26 september 2025

Samrådshandling

Planbeskrivning

SPN 2025/0599

tillhörande detaljplan för

del av fastigheten **Händelö 2:41** (söder om Speditionsvägen)

inom Kvillinge i Norrköpings kommun

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

norrkoping.se

NORRKÖPING

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för verksamhetsmark med tomter om minst en hektar. Detaljplanen innebär fortsatt utveckling av verksamheter på Malmölandet för etablering av småindustri, handel, kontor, service, lager och verkstad.

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) pekar ut Malmölandet som ett utvecklingsområde för industri och verksamheter. Detaljplaneläggningen överensstämmer med kommunens översiktsplan.

Planförslaget innebär att cirka 7 hektar jordbruksmark planläggs som industri- och verksamhetsmark.

Frågor som har varit av särskild vikt under planarbetet avser dagvattenhantering, risk från transporter av farligt gods samt hantering av naturmark.

Genomförandet av detaljplanen innebär ökade kostnader för kommunen vid anläggning och drift av anslutningsvägar till kvartersmarken inom det redan planlagda vägområdet för Speditionsvägen. Genomförandet innebär även driftkostnad för ny naturmark. Detaljplanen kommer generera intäkter för kommunen vid försäljning av kvartersmark.

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

Innehållsförteckning

Sammanfattning ... 2
Vad är en detaljplan? ... 5
Planprocessen ... 5
Planhandlingar ... 5
Tidplan ... 6
1. Detaljplanens syfte ... 6
2. Beskrivning av detaljplanen ... 6
2.1. Läge ... 6
2.2. Genomförandetid ... 7
2.3. Detaljplanens huvuddrag ... 8
2.4. Allmän plats ... 9
2.5. Kvartersmark ... 10
2.6. Vattenområden ... 12
3. Motiv till detaljplanens regleringar ... 12
3.1. Användning av allmän plats ... 12
3.2. Användning av kvartersmark ... 13
3.3. Egenskapsbestämmelser för kvartersmark ... 14
4. Genomförandefrågor ... 18
4.1. Markägoförhållanden ... 18
4.2. Fastighetsrättsliga frågor ... 18
4.3. Tekniska frågor ... 19
4.4. Ekonomiska frågor ... 20
4.5. Organisatoriska frågor ... 22
4.6. Prövning enligt annan lagstiftning ... 23
5. Planeringsförutsättningar ... 24
5.1. Kommunala ställningstaganden ... 24
5.2. Riksintressen ... 26
5.3. Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken ... 28
5.4. Miljökvalitetsnormer ... 29
5.5. Miljö ... 31
5.6. Geotekniska förhållanden ... 35

5.7. Hälsa och säkerhet ... 37
5.8. Naturmiljö ... 42
5.9. Kulturmiljö ... 43
5.10. Fysisk miljö ... 44
5.11. Social hållbarhet ... 46
5.12. Teknisk försörjning ... 46
5.13. Trafik ... 47
6. Medverkande ... 49
6.1. Tjänstepersoner ... 49
7. Planeringsunderlag ... 50
7.1. Utredningar för detaljplanen ... 50
7.2. Kommunala handlingar och riktlinjer ... 50
7.3. Övrigt underlag ... 51

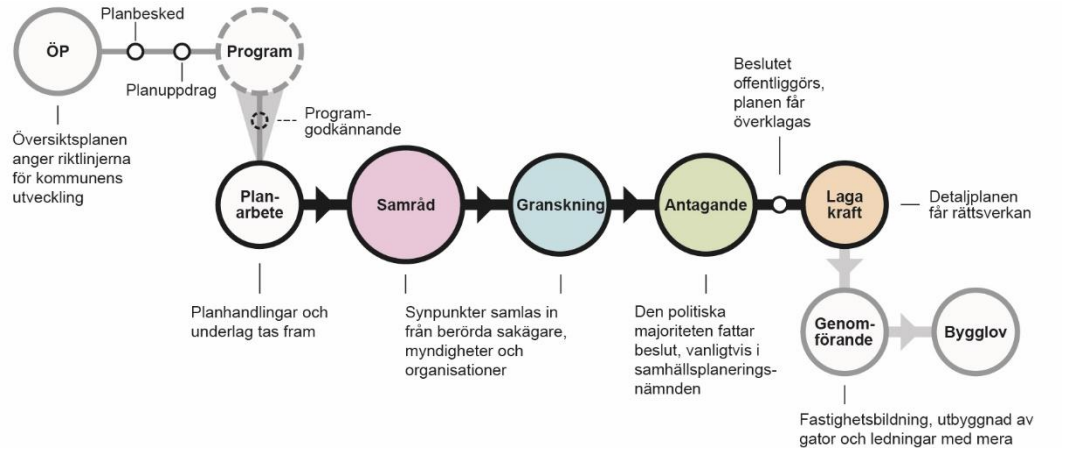
Vad är en detaljplan?

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. Källa: Norrköpings kommun.

Planhandlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta i skala 1:2000 med bestämmelser och illustration/er

Till planhandlingarna hör även:

- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Plankartan är juridiskt bindande.

Tidplan

För detaljplanearbetet avses följande tider.

