naturvärden. Vegetationen får ett förstärkt skydd, vilket ytterligare förstärks av att strandskyddet återinträder på allmän platsmark.

3.2. Användning av kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
B	*Bostäder* Strömvillan har goda förutsättningar att användas för bostadsändamål. Syftet med användningen är också att skapa flexibilitet för en lämplig markanvändning över tid.
K	*Kontor* Det finns goda förutsättningar för kontor i befintlig byggnad. Syftet med användningen är också att skapa flexibilitet för en lämplig markanvändning över tid.
C_1	*Centrum, med undantag av handel och samlingslokal*

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	Strömvillan har god kapacitet att rymma verksamheter med varsam omvandling. Syftet med begränsningen är att verksamheter som kräver ett stort antal parkeringsplatser inte bedöms som lämpliga inom planområdet, då möjligheterna att anordna parkering är begränsade. Syftet med användningen är också att skapa flexibilitet för en lämplig markanvändning över tid.

3.3. Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse		Beskrivning och motiv
$h_1$13m		*Högsta nockhöjd är 13 meter över angivet nollplan*
		Nockhöjd är satt för att säkerställa att befintlig byggnad inte ändras vad avser höjd.
		*Marken får inte förses med byggnad*
		En del av kvartersmarken planläggs med byggnadsförbud i syfte att begränsa ny byggnation och för att inte påverka befintliga ledningar.
		*Marken får endast förses med komplementbyggnad*

Planbestämmelse		Beskrivning och motiv
		Syftet är i huvudsak att begränsa ny byggnation på en plats som är värdefull att bevara sett till kulturmiljö- och ekologiska värden, samtidigt som nödvändig komplementbyggnad som till exempel cykelförråd, plats för avfallshantering och den befintliga förrådsbyggnaden tillåts.
e_1		*Största byggnadsarea är 390 kvadratmeter*
		Syftet är att förhindra utbyggnad av Strömvillan.
e_2		*Största byggnadsarea för komplementbyggnader är sammantaget 110 kvadratmeter*
		Syftet är att tillåta befintlig och ny komplementbyggnad.
k_1, k_2		*Varsamhetsbestämmelser för Strömvillan*
		Säkerställer att identifierade värden hanteras varsamt och bibehålls i enlighet med framtagen antikvarisk utredning. Bestämmelserna preciserar vilka värden som är särskilt viktiga att ta hänsyn till inom olika delar av Strömvillan.
q_1, q_2		*Skyddsbestämmelser för Strömvillan*
		Säkerställer att identifierade inslag i Strömvillan skyddas i enlighet med framtagen antikvarisk utredning. Bestämmelserna preciserar vilka aspekter som är särskilt viktiga att bevara.
q_3		*Skyddsbestämmelse för träd*
		Säkerställer att värdefull grönska i trädgården skyddas, både i enlighet med framtagen antikvarisk utredning samt med ekologisk bedömning.
r_1		*Byggnad får inte rivas*
		Strömvillan har kulturhistoriska värden och representerar tidstypisk arkitektur som är viktig att bevara. Rivning skulle innebära en oåterkallelig förlust av dessa värden.
u_1		*Markreservat för allmännyttiga underjordiska anläggningar.*

Planbestämmelse		Beskrivning och motiv
		Planbestämmelsen anger att marken får användas för underjordiska anläggningar, i detta fall ledningar i söder och öster samt underjordisk reningsanläggning som planeras i öster (och utanför planområdet). Bestämmelsen ger flexibilitet för framtida VA-infrastruktur utan att påverka markanvändningen ovan jord.
m_1		*Rinnväg för dagvatten*
		Syftet är att säkerställa funktioner för dagvattenhantering – leda dagvatten till recipienten.
b_1		*Minst 80 % av marken ska vara genomsläpplig.*
		Syftet är att säkerställa infiltration och fördröjning av dagvatten. Ytterligare ett syfte är att trädgården inte hårdgörs på ett sätt som medför negativ påverkan på kulturhistoriska eller ekologiska värden.
a_1		*Marklov krävs även för fällning av träd med ekologiska värden eller med höga kulturvärden.*
		För att säkerställa att träd inte fälls av ny fastighetsägare.
[all kvartersmark]		
		Strandskyddet är upphävt
		Strandskyddet återinträder på allmän plats, men upphävs på kvartersmark. Särskilt skäl för upphävande som anges i Miljöbalken (7 kapitlet 18 c § punkt 1), som kan användas för detaljplanen är att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
		Kulturhistoriskt- och miljömässigt värdefull byggnad och trädgård ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner, fasadindelning, material och materialbehandling samt detaljeringsnivå.
		Syftet är att stärka skyddet för de kulturhistoriskt- och miljömässigt värdefulla aspekter som återfinns i byggnad och trädgård.

4. Genomförandefrågor

Detta kapitel om genomförande av detaljplanen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Beskrivningen fungerar som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar, vatten- och avloppsanläggningar (VA), vägar med mera, regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskild lag.

4.1. Markägoförhållanden

Inom planområdet finns två fastigheter, Kneippen 1:4 och Berget 1:1. Fastigheterna ägs av Norrköpings kommun.

4.2. Mark- och utrymmesförvärv

Genomförandet av detaljplanen kräver ingen inlösen av mark.

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

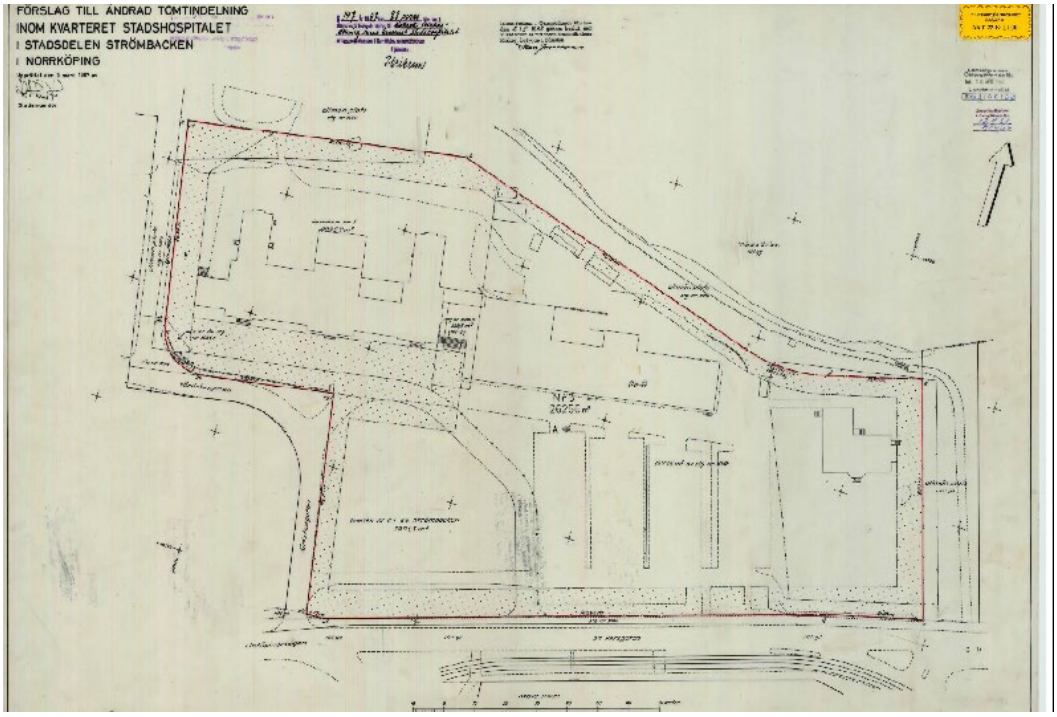
4.3. Fastighetsrättsliga frågor

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

Fastighetsindelningsbestämmelser

Planområdet omfattas av fastighetsindelningsbestämmelser ursprungligen fastställd som tomtindelning Stadshospitalet, akt 0581K-22B:1100.

Den nya detaljplanen innebär att fastighetsindelningsbestämmelsen för Strömvillan från 1957 (0581K-22B:1100) upphör att gälla för den del av fastigheten Kneippen 1:4 som ingår i planområdet (se figur 3). Fastighetsindelningsbestämmelsen upphör i samband med att detaljplanen för Strömvillan vinner laga kraft.



Figur 4. Tomtindelning från 1967 som berör området, 0581K-22B:1100.

För de områden som angränsar till Strömvillan men ligger utanför planområdet fortsätter fastighetsindelningsbestämmelsen att gälla. Vid framtida planläggning av dessa angränsande områden kommer fastighetsindelningsbestämmelsen att hanteras i samband med den planprocessen. Fram till dess råder viss osäkerhet kring möjligheten till fastighetsbildning i områden där tomtindelningen fortfarande gäller. Eftersom planläggning av det intilliggande området är planerad, och ingen fastighetsbildning är aktuell i nuläget, bedöms denna osäkerhet vara acceptabel under tiden fram till ny planläggning.