Processkede	Datum
Samråd	29 september – 20 oktober 2025
Granskning	Kvartal 2, 2026
Antagande i samhällsplaneringsnämnden	Kvartal 2, 2026

1. Detaljplanens syfte

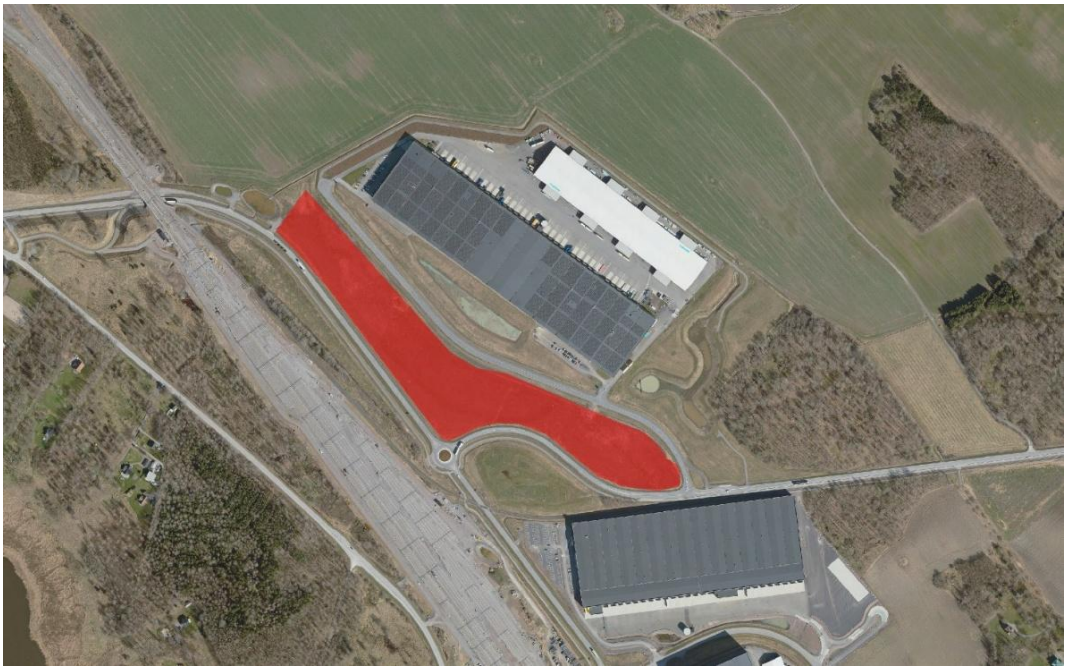
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för verksamhetsmark med tomter om minst en hektar. Detaljplanen innebär fortsatt utveckling av verksamheter på Malmölandet för etablering av småindustri, handel, kontor, service, lager och verkstad.

2. Beskrivning av detaljplanen

2.1. Läge

Planområdet är cirka 7,2 hektar stort och är beläget på Malmölandet inom Kvillinge landsbygd. Området avgränsas av Speditionsvägen, Västra Bravikenvägen samt Östra Bravikenvägen. Norr och öster om området finns idag industrimark och i sydväst passerar Kardonbanan, se figur 2 och 3. Planområdet består idag av jordbruksmark.

Figur 2. Planområdets läge i Norrköping.



Figur 3. Planområdet och dess närområde.

2.2. Genomförandetid

Planen föreslås få en genomförandetid om 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

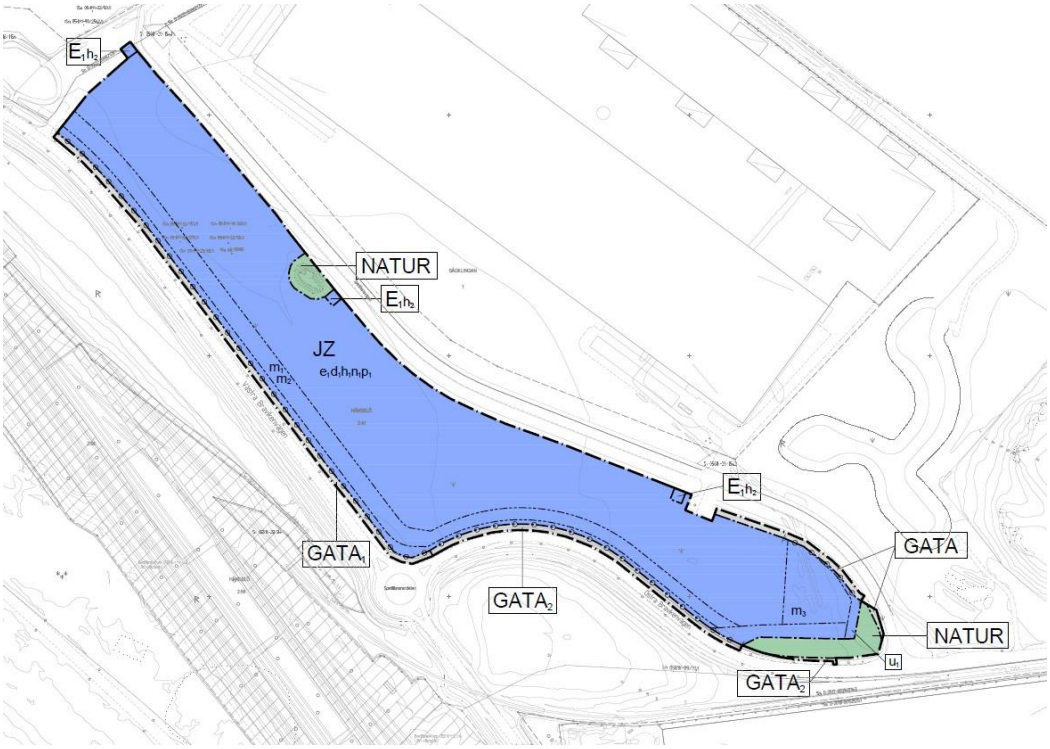
Detaljplanen är en del i ett större utvecklingsarbete med att etablera verksamheter på Malmölandet i Norrköpings kommun.

Ansökan har inkommit från exploateringsenheten. Motivet bakom är att planlägga området för industri- och verksamhetsmark för att sedan, utefter när behov uppstår, stycka av mindre fastigheter om cirka en till två hektar.

Planförslaget

Detaljplanen möjliggör för cirka 7 hektar industri- och verksamhetsmark. Planen tillåter fastighetsindelning med en minsta storlek på 10 000 kvadratmeter vilket skapar förutsättningar för en till sex fastigheter. Den totala exploateringsgraden kan bli 50 procent av respektive fastighet. Planområdet omsluts till största del av redan utbyggda vägar där anslutningsvägar för den nya verksamhetsmarken anläggs inom allmän plats från Speditionsvägen.

Detaljplanen innefattar även ett mindre naturområde där det idag finns en 400 kvadratmeter stor åkerholme samt ett cirka 2000 kvadratmeter stort naturområde längst i söder. Åkerholmen planläggs, inklusive ett skyddsavstånd på 5 meter, för att bevara denna. Naturområdet i söder syftar till att möjliggöra för förstärkning av ekmiljöer inom Malmölandet, se figur 4.



Figur 4. Utsnitt ur plankartan.

2.4. Allmän plats

Detaljplanen innefattar allmän plats i form av natur. Att allmän plats huvudgata och lokalgata ingår i planområdet beror på att det inte är lämpligt att lägga utfartsförbud i plangräns. En mindre remsa allmän plats för gata tas därför med i detaljplanen.

Mark och vegetation

Inom planområdet finns en åkerholme som bedöms ha naturvärden, resterande mark består av jordbruksmark. Åkerholmen är cirka 400 kvadratmeter stor och kan ha ett biotopskydd genom det generella biotopskyddet för åkerholme i jordbruksmark. Detta har dock inte fastställts helt eftersom det finns ett odlingsröse på åkerholmen som redan är biotopskyddad. Detaljplanen planlägger åkerholmen, dess odlingsröse och ett fem meter brett skyddsavstånd som naturmark. Totalt utgör denna cirka 840 kvadratmeter naturmark.

Detaljplanen innebär även att ny naturmark planläggs för i söder, denna är cirka 2000 kvadratmeter. Naturmarken syftar till att stärka det nätverk av ekmiljöer som finns på Malmölandet. Det finns ett utpekat spridningsstråk och genom etablering av ekar och andra naturmiljöer möjliggörs för att djur

och växter enklare kan förflytta sig i landskapet. Intill naturområdet avsätts även ett område där inte byggnad får uppföras för att spridningstråket ska hållas öppet från barriärer.

Huvudmannaskap

Norrköpings kommun ska vara huvudman för natur- och gatuområden planläggs för i detaljplanen. Kommunen är ansvarig för anläggning samt för drift och underhåll. De områden som planläggs som gata är med i redan antagna omkringliggande planer eller bekräftar redan ianspråktagen mark för gata och där är kommunen idag huvudman.

2.5. Kvartersmark

Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör för 69758 kvadratmeter industri- och verksamhetsmark. Exploateringsgraden är 50 procent vilket gör att den totala exploateringen kan bli maximalt 34879 kvadratmeter byggnad inom planområdet. Detaljplanen medger en flexibel fastighetsindelning men begränsar minsta fastighetsstorlek till 10 000 kvadratmeter. Planområdet kan därmed delas in i en till sex fastigheter.

Figur 5. Illustration över maximal exploatering inom planområdet. Planområdet är indelat i sex fastigheter där röda linjer illustrerar fastighetsgränser.

Illustrationen visar den maximala tillåtna exploateringen inom området där planområdet är indelat i sex fastigheter.

Detaljplanens utnyttjandegrad på 50 procent gör att den nya bebyggelsen kan bli upp till cirka 35000 kvadratmeter stor, men planområdets långsmala utbredning för att det är sannolikt att det kommer bli flera mindre byggnader istället för en stor. Höjden begränsas till 12 meter för att bebyggelsen inte ska ge en för stor påverkan på landskapsbilden i området. Denna del av Malmölandet är även utpekat som en del som är lämplig för högre bebyggelse vilket motiverar att inte begränsa höjden ytterligare. Bebyggelsens placering regleras så att byggnader inte får placeras närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns. Detta ger släpp och därmed siktlinjer mellan fastigheter om planområdet i framtiden delas in i flera fastigheter.

Detaljplanen ställer krav på anpassningar av bebyggelsens för att minska riskerna från transporter av farligt gods på intilliggande vägar. Åtgärderna består av bestämmelser om placering av utrymningsmöjligheter och friskluftsintag, central avstängning av ventilation, samt val av fasad och fönster. Olika krav ställs beroende på hur nära bebyggelsen placeras Västra Bravikenvägen och Östra Bravikenvägen.

Gestaltning

Bebyggelsen bör får en medveten gestaltning som strävar efter att varje enskild byggnad ska tillföra ett mervärde till helheten och områdets karaktär som ett storskaligt modernt industri-, verksamhet och logistikkluster.

Mark och vegetation

All kvartersmark inom planen förses med en planbestämmelse som ställer krav på att 15 procent av fastighetsytan ska vara genomsläpplig och bestå av grönyta med gräs, plantering för grön fasad, planteringsytor och träd i fria former. Armerat gräs får inte räknas in i dessa 15 procent. Genom denna kravställning skapas goda förutsättningar för gröna miljöer för anställda och besökare, infiltration, sänkt temperatur samt bidrar positivt till att uppnå en god helhet mellan de nya som tillkommer och det omgivande landskapet.

Planområdet är sättningskänsligt och byggnation inom planområdet kan komma kräva pålning. Marken ska höjdsättas så att vatten leds till diket utmed Speditionsvägen, vilket redogörs för i en rinnpilsillustrations på plankartan. Detta behöver samordnas med de geotekniska förutsättningarna eftersom betydande sättningsproblem kan uppstå om marken höjs med mer än 0,5 meter.

Parkering och angöring

Parkering för industri- och verksamhetsmarken löses inom respektive fastighet på kvartersmark.

Planen reglerar in- och utfartförbud så att utfarter endast kan anläggas mot Speditionsvägen samt säkrar att inte utfarter anläggs för nära korsningen Speditionsvägen och Östra Bravikenvägen. Utfartsförbuden säkerställer ett effektivt och säkert trafiksystem. Anslutningsvägarna till Speditionsvägen anläggs i den befintliga allmänna platsen och ansluter till kvartersmarken.

2.6. Vattenområden

Inget vattenområde berörs av planförslaget.