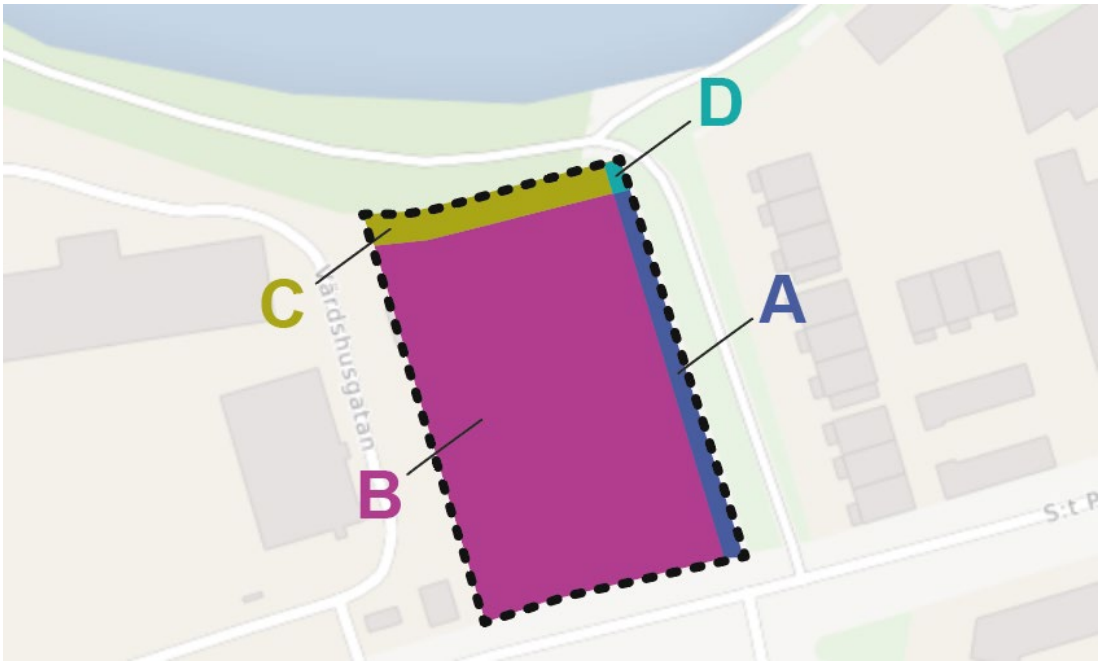
Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen innebär att mark som tidigare utgjort allmän plats (park/plantering) nu regleras som kvartersmark som inte får bebyggas (regleras genom prickmark). Samtidigt regleras viss mark som tidigare

utgjort kvartersmark (prickmark) som allmän plats, avsedd att utgöra en förlängning av befintlig parkmark norr om planområdet.

De delar av fastigheten Berget 1:1 som i detaljplanen utgör kvartersmark (prickmark) och allmän plats (park/plantering) ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Kneippen 1:4. Den del av fastigheten Kneippen 1:4 som enligt detaljplanen utgör kvartersmark för bostads- och centrumändamål kommer att avstyckas från stamfastigheten efter det att detaljplanen antagits och vunnit laga kraft.

De delar av fastigheten Kneippen 1:4 och fastigheten Berget 1:1 som enligt detaljplanen utgör allmän plats förblir oförändrade, se figur 5.



Figur 5. Karta med fastighetsbildning inom planområdet.

Fastighet	Fastighetsregleringsåtgärder
Berget 1:1	*Område A, kvartersmark inom denna detaljplan, ska överföras genom fastighetsreglering och ingå i den fastighet som styckas av från Kneippen 1:4.*
Kneippen 1:4	*Område B, kvartersmark inom denna detaljplan, styckas av från stamfastigheten och blir en egen fastighet.*
Kneippen 1:4	*Område C, allmän plats inom denna detaljplan, förblir oförändrad.*

Fastighet	Fastighetsregleringsåtgärder
Berget 1:1	*Område D, allmän plats inom denna detaljplan, förblir oförändrad.*

Konsekvenser

Planen möjliggör bostäder, centrum och kontor i den befintliga byggnaden. Byggnadsrätten begränsas till vad som utgörs av befintlig byggnad. Befintlig komplementbyggnad kan användas för det ändamål som anses lämpligt, beroende på användning. Ytterligare komplementbyggnad tillåts för till exempel cykelförråd och avfallshantering.

Rättigheter

Planområdet berörs inte av några officialservitut eller inskrivna avtalsrättigheter.

Officialservitut

Inga rättigheter finns inom planområdet.

Avtalsservitut

Inga rättigheter finns inom planområdet.

Ledningsrätt

Inga rättigheter finns inom planområdet.

Konsekvenser

Inom de områden som i detaljplanen är markerade med bestämmelsen u – vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska anläggningar (ledningar och dagvattenmagasin) – ska fastighetsägaren utan ersättning upplåta servitut för sådana ledningar. Områden för ledningar reserveras genom detaljplanen.

På initiativ av ledningsägaren ska servitutet kunna omvandlas till ledningsrätt. Fastighetsbildning för detta ändamål sker efter särskild ansökan som bekostas av ledningsägaren. Respektive ledningsägare ansvarar för att träffa överenskommelse med fastighetsägaren.

Tekniska åtgärder

Utredningar som har genomförts inom ramen för planarbetet finns listade i avsnitt 7.1.

I det fortsatta planarbetet ska underlaget kompletteras med följande utredningar:

- Ytlig markmiljöundersökning

Utbyggnad allmän plats

Allmän plats är redan iordningställd i anslutning till planområdet, och någon ytterligare utbyggnad av allmän plats är därför inte aktuell. Inom området så behöver boden i planområdets norra del tas bort eller flyttas till kvartersmark, och trädkronor som sträcker sig över kvartersmark behöver till viss del beskäras.

Norrköpings kommun ska vara huvudman för allmän plats. Kommunen är ansvarig för ombyggnad samt drift och underhåll.

Utbyggnad kvartersmark

Detaljplanen omfattar i huvudsak redan utbyggd kvartersmark. Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande, drift och underhåll inom kvartersmark samt för fastighetsbildning.

Trädkronor från allmän plats hänger ut över kvartersmarken. Vid genomförandet krävs varsamhet så att befintlig vegetation inte påverkas negativt.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar. Ingen gemensamhetsanläggning ska bildas inom planområdet.

4.4. Ekonomiska frågor

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ingår verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Norrköpings kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna genom Nodra AB.

Nodra AB 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 plats.

Serviser för samtliga ledningsslag finns för stamfastigheten. I samband med avstyckning ska fastighetsägaren ansöka om förbindelsepunkter för den nybildade fastigheten.

Anslutning till kommunalt VA kan ske till befintliga ledningar i omgivande gator. Nodra AB ansvarar för den tekniska kontrollen av VA-ledningar samt en underjordisk reningsanläggning.

Ekonomisk bedömning

Norrköpings kommun planlägger fastigheten inför en försäljning. Byggnaden används inte idag och genererar inte någon intäkt till kommunen. Köpeskillingen för fastigheten kommer tillfalla Norrköping kommun.

Planavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa. Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering och samhällsbyggnadskontoret, exploatering beträffande finansiering av detaljplan.

Inlösen och ersättningsanspråk

Inlösen och ersättningsanspråk är inte aktuellt för detaljplanen eftersom kommunen äger all berörd mark.

Rivningsförbud och bevarandekrav

Vid upprättande av detaljplan där befintliga byggnader och tomt ska bevaras kan det i vissa fall leda till att fastighetsägaren har rätt till ersättning enligt 14 kapitlet 7 § och 14 kapitlet 10 § PBL. Detta gäller när byggnadsverk och tomter omfattas av skyddsbestämmelser och rivningsförbud, vilket stämmer i

detta fall. Föreläggande om rätt till ersättning skickas till fastighetsägaren i samband med granskning.

Avgörande för frågan om fastighetsägaren har rätt till ersättning är om skyddsbestämmelserna förorsakar sådan skada att pågående markanvändning av fastigheten avsevärt försvåras eller om rivningsförbud medför en skada som är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Berörd del av fastigheten är ofta liktydigt med hela fastigheten. Varsamhetsbestämmelser innebär inte rätt till ersättning. Krav på ersättning ska ställas till kommunen inom två år från den dag planen får laga kraft om inte annat avtal eller föreläggande upprättats innan planen antagits.

Drift allmän plats

Drift och underhåll av allmän plats inom detaljplanen bekostas med skattemedel.

På planområdets norra sida finns idag ett skjul som tillhör fastigheten. Skjulet behöver tas bort eller flyttas till kvartersmark inom planområdet, i enlighet med de nya fastighetsgränserna efter att detaljplanen har antagits, vunnit laga kraft och avstyckning genomförts. När skjulet har flyttats ska marken där byggnaden stått iordningställas och därefter överlämnas till kommunens driftorganisation för framtida drift och underhåll.

Samhällsbyggnadskontoret har idag skötselansvaret för de befintliga allmänna platserna. Den tillkommande parkytan medför inte ökade drift- och underhållskostnader då kommunen redan idag hanterar slänten, och den tillkommande ytan på allmän plats i övrigt endast utgörs av gräsyta.

Drift vatten och avlopp

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

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

El, energi och tele med mera

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

4.5. Organisatoriska frågor

Allmän plats

Allmän plats är redan iordningställd inom och i anslutning till planområdet, och någon ytterligare utbyggnad av allmän plats är därför inte aktuell. Stabilitetsåtgärder kan behöva genomföras inom planområdet, frågan kommer hanteras innan detaljplanen går ut på granskning.

Flytten av förrådsbyggnaden och iordningställandet av marken ska samordnas inom Samhällsbyggnadskontoret.

Kvartersmark

Detaljplanen omfattar i huvudsak redan utbyggd kvartersmark. Åtgärder inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för.

Köpekontrakt

Kommunen avser att sälja den nybildade fastigheten efter att detaljplanen har vunnit laga kraft och avstyckningen genomförts. Försäljningen kommer att ske enligt kommunens gällande processer för marktilldelning och försäljning.

Ett köpeavtal kommer att upprättas mellan kommunen genom samhällsbyggnadskontoret, exploatering, och den tilltänkta köparen. Avtalet ska reglera marköverlåtelsen samt innehålla kommunens anvisningar, krav och respektive parts åtaganden för genomförandet av detaljplanen.

Bygglov och anmälan

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

El och fjärrvärme

E.ON Energidistribution AB är huvudman för elnätet.

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

Elektronisk kommunikation

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-/fibernät på uppdrag av Norrköpings kommun. Kommunen upplåter sedan utrymme i rören till ledningsägare.

Tidplan

För genomförandet av allmän plats avses följande tider.

Åtgärd	Årtal
Iordningställande av allmän plats där förrådet har stått.	2027
Marklösen, fastighetsregleringar	2027

För genomförandet av kvartersmark avses följande tider.

Åtgärd	Årtal
Fastighetsbildning	2027
Försäljning av fastigheten, kommunägd mark	2027

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.

4.6. Prövning enligt annan lagstiftning

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar som berörs av detaljplanen. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen ansvarar exploatören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen.

5. Planeringsförutsättningar

5.1. Kommunala ställningstaganden

Beslut om planläggning

Den 11 mars 2025, § 42 fick samhällsbyggnadskontoret i uppdrag av samhällsplaneringsnämnden att ta fram ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Kneippen 1:4 (Strömvillan) inom Kneippen i Norrköping.

Miljöbedömning

Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.
Samhällsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i 4 kapitlet 34 § PBL eller 6 kapitlet 11 § Miljöbalken (MB) att en strategisk miljöbedömning behöver göras.

Se vidare *Undersökning om betydande miljöpåverkan*.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Den 17 november 2025, § 126 beslutade samhällsplaneringsnämnden, genom delegationsbeslut med nummer 8.5, att godkänna bedömningen att genomförande av detaljplanen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av två gällande planer, se tabell 1 och figur 6 nedan.

Aktnummer, namn	Huvudsaklig användning	Plantyp	Laga kraft
0581K-22A:1001, För stadsägorna 85 och 86 m m (Västra Lund och Strömbacken)	Kvartersmark för allmänt ändamål (A)	Stadsplan	1954-10-01
0581K-22A:2114, Kv Gryt	Kvartersmark (bostäder och kulturreservat), Allmän plats (park/plantering och gata eller torg), Vattenområde	Stadsplan	1986-02-19

Tabell 1. Sammanställning av gällande planer som berör planområdet.

Figur 6 Plangräns (svart, streckad linje) i förhållande till gällande detaljplaner.

Det finns en fastighetsindelningsbestämmelse från 1967, ursprungligen fastställd som tomtindelning, 0581K-22B:1100, som berör planområdet. Fastighetsindelningsbestämmelsen upphävs automatiskt inom planområdet i och med detaljplanen.

- *Detaljplanerna för stadsägorna 85 och 86 m m (Västra Lund och Strömbacken),* 0581K-22A:1001 (1954)
- *Ändring av stadsplan för delar av kv Strömbacken och stadshospitalet,* 0581K-22A:1005 (1960)

Översiktsplan

I översiktsplanen för staden ligger planområdet inom utvecklingsområdet Centrum. Området ska utvecklas med blandad bebyggelse av hög arkitektonisk karaktär. Hushållning med markresurser ska ges särskild vikt och befintliga byggnader ska tas till vara. Kulturhistoriska värden i bebyggelsen ska beaktas och dras nytta av vilket går i linje med denna detaljplan. Inom den täta innerstaden ska antalet träd inte minska.

Konsekvenser

Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan. I detaljplanen skyddas Strömvillans kulturhistoria värden medan ny användning möjliggörs. Användningen görs flexibel för att byggnaden i framtiden ska kunna användas utifrån föränderliga behov. De stora och äldre träden inom planområdet skyddas.

5.2. Riksintressen

Riksintressen gäller geografiska områden som har utpekats därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter.

Kulturmiljövård

Norrköpings innerstad, där planområdet ingår, är av riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kapitlet 6 § Miljöbalken (KE52 Norrköping).

Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte ha negativa effekter på riksintresset.

Totalförsvar

Detaljplanen ligger inom riksintresse för totalförsvaret, Malmens flottiljflygplats.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte ha negativa effekter på riksintresset.

5.3. Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken

Ekologiskt känsliga områden

Ekologiskt särskilt känsliga områden är områden som har ekologiska funktioner som är särskilt känsliga för störningar och ingrepp. Mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan påverka områdenas karaktär.

Gamla och stora träd har stor betydelse som livsmiljö för många olika organismer, till exempel fåglar, fladdermöss, svampar, mossor och insekter. Eftersom det tar lång tid, ofta minst 80–100 år för träden att nå en sådan ålder där de utvecklar strukturer så som grov bark och håligheter, som är viktiga för de organismer som är knutna till träden, kan äldre trädmiljöer räknas som ekologiskt känsliga. Trädmiljöerna längs med Motala ström utgör en bärande struktur för ett fungerande ekosystem runt Motala ström.

Konsekvenser

Detaljplanen stärker skyddet för befintliga träd med höga naturvärden, genom relevanta planbestämmelser på kvartersmark och återinfört strandskydd på allmän plats.

5.4. Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormerna (MKN) för luft regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477), det nationella miljökvalitetsmålet Frisk luft anger att luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas. Norrköpings kommun ansvarar för kontrollen av luftkvaliteten, Östra Sveriges luftvårdsförbund sköter mätningarna och modellberäkningarna.

I Norrköping mäts partiklar (PM10, PM2,5) och kväveoxider (NO_x, NO, NO_2) kontinuerligt i gatunivå vid Kungsgatan 32 och i urban bakgrundsmiljö i taknivå vid Trädgårdsgatan 21. Övriga föroreningar kontrolleras via objektiv skattning.

Planområdets NO_2 medelhalt per dygn är 18 - 24 µg/m³, och PM10 medelhalt per dygn 20 - 25 µg/m³. Luftkvaliteten är god inom området.

Konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte medföra en försämring av MKN för luft.

Vatten

Planområdet ligger inom ett avrinningsområde vars recipient är Motala ström (Glan-Bråviken) (SE649609-152033). Denna vattenförekomst har en otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Enligt MKN för vatten ska god ekologisk och kemisk status uppnås till 2039.

Enligt miljökvalitetsnormerna, MKN, ska Motala ström uppnå god ekologisk potential 2039 och god kemisk ytvattenstatus med undantag för kvicksilver och bromerad difenyleter, PBDE. Det finns undantag även för PFOS med senare målår, 2027. Vattenförekomsten är kraftigt modifierad främst på grund av vattenkraft och har ett totalt avrinningsområde på 15 000 kvadratmeter. Enligt MKN för prioriterade ämnen överskrids kvicksilver, PBDE samt PFOS i vattenförekomsten. De två förstnämnda överskrides i samtliga svenska vatten.

Urban markanvändning samt transport och infrastruktur är enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) påverkningskällor där dagvatten bedöms ha en betydande påverkan på vattenförekomsten. Listade ämnen som kan utgöra risk för sänkt status är; PAH samt metaller som koppar, zink, bly och kadmium. Denna bedömning är generell för avrinningsområden som utgörs av tät stadsstruktur och/eller handel, industri och militära områden.