3. Motiv till detaljplanens regleringar

3.1. Användning av allmän plats

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA	*Gata* Eftersom det inte är lämpligt att placera utfartsförbud i plangräns så läggs 5 meter gatumark med i detaljplanen. Dessa ytor finns redan med i omkringliggande lagakraftvunna detaljplaner. Gata förekommer även i södra delen av detaljplanen för att bekräfta redan ianspråktagen mark för intilliggande väg.
GATA$_1$	*Huvudgata* Eftersom det inte är lämpligt att placera utfartsförbud i plangräns så läggs 5 meter gatumark med i detaljplanen. Dessa ytor finns redan med i omkringliggande lagakraftvunna detaljplaner.
GATA$_2$	*Lokalgata*

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	Eftersom det inte är lämpligt att placera utfartsförbud i plangräns så läggs 5 meter gatumark med i detaljplanen. Dessa ytor finns redan med i omkringliggande lagakraftvunna detaljplaner. Gata förekommer även i södra delen av detaljplanen för att bekräfta redan ianspråktagen mark för intilliggande väg.
NATUR	*Natur* För att säkerställa att naturvärden skyddas och kan förstärkas.

3.2. Användning av kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
E_1	*Transformatorstation* För att möjliggöra för att elförsörja framtida verksamheter möjliggörs för transformatorstationer.
J	*Industri* För att möjliggöra industriverksamhet i enlighet med planens syfte.
Z	*Verksamheter* För att möjliggöra verksamheter i enlighet med planens syfte.

3.3. Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
e_1	*Största byggnadsarea är 50 procent av fastighetsarean inom användningsområdet.* Utifrån geoteknik, dagvattenhantering, landskapsbild med mera bedöms inte marken vara lämplig för en högre exploatering än 50 procent.
d_1	*Minsta fastighetsstorlek är 10 000 m^2.* Platsen bedöms lämplig för fastigheter 10 000 kvadratmeter eller större.
h_1	*Högsta totalhöjd är 12 meter.* Bebyggelsens höjd begränsas för att inte ge en för stor påverkan på landskapsbilden i området.
h_2	*Högsta totalhöjd är 5 meter.* Höjden begränsas till 5 meter inom E-områden.
n_1	*Minst 15 procent av fastighetsytan ska vara genomsläpplig och bestå av grönyta med gräs, plantering för grön fasad, planteringsytor och träd i fria former. Hit räknas inte armerat gräs.* Planbestämmelser skapar förutsättningar för gröna miljöer för anställda och besökare, infiltration, sänkt temperatur samt bidrar positivt till att uppnå en god helhet mellan de nya som tillkommer och det omgivande landskapet.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
p_1	*Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.* För att skapa mellanrum och siktlinjer mellan byggnader inom olika fastigheter regleras placering.
m_1	*Byggnad ska uppföras med brandklassad fasad i EL 30.* På grund av den intilliggande vägen där farligt gods fraktas kravställs att byggnader ska ha en brandklassad fasad inom egenskapsområdet.
m_2	*Fönster i fasad ska utföras i lägst brandteknisk klass EW30.* På grund av den intilliggande vägen där farligt gods fraktas kravställs att byggnader ska ha fönster med högre brandteknisk klass inom egenskapsområdet.
m_3	*Byggnader utföras med material och konstruktioner som tål återkommande fukt- och vattenpåverkan.* Delar av planområdet riskerar översvämning vid 100-årsregn och bebyggelse behöver därmed säkras genom materialval.
u_1	*Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar* Markreservat skapas för att befintliga VA-ledningar.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	Marken får inte förses med byggnad Begränsning i placering av byggnader finns i flera delar av detaljplanen. Dessa används för att säkerställa att inte byggnader placeras för nära intilliggande vägar, för att hålla spridningsstråket för ekmiljöer öppet samt skydda befintliga ledningar.
	Utfartsförbud Utfartförbud används för att endast möjliggöra att utfarter anläggs mot Speditionsvägen samt säkrar att inte utfarter anläggs för nära korsningen Speditionsvägen och Östra Bravikenvägen. Utfartsförbuden säkerställer ett effektivt och säkert trafiksystem. Begreppen utfart och annan utgång innefattar även infart och annan ingång.
	Kvartersmark ska höjdsättas så att rinnvägar för dagvatten enligt rinnpilsillustration kan uppfyllas. För att säkra bebyggelse mot 100-årsregn så ska marken höjdsättas så att vatten rinner mot diket längs Speditionsvägen.
	Utrymningsmöjlighet bort från Västra Bravikenvägen och Östra Bravikenvägen ska finnas För att säkerställa att utrymning är möjlig vid en eventuell olycka med farligt gods kravställs utrymningsmöjlighet bort från vägar där farligt gods fraktas.
	Byggnader ska ha möjlighet till central avstängning av ventilation. För att sänka risknivån vid en eventuell olycka med farligt gods kravställs att byggnader ska ha möjlighet till central avstängning av ventilation.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	Friskluftsintag ska placeras på tak eller bort från Västra Bravikenvägen och Östra Bravikenvägen. För att sänka risknivån kravställs att byggnader ska ha friskluftsintag på tak eller bort från vägar där farligt gods fraktas.

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

Planområdet är lokaliserat inom fastigheten Händelö 2:41, där planområdet endast utgör en mindre del av hela fastigheten. Fastigheten ägs av Norrköpings kommun.

4.2. Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Planområdet omfattar cirka 70 000 kvadratmeter. Vid försäljning kommer nya fastigheter att bildas med en minsta areal av 10 000 kvadratmeter.

Om behov uppstår kan gemensamhetsanläggningar eller servitut bildas för exempelvis gemensamma körvägar.

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

Rättigheter och Avtalsservitut

Rättighet/Avtalsservitut	Aktnummer	Till förmån för	lokalisering
Avtalsservitut Kraftledning.	Akt D-2022-00082128:1	Triangeln 14	planområdets norra del

Olokaliserade Rättigheter och Avtalsservitut

Inom området för fastighetsutredning framkom att det finns en olokaliserad nyttjanderätt samt fem stycken olokaliserade avtalsservitut.
Fastigheten, som planområdet utgör del av är en större fastighet, och

huruvida de olokaliserade avtalsservituten och nyttjanderätten kommer att beröra planområdet kommer att hanteras vidare under planprocessen.