Föroreningsmängder från planområdet har beräknats och enligt kommunens reningskrav så föreligger det inget reningsbehov för studerade ämnen enligt tabell 2 nedan. Detaljplanen påverkar inte föroreningstrasporten till recipienten eftersom ingen förändrad markanvändning planeras.

Recipient	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Olja	BaP
Föroreningsmängd framtida markanvändning	0,20	2,4	0,0040	0,023	0,097	0,0005	0,0020	0,0054	0,000028	38	0,20	0,000052
Acceptabel belastning Motala Ström	0,33	4,33	0,023	0,042	0,15	0,0008	0,019	0,023	0,0001	63	1,01	0,00008

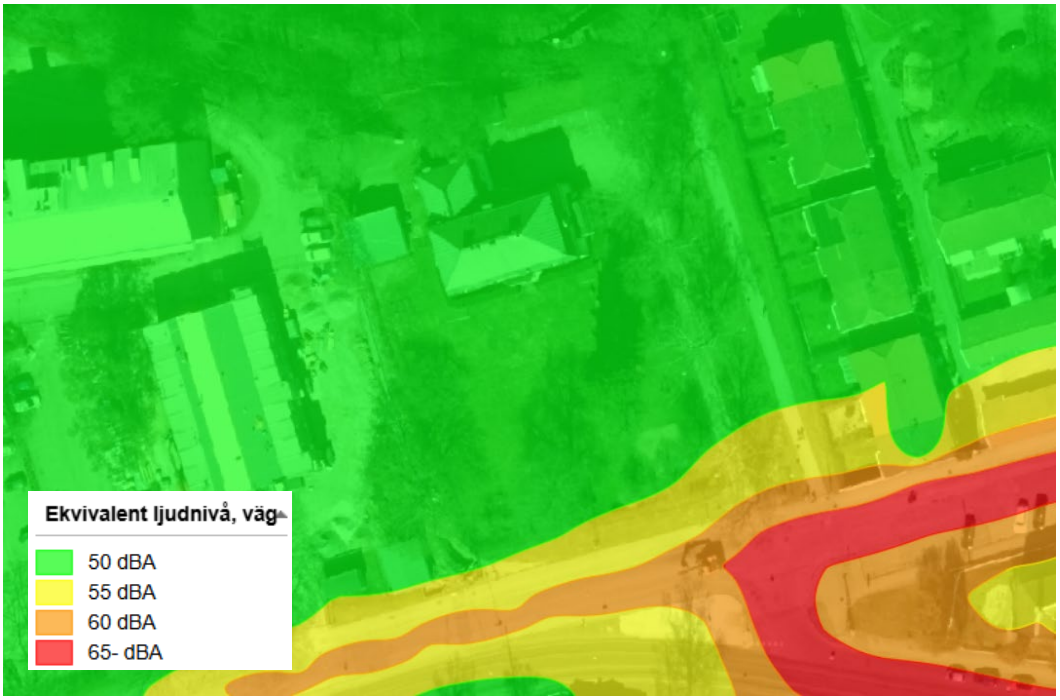
Tabell 2. Jämförelse av föroreningsmängder från framtida markanvändning med reningskrav för Motala ström. Föroreningsmängder i kg/ha/år.

Konsekvenser

Det föreligger inte ett reningsbehov i dagsläget och detaljplanen medger inte ett ökat reningsbehov.

Buller

För bostadsbebyggelse gäller *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*, med ändring SFS 2017:359. Bullernivåer vid bostadsbyggnads fasad bör inte överstiga 60 dBA ekvivalent nivå. Vid uteplats som anordnas i anslutning till bostaden bör trafikbuller inte överstiga 50 dBA ekvivalent nivå samt 70 dBA maximal ljudnivå, se figur 7 och 8.



Figur 7. Ekvivalent ljudnivå från vägtrafik. Bullerkartläggning av Norrköpings kommun från 2022, utförd av WSP.

Figur 8. Maximal ljudnivå från vägtrafik. Bullerkartläggning av Norrköpings kommun från 2022, utförd av WSP.

Konsekvenser

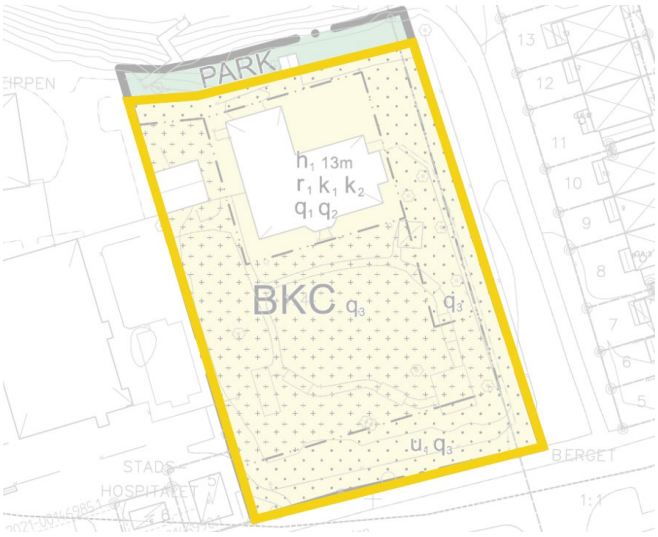
Detaljplanen bedöms inte medföra att MKN för buller överskrids. Riktvärden i trafikbullerförordningen klaras, varför inga ytterligare åtgärder krävs.

5.5. Miljö

Strandskydd

Enligt 7 kapitlet 18 g § MB återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts vilket betyder att för rubricerad detaljplan kommer ett upphävande av strandskyddet att krävas på kvartersmarken. Strandskyddet återinträder på allmän plats.

Konsekvenser



Figur 9. Strandskydd upphävs inom det gulmarkerade området.

Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kapitlet 18 c § p 1–6 MB. Det särskilda skälet för upphävande som kan användas för detaljplanen är att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, enligt punkt 1. Marken är sedan tidigare bebyggd och detaljplanen medför inte att detta ändras.

Dagvatten

Då detaljplanen är av mindre karaktär har ett förenklat förfarande med framtagning av underlag direkt till planbeskrivning genomförts utan dagvattenutredning.

Planområdet är beläget inom befintligt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattnet från planområdet leds direkt till anslutningspunkt för det kommunala dagvattennätet, som mynnar ut i Motala Ström via dagvattenutloppet DUT5130. Befintlig förbindelsepunkt för dagvatten är placerad utanför detaljplanens gräns i den nordöstra delen.

Dagvatten ska hanteras enligt kommunens riktlinje för hållbar dagvattenhantering (2019). Riktlinjen beskriver hur dagvatten ska tas omhand i både ny och befintlig miljö.

Fastighetsägaren är ansvarig för hantering av dagvatten inom den egna fastigheten. Regn upp till 10 millimeter ska tas om hand nära källan för att minska avrinningen, rena dagvattnet och säkra grundvattenbildningen i området. Dagvatten från stora regn (återkomsttid 10–30 år) får inte avledas så det kan medföra skada för en annan fastighet.

Ledningsnätet har trycknivå under marknivå vid ett 10-årsregn i så gott som hela ledningsnätet ut till recipient. För att klara gällande dimensioneringsriktlinjer för dagvattennätet 20-årsregn med klimatfaktor på 1,25 planeras ett fördröjningsmagasin uppströms. Detta har utretts inom detaljplanarbetet med Såpkullen 1:2 och kommer att anläggas i samband med utbyggnation av denna.

Konsekvenser

Detaljplanen styr att en stor del av kvartersmarken förblir genomsläpplig, därmed sker ingen förändring i förväntande flöden från området.

Befintlig förbindelsepunkt för dagvatten är placerad utanför detaljplanens gräns i den nordöstra delen.

Förorenad mark

Det finns en förhöjd risk för markföroreningar inom planområdet, bland annat till följd av potentiella fyllnadsmassor.

Konsekvenser

Inför granskningsskedet kommer en översiktlig markmiljöundersökning att genomföras för att bedöma markens lämplighet för den föreslagna bostadsanvändningen.

Hittas föroreningar ska en underrättelse enligt 10 kapitlet 11§ miljöbalken lämnas till miljö och hälsa inom samhällsbyggnadskontoret. Om markarbeten (sanering, grävning eller liknande) ska genomföras i det förorenade området så ska en anmälan om avhjälpandeåtgärd lämnas in till miljö och hälsa i enlighet med 28§ förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Avhjälpandeåtgärden ska säkerställa att marken är lämplig för planerat ändamål samt att eventuella schaktmassor hanteras i enlighet med lagstiftningens krav.

5.6. Geotekniska förhållanden

Jorden består överst av fyllning med inslag av organisk jord, följt av isälvssediment av huvudsakligen sand med inslag av silt, finsand och på djupet även grus. Därunder följer morän på berg. Fyllningens mäktighet varierar mellan 0,5 och 1,5 meter och består, till största delen, av siltig och

grusig sand med humus och växtdelar. Även tegelrester har påträffats i fyllningen.

I norra delen av området, består jorden under fyllningen av varvig siltig finsandig sand som vid släntkrönet har en mäktighet som varierar mellan 9 och 11 meter. Vid släntfoten varierar sandens mäktighet mellan cirka 3 och 4 m.

Sandens lagringstäthet bedöms variera mellan löst och medelfast.

På nivå +15, det vill säga cirka 11 meter under markytan vid släntkrönet och cirka 4 meter under markytan vid släntfoten övergår materialet till morän. Även övergången till morän är svårbedömd.

I södra delen har ett lager av torrskorpelera (ca 0,5 meter) påträffats strax under fyllningen. Leran innehåller silt och även skikt av silt och/eller finsand. Under torrskorpeleran följer mäktiga lager isälvssediment på morän.

Arkivmaterialet visar att det är liknande förhållanden, genom Motala ström, med växellagrande silt-, sand- och gruslager ned till minst 2–3 meter under bottenytan, där slagsonderingar har utförts ner till metodstopp på block eller berg.

Utförda grundvattenmätningar i närområdet visar att grundvattennivåerna sammanfaller med vattennivåer i Motala ström.

Inför bygglovsprövning och beslut om startbesked kan detaljerad geoteknisk undersökning komma att krävas som redovisar förutsättningar för schaktning, grundläggning med mera.

Radon

Enligt SGU bedöms risken för markradon vara hög. Radonsäkert byggande krävs.

5.7. Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Enligt förordning (2004:675) om omgivningsbuller är kommuner med över 100 000 invånare skyldiga att kartlägga bullersituationen samt upprätta åtgärdsprogram för att begränsa omgivningsbullrets skadliga effekter på människors hälsa. För Norrköpings kommun finns en bullerkartläggning från 2022 och ett åtgärdsprogram från 2024.

Enligt WSP:s bullerkartläggning av Norrköpings kommun från 2022 är den sydöstra delen av planområdet bullerutsatt från väg, se *5.4 Miljökvalitetsnormer, Buller.*

Konsekvenser

Utifrån värdena av bullerkartläggningen är bedömningen att marken anses lämplig för ändamålet då omgivningsbullret är begränsat till planområdets södra del, där endast komplementbyggnad tillåts.

Risk för olyckor

Skyddsrum

Inom planområdet finns inga skyddsrum. Det närmst belägna skyddsrummet finns cirka 50 meter öster om planområdet.

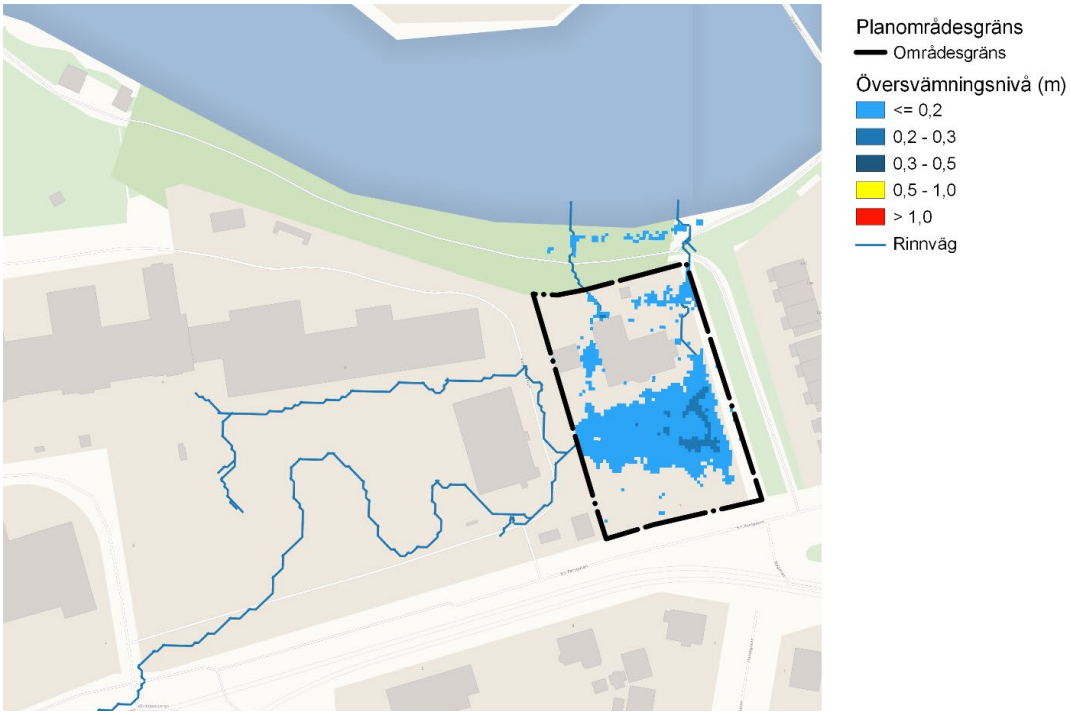
Konsekvenser

Inga skyddsrum berörs av detaljplanen.

Risk för översvämning

För den här planen arbetar kommunen för att planområdet ska klara minst ett 100-års regn och ett beräknat högsta flöde i Motala ström i klimatscenariot för 2100 . **Extrema regn**

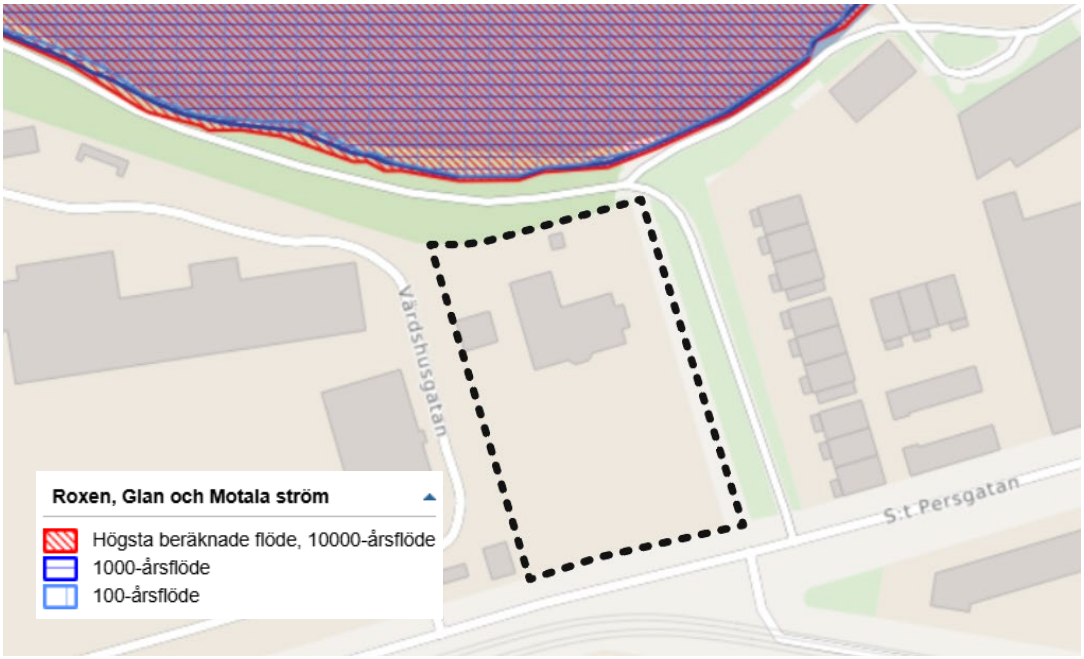
I dagsläget finns en översvämningsrisk från extrema regn och ytan som påverkas är främst belägen i trädgården söder om villan. Vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 visar en hydrodynamisk modell i Scalgo Live att vattennivån i översvämningsytan blir maximalt ca 20 centimeter. Dagvattnet vid extrema regn samlas i en lokal lågpunkt och när vattennivån stiger rinner det till slut vidare mot Motala ström på östra sida av villan, se figur 10. Rinnvägarna går via slänten i norr. Översvämningen bedöms inte påverka bebyggelsen inom eller utanför planområdet.



Figur 10. Rinnkartering för dagvatten.

Sjöar och vattendrag

Enligt kommunens översvämningskartering för Motala ström (SMHI 2009) bedöms en översvämningsrisk inte finnas inom planområdet, se figur 11.



Figur 11. Översvämningskartering för Motala ström, av SMHI 2009. Plangräns i svart streckad linje

Konsekvenser

Befintlig bebyggelse påverkas inte av översvämning från Motala ström eller vid extrema regn (100-års regn).