Rättighet/Avtalsservitut	Aktnummer	Till förmån för
Nyttjanderätt Tele (olokaliserad rättighet)	68/5990	Skanova
Avtalsservitut för kraftledning (olokaliserad)	05-IM1-24/157.1	Triangeln 14
Avtalsservitut för kraftledning (olokaliserad)	05-IM1-53/290.1	Triangeln 14
Avtalsservitut för kraftledning (olokaliserad)	05-IM1-22/50.1	Triangeln 14
Avtalsservitut för kraftledning (olokaliserad)	05-IM1-23/83.1	Triangeln 14
Avtalsservitut Kraftledning mm (olokaliserad rättighet)	05-IM1-19/280.1	

Ledningsrätt

Planområdet är inte belastat med ledningsrätter.

Konsekvenser

I detaljplanen finns E-områden avsedda för teknisk anläggning. E-områden kan komma att upplåtas med ledningsrätt eller annan för energibranschen standardiserad markupplåtelse alternativt överlåtas genom försäljning.

4.3. Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

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

- Dagvattenutredning
- Riskutredning

Utbyggnad allmän plats

Genomförandet leds och samordnas av Norrköpings kommun, samhällsbyggnadskontoret, som även ansvarar för den tekniska kontrollen av gator, torg och allmänna anläggningar.

Infarter för tillkommande fastigheter kommer att byggas inom allmän plats. Placering samt tidpunkt för byggnation av infarter bestäms till granskningsskedet.

I planområdets södra del är planlagt som naturområde. I området kommer ekar att planteras.

Utbyggnad kvartersmark

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

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet kommer att ingå i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Norrköpings kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna genom Nodra AB och är ansvarig för att vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar byggs ut i området, samt ansvarar för drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Vatten- och avloppsledningar samförläggs med övriga allmänna ledningar. Nodra AB är även ansvarig för dagvattendammar och andra fördröjningsmagasin inom allmän plats i närområdet.

Anslutning till kommunalt VA kan ske till befintliga ledningar i omgivande gator. Nodra AB kan erbjuda serviser. Nodra AB ansvarar för den tekniska kontrollen av VA-ledningar samt eventuella dagvattendammar och övriga fördröjningsmagasin inom allmän plats.

4.4. Ekonomiska frågor

Ekonomisk bedömning

Kommunen kommer att få intäkter vid försäljning av verksamhetsmark.

Kostnader för genomförandet av detaljplanen består i utbyggnad av infarter samt plantering av ekar.

Kommunen får framtida kostnader för drift av allmän plats.

Planavgift

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

Planavgifter kommer inte att tas ut i samband med bygglov.

Inlösen och ersättningsanspråk

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

Gemensamhetsanläggningar

Vid inrättande av gemensamhetsanläggningar fördelas anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll mellan deltagande fastigheter enligt andelstal och beslut i respektive anläggnings-förrättning.

Drift allmän plats

Drift och underhåll av allmänna platser inom detaljplanen bekostas med skattemedel.

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

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

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

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

Kvartersmark

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

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

Köpekontrakt

Köpekontrakt upprättas vid försäljning av den planlagda industrimarken.

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 erfordras. 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 kan tidigast ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Beräknad laga kraft är kvartal 2 2026.

Åtgärd	Årtal
Projektering allmän plats och VA	2026
Entreprenadupphandling, allmän plats och VA	2027
Utbyggnad av gata, VA med mera.	2027
Iordningställandet av naturmark	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

Inga kända fornlämningar finns inom området. 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

Beslut om positivt planbesked togs i samhällsplaneringsnämnden den 14 september 2021, § 151.

Den 12 november 2024, § 204 fick samhällsbyggnadskontoret i uppdrag av samhällsplaneringsnämnden att ta fram ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Händelö 2:41 (söder om Speditionsvägen).

Miljöbedömning

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

De miljöfrågor som har betydelse för projektet studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Se vidare Undersökning om betydande miljöpåverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan

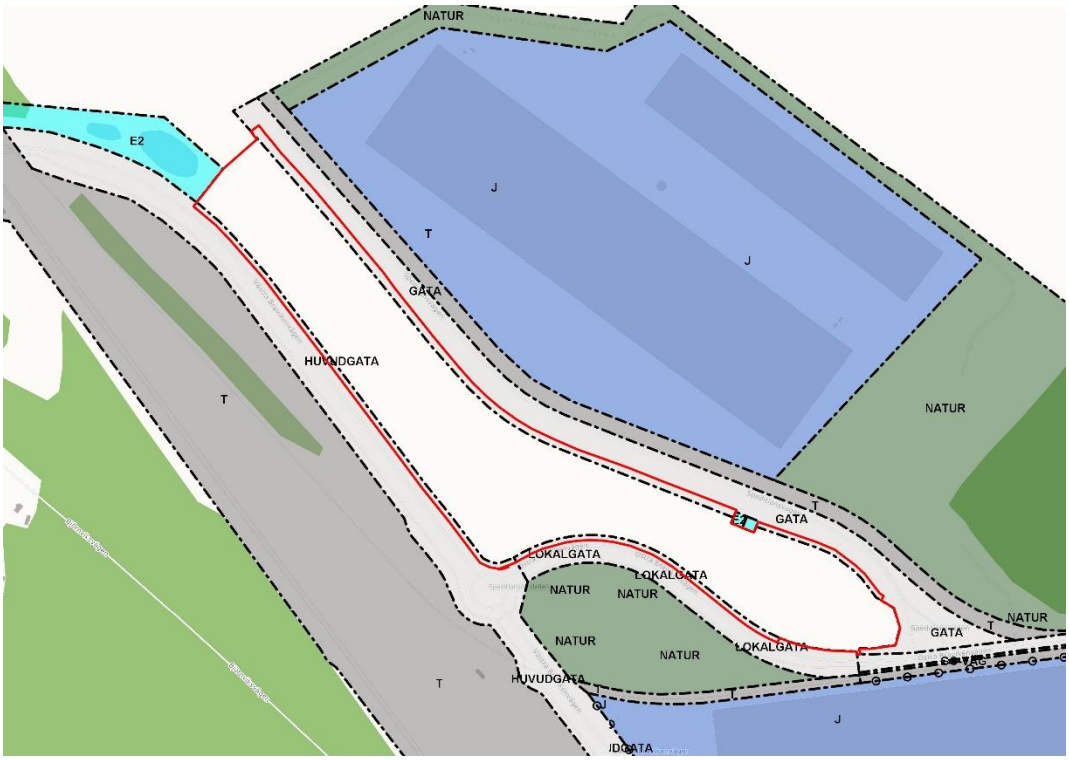
Den 24 september 2025, § 101 beslutade samhällsplaneringsnämnden, genom delegationsbeslut med nummer 8.5, att godkänna bedömningen att genomförande av detaljplanen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplaner

Planområdet omfattas till största del inte av någon befintlig detaljplan.

Norr om planområdet ligger detaljplan för del av Händelö 2:41 (Norr om Östra Bravikenvägen) inom Kvillinge i Norrköpings kommun med aktnummer 0581K-P20/13, som vann laga kraft 2020-10-13. Speditionsvägen och intilliggande mark är i denna plan planlagd som allmän plats. Diket väster om vägen har mätts in och 6–9 meter av den allmänna platsen väster om vägen kommer nu planläggas som industri/verksamhetsmark, natur och E-områden, se figur 6. Denna yta består idag av jordbruksmark men var tänkt att nyttjas till en ny huvudvattenledning. Ledningsdragningen kommer istället att hänvisas till den intilliggande allmänna platsen. I söder och längs

planområdets södra plangräns planläggs en remsa om 5 meter som allmän plats eftersom det inte är lämpligt att lägga utfartsförbud i plangräns. Dessa ytor planläggs med samma användning som i befintliga planer, huvudgata, lokalgata och gata.



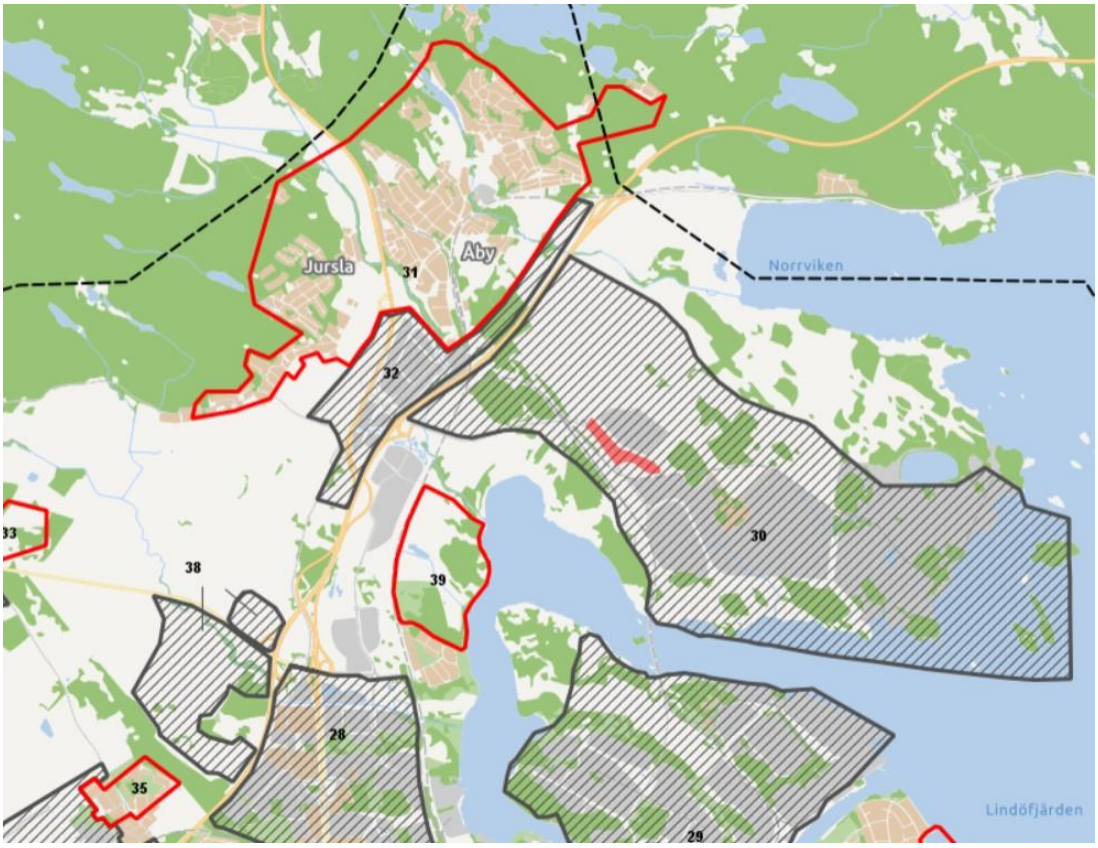
Figur 6. Planområdet markerat med röd linje.

Program

Planområdet omfattas av Program för Malmölandet (godkänd 2017-11-14). Programmet redogör för en övergripande struktur för södra Malmölandet och föreslår en framtida mark- och vattenanvändning. Planområdet är utpekat som verksamhetsområde. I anslutning till planområdet redogör programmet för väg, gång- och cykelväg, järnväg samt naturområde. Dessa strukturer är redan utbyggda med undantag för en föreslagen vägdragning nordväst om planområdet. Detaljplanen påverkar inte möjligheten att genomföra vägdragningen i framtiden. I detaljplanen förespråkas att bebyggelsestrukturen ska utformas så att siktlinjer skapas och utformningen ska motverka känslan av storskalighet. Bebyggelsen bör även utformas så att fasader och tak ges en medveten gestaltning där varje enskild byggnad tillför till områdets karaktär som ett storskaligt verksamhetsområde. Programmet anger även att det område denna detaljplan ligger inom är lämpligt för högre bebyggelse än intilliggande områden mer österut. Vad som är en högre höjd definieras dock inte.