Extrema regn

Rivningsförbud på Strömvillan säkerställer att inte ny byggnad uppförs med annan färdig golvnivå. Trädgården skyddas till stor del genom skyddsbestämmelser och kommer fortsätta hantera extrema regn.

Sjöar och vattendrag

Översvämningsrisker från Motala ström bedöms som låga och åtgärder bedöms inte vara nödvändiga.

Risk för erosion

Slänterna ner mot Motala ström har förutom träd, mindre växtlighet av buskar och lågväxande växter, en del bar jord. Förekommande naturliga jordar är känsliga för erosion. Utförd detaljerad stabilitetsutredning visar att släntens stabilitet är känslig för förändringar i geometrin på grund av erosion.

Konsekvenser

Planförslaget påverkar inte risken för erosion, men till exempel större regn kan påverka erosionen negativt. Erosionshöjande åtgärder behövs, för att säkerställa den geotekniska stabiliteten utanför planområdet. En sådan åtgärd kan till exempelvis vara att åtgärda erosionsskydd i strömmen samt att bevara och förbättra växtlighet i slänten. Detta hanteras utanför detaljplanen.

Risk för skred

En detaljerad stabilitetsutredning har utförts i samband med planarbetet. Den visar att beräkningsmässigt är det svårt att uppnå tillfredsställande stabilitet i slänten som går ner mot Motala ström. I en sektion väster om Strömvillan uppnås tillfredsställande stabilitet men i en brantare sektion på den östra sidan av huset, uppnås inte tillfredsställande stabilitet. Glidytor med otillfredsställande säkerhetsnivå är generellt ytliga och sträcker sig cirka 3 till 4 meter bakom släntkönet, vilket innebär att påverkan inte sker på Strömvillan som ligger cirka 15 meter från släntkrönet. Däremot är gång- och cykelvägen längs med Motala ström ett vältrafikerat gångstråk och det finns risk för personskada vid skred eller ras.

Den otillfredsställande stabiliteten beror främst på släntens geometri. Släntlutningen uppgår till som brantast runt 41 grader, i beräkningen är rasvinkeln utvärderad till 35 grader. Detta innebär att det kan finnas effekter

så som vegetationens inverkan och fukt/kohesion/negativa portryck i jorden som inverkar positivt. Dessa antaganden som negativa portryck och kohesion är svåra att beräkna. Sannolikt står slänterna så brant de kan stå.

Det finns inga tydliga tecken på markrörelser i slänter ner mot Motala ström. Lyktstolpar, staket och träd står relativt rakt. Däremot finns det enstaka böjda träd och kala fläckar där vegetation saknas som kan vara en indikator på markrörelser och en förutsättning för erosion, vilket på sikt kan försämra stabiliteten i slänter.

Slänten närmast Motala ström består av silt och sand, saknar erosionsskydd samt ligger i ytterkurva. Samtliga är ogynnsamma förhållanden för erosion.

Konsekvenser

Det behöver utföras stabilitetshöjande åtgärder för slänten ner mot Motala ström. Möjliga åtgärder kan vara utflackning av slänten, jordspikar eller avschaktning av släntkrön. Det är av stor vikt att åtgärder ska göras med minimal påverkan på släntens vegetation, som utöver att ha ekologiska och rekreativa värden även ökar stabiliteten i slänten.

Inför granskningsskedet kommer detaljplanen titta närmare på frågan. Tillvägagångssätt ska vara klarlagt innan detaljplanen antas.

Risk för ras

Risk för bergras finns inte inom eller utanför planområdet.

5.8. Naturmiljö

Mark och vegetation

I Norrköpings innerstad finns parkmiljöer med äldre ek och ädellövmiljöer. Dessa miljöer är en viktig del av stadens gröna infrastruktur och en del av ett värdenätverk för ädellövmiljöer med kopplingar till skyddade ädellövmiljöer i stadens utkanter och det omgivande landskapet.

Inom planområdet finns äldre träd i trädgården söder om Strömvillan och i sluttningen mot Motala ström norr om villan. Planområdet är utpekat som värdekärna för ädellöv, vilket motiverar skyddsbestämmelser för träden inom planområdet. Trädsluttningen ned mot Motala ström är utpekad som ett kommunalt naturvärdesobjekt och är viktiga för att bibehålla en ekologi längs med Motala ström.

Konsekvenser

Detaljplanen har ingen direkt påverkan på de lövträd som har en möjlighet att hysa arter av växter eller djur som är beroende av ihåliga träd. Den gröna, delvis trädklädda ytan som är del av strandskogen mot Motala ström kommer i och med detaljplanen få ett starkare skydd genom att få en planbestämmelse om parkområde.

Detaljplanen kan ha en positiv effekt sett till bevarandet av befintliga naturvärden på allmän plats, där strandskyddet återinträder.

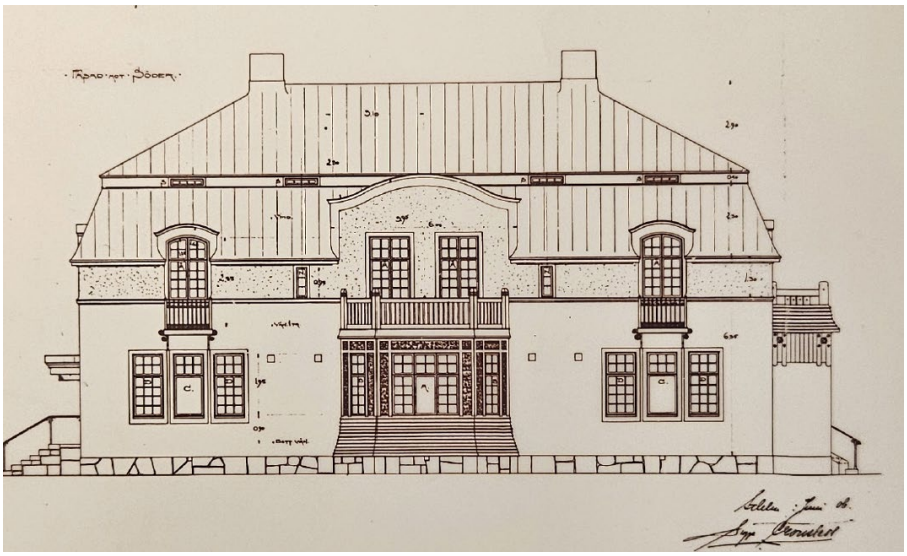
5.9. Kulturmiljö

Gällande detaljplaner innehåller ingen skyddsbestämmelse för kulturhistoriska värden för Strömvillan. Delar av marken mot norr, öst och söder är prickad vilket innebär att den inte får bebyggas.

Norrköpings kommun har i en byggnadsinventering pekat ut byggnaden i översiktsplanen som särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

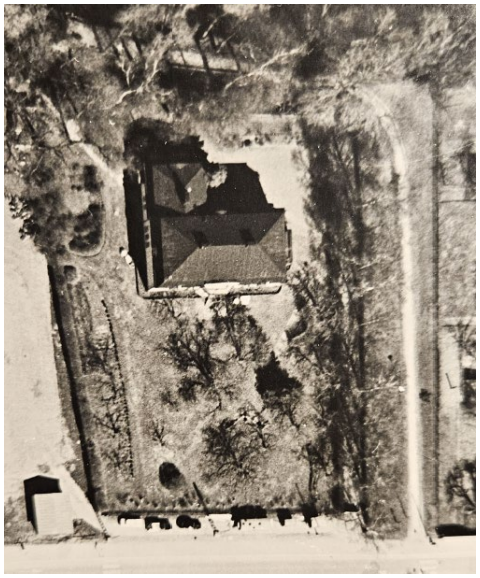
Strömvillan – historisk bakgrund

Strömvillan uppfördes 1906 som läkarbostad, efter ritningar av arkitekt Sigfrid Cronstedt. Villan uppfördes i den tidstypiska jugendstilen, se figur 12 och 13.



Figur 12. Nybyggnadsritning av fasad mot söder, 1906. Norrköpings stadsarkiv.

Strömvillan uppfördes i början av 1900-talet och omgärdades av en trädgård med träd, häckar, blomplanteringar och köksodlingar. Trädgården utformades med flera entréer, gångsystem och dekorativa inslag.



Figur 13. Flygbild från 1963 som visar trädgårdens till stora delar välbevarade ursprungliga karaktär.

Under 1900-talet har både byggnaden och trädgården genomgått förändringar. Villan har anpassats för olika verksamheter, bland annat fritidsgård och föreningslokal, vilket medfört ändringar i fasad, panel och entréer. En brandtrappa har tillkommit på norra fasaden.