Detaljplanen bedöms gå i linje med programmet och dess intentioner.

Översiktsplaner



Figur 7. Utsnitt ur översiktsplanen. Skrafferade svarta områden är utpekade områden för ny verksamhetsmark.

I översiktsplanen för Norrköpings stad (antagen av kommunfullmäktige 2017) är planområdet utpekat som utvecklingsområde Malmölandet som är lämpligt för verksamheter. Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan.

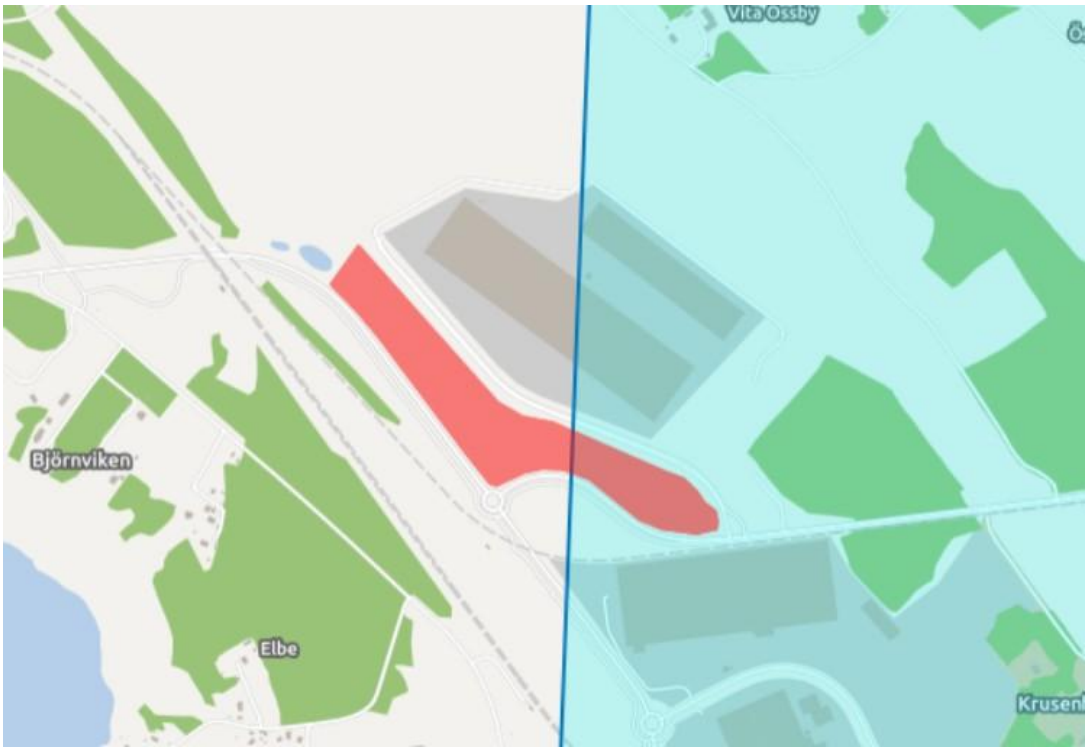
Ett förslag till ny översiktsplan är under arbete. I granskningsversionen anges samma inriktning som i den nuvarande översiktsplanen, för den del av Malmölandet som omfattar detaljplaneområdet.

5.2. Riksintressen

Riksintressen gäller geografiska områden som har utpekats därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. Bestämmelserna syftar till att främja en från ekologisk, social och samhällsekonomisk synpunkt god hushållning med marken, vattnet och den fysiska miljön i övrigt. I miljöbalken (MB) anges det vilka allmänna intressen som kan motivera ett område av riksintresse.

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

Högexploaterad kust



Figur 8. Högexploaterad kust (turkos markering).

Planområdet ligger delvis inom riksintresset för högexploaterad kust. Området för högexploaterad kust är i sin helhet av riksintresse på grund av sina natur- och kulturvärden. Turismens och friluftslivets intressen ska särskilt beaktas. I beskrivningen av riksintresset konstateras att etablering av miljöstörande anläggningar får ske på platser där liknande verksamheter redan finns.

Konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset, eftersom området i närheten redan är exploaterat med storskaliga industriverksamheter.

5.3. Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken

Jordbruksmark

Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Konsekvenser

Planens genomförande medför att 7,2 hektar jordbruksmark försvinner. Att planlägga för verksamhetsmark som ger arbetsplatser bedöms som ett väsentligt samhällsintresse. Marken är en del i ett större utvecklingsområde där hela Malmölandet bedöms som lämplig för utveckling av verksamheter främst med transportintensiv karaktär. Detta fastställs både i Översiktsplanen för staden från 2017 och Program för Malmölandet från 2017. Större områden med verksamhetsmark har redan verkställts i området och detta blir därav en plan som säkerställer att redan gjorda investeringar nyttjas maximalt. Planområdet är cirka 90 meter brett och 800 meter långt och bedöms även ha en utbredning som inte möjliggör för ett rationellt jordbruk.

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.

Biotopskydd

Inom planområdet finns en åkerholme med ett odlingsröse. Åkerholmen kan vara biotopskyddad men det har inte säkert konstaterats om åkerholmen uppfyller kriterierna för att vara biotopskyddad. Odlingsröset skyddas dock genom det generella biotopskyddet för odlingsröse i jordbruksmark.

Ädellövsmiljöer, ekhagar

På Malmölandets nordöstliga del finns Natura 2000-området Malmölandets ekbackar. Malmölandet i stort har ett nätverk med många områden med ekmiljöer, men som är fragmenterad av åkermark och verksamhetsmark. Det är av särskilt stor vikt att förstärka ekmiljöerna och överbrygga klyftor i en

fragmenterad miljö för att säkerställa långsiktigt hållbara ekmiljöer med starka spridningssamband.

I planområdets södra del passerar ett spridningstråk som är en del av nätverket av ekmiljöer. Detta stråk kopplar ihop de östra delarna av Malmölandets ekmiljöer med områden västerut mot Åby, Norrköpings stad, Händelö och vidare.