Trädgården har förändrats genom borttagna odlingsytor, förenklade gångsystem och tillkommande lekutrustning. Vissa delar har styckats av, men spår av den ursprungliga strukturen finns kvar, exempelvis äldre träd och häckar.

Konsekvenser

Planförslaget syftar till att säkerställa att både byggnaden och trädgården hanteras med varsamhet. Genom skydds- och varsamhetsbestämmelser ges trädgården ett starkare planmässigt skydd än tidigare, vilket möjliggör bevarande av dess kulturhistoriska värden. Vid framtida förändringar bör trädgårdens ursprungliga struktur och materialval beaktas, för att säkerställa att platsens gestaltning och historiska betydelse bibehålls.

5.10. Fysisk miljö

Bebyggelse

Stadsdelen Kneippen karaktäriseras av blandad bebyggelse, här finns flerbostadshus, radhus, stadsvillor, kurortsvillor i jugendstil och friliggande villabebyggelse från olika tidsepoker. Den äldre villabebyggelsen, huvudsakligen uppförd mellan sent 1800-tal och 1930-talet, utgör en betydande del av områdets karaktär. Området kännetecknas av riklig grönska och närhet till rekreativa stråk längs Motala ström.

Strömbacken, området väster om planområdet har sedan mitten av 1870-talet använts för stadens sjukhusändamål. Lasarettet är numera ombyggt till skola och stora delar av den tidigare parkytan har delvis omvandlats till skolgård, med lekplats och hårdgjorda ytor. Området präglas idag till stor del av de omgivande grönytorna, vilka är en tillgång och som ger ett

sammanhang för bebyggelsemiljön. Bebyggelsen inom området har ett mycket tydligt samhälls- och socialhistoriskt värde. Varje byggnad har gestaltats för sin givna funktion och är tydligt läsbar med genomgående tidstypiska uttryck i arkitekturen.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att Strömvillans arkitektoniska karaktär bevaras. Även den tillhörande trädgården ges ett förstärkt skydd jämfört med gällande detaljplan för att säkerställa kulturhistoriska och miljömässiga värden.

Detaljplanen innebär även en möjlighet till fler bostäder i centrala Norrköping. Ingen ny mark behöver ianspråktas.

Tillgänglighet

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

Konsekvenser

Strömvillan uppfördes i början av 1900-talet, en tid då tillgänglighetskraven skiljde sig från dagens regelverk. Vid en framtida omvandling till bostäder, centrumverksamhet eller kontor kommer byggnaden att behöva anpassas för att uppfylla gällande krav. Det bedöms vara möjligt att genomföra sådana anpassningar utan att kompromissa med byggnadens kulturhistoriska värden.

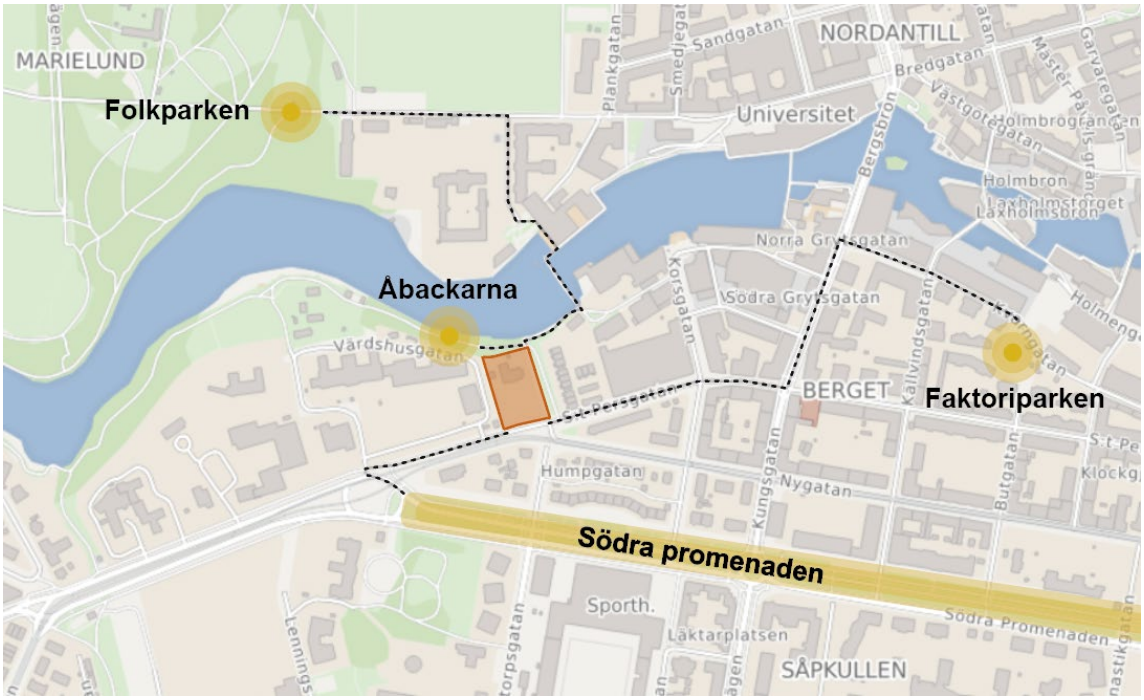
Friytor, lek och rekreation

Enligt 8 kapitlet 9 § PBL ska det finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse inom eller i närheten av tomter och fastigheter som innehåller bostäder. Friyta för lek och utevistelse omfattar den yta som barnen kan använda på egen hand vid sin utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering, ska det i första hand ordnas friyta. I kommunens riktlinje för ny- och ombyggnation av lekmiljöer anges att barn och ungdomar i tätorter ska ha tillgång till en lekmiljö inom 300 meter från bostäder och inga större vägar ska behöva korsas för att nå dit. I kommunens riktlinje för parker anges att det ska finnas tillgång till ett allmänt grönområde inom gångavstånd, cirka 300 meter.

Planområdet har god tillgång till grönområden och rekreativa miljöer. I direkt anslutning till området löper Åbackarna, ett rekreationsstråk som klassificeras som stadspark och erbjuder attraktiva promenadmiljöer längs Motala ström. Strax söder om planområdet finns även Södra Promenaden, ett etablerat grönstråk med liknande karaktär.

Inom gångavstånd återfinns flera större parker: Folkparken och Faktoriparken ligger cirka 600 meter från planområdet och erbjuder både öppna grönområden och lekytor. På något längre avstånd, cirka 1 kilometer, finns Lindparkens lekmiljö (närpark) samt Gamla Lasarettsparken (stadsdelspark), båda med utrustning för lek och vistelse.

Trots den goda tillgången till grönområden bedöms avståndet till närmaste lekmiljö vara för långt enligt gällande riktlinjer. Det är därför särskilt viktigt att den framtida bostadsgården inom planområdet utformas med ett innehåll som erbjuder lek, särskilt med fokus på de yngsta barnens behov. Befintlig grönska inom området bör i så stor utsträckning som möjligt bevaras, då den bidrar till både boendemiljön och det lokala ekosystemet, se figur 14.



Figur 14. Kartan visar målpunkter (gula cirklar) för rekreation och lek i närområdet. Planområdet är markerat med röd färg.

Konsekvenser

Att stärka tillgången till grönområden i den befintliga, centrala miljön är en utmaning, särskilt i samband med att fler bostäder, arbetsplatser och/eller besöksmål tillkommer. Detta medför ett ökat nyttjande av befintliga grönytor. I denna plan har en avvägning gjorts där det bedöms att en ny användning av Strömvillan bidrar positivt till stadsmiljön.

Planen möjliggör även bevarande av grönyta i form av en gårdsmiljö samt en utökning av parkmark inom området. Det är av stor vikt att gårdsmiljön ges en kvalitativ utformning, med hänsyn till både rekreativa behov och ekologiska värden.

5.11. Social hållbarhet

Trygghet

Strömvillan står idag utan aktiv användning, vilket medför att byggnaden inte bidrar till liv och rörelse i området. Trädgården nyttjas till viss del av skolelever för lek och vistelse under dagtid.

Konsekvenser

Genom planförslaget möjliggörs en ny användning av byggnaden, vilket bedöms kunna bidra till ökad aktivitet och närvaro på platsen under större delar av dygnet. Detta kan i sin tur stärka områdets sociala funktion och upplevda trygghet. En bostadsgård med goda kvaliteter och lekvärden uppmuntrar till vistelse och en större upplevd trygghet på platsen.

Barnperspektiv

Planområdet ligger i ett område där många barn rör sig i och med den intilliggande skolan. Det är längre än vad riktlinjerna anger till närmaste allmänna tillgängliga lekmiljö. För barn är det särskilt viktigt att ha utemiljöer inom gångavstånd där barriärer inte behöver korsas.

Konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för att skapa en grön gårdsmiljö om cirka 2000 kvadratmeter. Byggnaden möjliggör för cirka 8 lägenheter vilket ger 200 kvadratmeter grönyta per lägenhet. Förskola och gymnasium finns cirka 200 meter från planområdet.

Jämställdhet

Olika slags transportslag finns tillgängliga i och med planområdets centrala läge. Planområdet ansluter till flera befintliga, välanvända stråk.

Konsekvenser

Planförslaget bidrar till att skapa nya möjligheter för bostäder, kontor eller verksamheter i Norrköpings innerstad. Genom att en idag outnyttjad byggnad ges en ny funktion i ett centralt läge främjas ett effektivt markutnyttjande. Den centrala placeringen ger goda förutsättningar för hållbara transportval, särskilt kollektivtrafik, vilket är betydelsefullt ur ett jämställdhetsperspektiv då kvinnor generellt har ett högre kollektivt resande än män.

Tillgängliga målpunkter i centrala lägen skapar goda förutsättningar för ett hållbart vardagsliv, där närhet till service, arbetsplatser och rekreation minskar behovet av bilresor och stärker stadens sociala och ekologiska hållbarhet.

Jämlikhet

Jämlikhet innebär att alla individer ska ha samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter.

Konsekvenser

Genom att tillföra bostäder, kontor eller centrumverksamhet i ett centralt läge stärks stadens funktionsblandning och förutsättningarna för ett levande stadsliv.

5.12. Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

I direkt anslutning till planområdet finns kommunalt VA.

Värme

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

El

Det finns redan ett utbyggt elnät i området.

Elektronisk kommunikation

Tele- och bredbandsnät finns i området.

Avfall

Inrättande och placering av miljörum och avfallshantering ska ske i enlighet med kommunens föreskrifter om avfallshantering och i samråd med Nodra AB. Fastighetsägare är ansvarig för planering och utformning av miljörum, miljöhus eller andra avfallsinsamlingssystem samt att dimensionera för de avfallsslag som ska samlas in för varje fastighet. Miljörum eller platsen för kärl bör placeras så att dragvägen inte överstiger 10 meter till sopbilen.

Nodra AB är ansvarig för avfallshantering och ska kontaktas för lokalisering av avfallsutrymme och utformning av angöring och vändplatser för avfallsfordon. Nodra AB:s och Norrköpings kommuns föreskrifter för avfallshantering ska följas.

Konsekvenser

Tidigare har avfallshämtning skett genom att sopbil backat in på planområdets östra sida. Backning kan vara svårt att undvika då det finns begränsat med utrymme att vända runt på gatan i och med spårvägen. Ambitionen är att hitta en ny lösning för sophantering, där fordon inte behöver backa. Parkeringsförbud behöver finnas för att säkerställa att sopbil kan angöra.

Detaljplanen möjliggör för miljörum eller placering av sopkärl, men lämplig lösning för avfallshanteringen bedöms i senare skeden där slutgiltig användning av byggnaden är fastställd. Placering av kärl kan ske cirka 5–20 meter från Sankt Persgatan, beroende på lösning.

5.13. Service

Planområdet är centralt belägen med god tillgång till arbete, skola, vårdplatser, servicefunktioner och handel.

Konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för användningar centrum och kontor vilket kan resultera i cirka 30 arbetsplatser eller verksamheter med exempelvis servicefunktioner.

5.14. Trafik

Gator och trafik

Trottoarer finns på S:t Persgatan, intill planområdet och gångväg finns längs Motala ström. Gångvägen längs Motala ström nås via trappa, intill planområdet, som inte är tillgänglighetsanpassad. Befintligt huvudcykelstråk i blandtrafik finns söder om planområdet. På så vis ges goda förutsättningar för cykelresor till och från planområdet.

Konsekvenser

Föreslagen lösning för gång, cykel och motorfordon sker via S:t Persgatan och längsmed planområdets östra sida. Parkeringsförbud behöver finnas för att säkerställa att sopbil kan angöra.

Kollektivtrafik

Förutsättningarna för att resa kollektivt är goda, buss och spårvagn finns inom promenadavstånd. De två närmsta hållplatserna finns 60 respektive 280 meter från planområdet.

Konsekvenser

Detaljplanen medför inga förändringar.

Parkering, mobilitet och angöring

Planområdet finns inom B-zonen i gällande riktlinje för parkeringsnorm.

S:t Persgatan har längsgående parkering på norra sidan, utanför planområdets södra gräns.

Konsekvenser

All parkering för planområdet ska anordnas norr om byggnaden, på kvartersmark. Handel och samlingslokal får inte finnas då sådana verksamheter då det inte är lämpligt sett till antal parkeringsplatser som krävs. Planförslaget medger cirka 1000 bruttototalarea (BTA). Enligt den nya riktlinjen ska 7,5 parkeringsplatser finnas per 1000 BTA. De befintliga parkeringsplatserna, norr om byggnaden, bedöms möta kravet som ställs i gällande riktlinje. Cykelparkering ska planeras så att den är användarvänlig och främjar ett hållbart resande. Minst 25 parkeringsplatser för cykel ska anordnas. Planen möjliggör för både cykelparkering i låst utrymme och tillgänglig besöksparkering för besökare.

6. Medverkande

6.1. Tjänstepersoner

Plansamordnare för detaljplanen har varit Caroline Axelblom. Planhandlingar vid samråd har upprättats av Caroline Axelblom, planarkitekt, samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering.

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

Tjänsteperson	Titel och tillhörighet
Olivia Thörn	Landskapsarkitekt, samhällsbyggnadskontoret
Pär Sagrelius	Dagvattenspecialist, samhällsbyggnadskontoret
Anna Ludzia	VA-ingenjör, Nodra AB
Carolina Ljungqvist	Ekolog, samhällsbyggnadskontoret
Ellen Holtermann Wiig	Stadsantikvarie, samhällsbyggnadskontoret
Eleftheria Bouzo	Mark- och exploateringsingenjör, samhällsbyggnadskontoret
Christina Berglund	Strateg geoteknik, samhällsbyggnadskontoret
Per-Erik Hahn	Trafikplanerare, samhällsbyggnadskontoret
Susanna Davidsson	Gatuingenjör, samhällsbyggnadskontoret

Samhällsbyggnadskontoret

Julia Stenström Karlsson
enhetschef detaljplanering

Caroline Axelblom
planarkitekt

7. Planeringsunderlag

7.1. Utredningar för detaljplanen

Kulturmiljöinventering, Strömvillan och dess trädgård. Stiftelsen Kulturniljövård. 2025-09-25

MUR, Geoteknik, Markteknisk undersökningsrapport, Strömvillan (del av Kneippen 1:4), Norrköpings kommun, detaljerad stabilitetsutredning. Sweco. 2025-10-02

PM Geoteknik, Strömvillan (del av Kneippen 1:4), Norrköpingskommun, Geoteknisk utredning för detaljplan inklusive detaljerad stabilitetsutredning. Sweco. 2025-10-17

7.2. Kommunala handlingar och riktlinjer

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

Avfallsplan KS 2019/1482. Nodra AB, antagen av kommunfullmäktige 2020-08-31.

Bullerkartläggning 2022 Intranätskartan DIKA. Norrköpings kommun.

Byggnadsinventering Intranätskartan DIKA. Norrköpings kommun. 2019.

Detaljplan för Kv Gryt, aktnummer 0581K-22A:2114. Norrköpings kommun. 1986-02-19.

Detaljplan för Stadsägorna 85 och 86 m m (Västra Lund och Strömbacken, aktnummer 0581K-22A:1001. Norrköpings kommun. 1954-10-01.

Parkeringsnorm för Norrköpings kommun. Samhällsbyggnadskontoret, Norrköpings kommun, antagen 2025-11-03.

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

Riktlinje för Norrköpings kommuns arbete med ekosystemtjänster. Norrköpings kommun, antagen 2017-10-16.

Trafikstrategi för Norrköping. Norrköpings kommun, antagen av kommunfullmäktige 2022-04-25.

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

7.3. Övrigt underlag

Biotopskyddsområden. Vägledning om tillämpning av 7 kapitlet 11§ miljöbalken. Handbok 2012:1. Utgåva 1. Naturvårdsverket. December, 2012.

Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation. Avfall Sverige. 2022.

Grönt kulturarv, Lassarettet Trozelli Västra lund, fördjupad inredning, Kneippen 1:4, WSP. 2020-01-29.

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

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

Kulturhistorisk inventering kv. Strömbacken och Stadshospitalet. Tyréns. 2015-06-04.

Skyddsvärda träd i Östergötland, Inventering av alla grova och ihåliga träd utförd 1997–2008. Rapport 2008:13. Länsstyrelsen Östergötland, 2009.

Skyfallskartering Norrköpings kommun. DHI Sverige. 2022.