Konsekvenser

Åkerholmen och dess odlingsröse skyddas i detaljplanen genom att ytan planläggs som natur med en buffert om 5 meter. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka de biotopskyddade områdena.

I detaljplanen planläggs en yta om cirka 2000 kvadratmeter som natur längst i söder. Denna möjliggör för förstärkningsåtgärder i spridningsstråket för ekmiljöerna. En yta intill naturområdet begränsar även byggrätten genom prickmark så att stråket hålls öppet.

5.4. Miljökvalitetsnormer

Luft

I luftkvalitetsförordningen (2010:477) återfinns de svenska miljökvalitetsnormerna för utomhusluft. Miljökvalitetsnormerna (MKN) är gränsvärdesnormer och anger de gränsvärden som inte får överskridas, för att varken människors hälsa eller djur, växter och kulturvärden ska skadas.

I Norrköpings kommun görs mätningar av luftkvaliteten (PM10) med mätstationer vid Kungsgatan och Trädgårdsgatan. Övriga föroreningar kontrolleras via objektiv skattning. Mätningarna och den objektiva skattningen visar att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft inte överskrids i Norrköpings kommun.

Konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte medföra att MKN för luft överskrids. Kartläggning av luftföroreningshalten av partiklar (PM10) samt Kvävedioxid (NO2) visar att alla nivåer ligger under miljökvalitetsnormen och den nedre utvärderingströskeln. Den framtida exploateringen bedöms inte påverka dessa negativt och några vidare utredningar har därför inte genomförts.

Vatten

Planområdet ligger inom ett avrinningsområde vars recipient är Pampusfjärden (SE583718-161687). 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.

Kommunen har en installerad grundvattenmätare i kommunens grundvattennät. Den är placerad nordöst om planområdet. Där finns det kontinuerliga mätningar av grundvattennivån sedan juni 2023. Under denna period har grundvattennivån i det underliggande friktionslagret varierat mellan +6 till +4,7 meter (RH 2000) vilket motsvarar 0,3 till 1,6 meter under markytan.

Konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte negativt påverka möjligheten för recipienten Pampusfjärden (SE583718-161687) att uppnå MKN för vatten. Vid ett genomförande av detaljplanen bedöms samtliga föroreningsmängder öka förutom kväve, krom och kvicksilver. Ökningen för flertalet ämnen såsom fosfor, koppar, bly, kadmium och nickel är marginell. I beräkningarna har inte den planerade våtdammen nedströms tagits med och inte heller reningseffekten av lokala anläggningar. Utifrån detta och att ökningsmängden per år är så liten så bedöms inte recipientens möjligheter att uppnå miljökvalitetsnormerna påverkas. Recipienten är stor till både yta och volym, vilket gör att utspädningsgraden när det renade vattnet släpps till recipienten är mycket stor.

Buller

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.

Konsekvenser

Då det i dagsläget inte är känt vilka verksamheter som kommer etableras inom området kan en detaljerad bullerutredning inte tas fram i detta skede. I stället föreslås att det tas fram inom ramen för respektive verksamhets tillståndsvillkor, anmälan eller bygglovsansökan med utgångspunkt i relevanta riktvärden. Bullerdämpande åtgärder ska vidtas ifall riktvärden överskrids vid bostäder.

Utifrån bullerutredningar i intilliggande detaljplaner så bedöms den tillkommande trafiken och buller från verksamheter i denna detaljplan inte medföra en ökning som gör att riktlinjer överskrids för närliggande bostadsbebyggelse. Bullerfrågan kommer att studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

5.5. Miljö

Dagvatten

Planområdet är beläget utanför befintligt verksamhetsområde för dagvatten, men ett projekt pågår där Nodra AB ska skapa ett verksamhetsområde för dagvatten och ta över befintliga anläggningar. Dagvattnet från planområdet rinner mot vägdiken längs Speditionsvägen som slutligen avleds mot dagvattendammen belägen öster om planområdet.

Utredningar för hantering av dagvatten i ett större perspektiv har även gjorts tidigare för Malmölandet. Norr om planområdet ligger detaljplan för del av Händelö 2:41 (Norr om Östra Bravikenvägen) inom Kvillinge i Norrköpings kommun. När den detaljplanen togs fram gjordes en dagvattenutredning som även tog hänsyn till att aktuell detaljplan i framtiden skulle exploateras. Den dagvattendamm som byggdes i det intilliggande området är därmed dimensionerad för att ta emot dagvatten från detaljplanen för Händelö 2:41 (söder som Speditionsvägen).

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

Regn upp till 10 millimeter 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. Vatten från gator hanteras av gatuhållaren och vatten från allmänna ytor hanteras av fastighetsägaren, samfälligheten eller dylikt.

Konsekvenser

En dagvattenutredning har tagits fram till detaljplanen.

När detaljplanen genomförs kommer hårdgöringsgraden att öka, och därmed ökar dagvattenflödet. Dagvatten från mindre regn kan fortsatt hanteras inom planområdet. Stora regn hanteras genom att det avleds till diket längs med Speditionsvägen och vidare till våtdammen öster om planområdet. Planområdet har en anslutning direkt till dammen under Speditionsvägen.

Dammen har kapacitet att hantera 20-årsregn inklusive klimatfaktor och havsnivå på +0,66 meter. Dagvattnet från dammen avleds vidare i ett befintligt dagvattensystem till en planerad dagvattendamm längre söder ut för ytterligare rening. När vatten leds från planområdet till dammen kommer det vid 20-årsregn att dämma upp vatten i diket. Vattennivåerna kommer dock inte vara så pass höga att det finns risk för översvämning.

Vid en fullt utbyggd detaljplan kommer den högre hårdgöringsgraden och ökade flödet att leda till att föroreningsbelastningen ökar. Samtliga föroreningsämnen kommer att öka förutom kväve, krom och kvicksilver. Ökningen av flertalet ämnen såsom fosfor, koppar, bly, kadmium och nickel är marginell. I beräkningarna har varken reningseffekten av lokala anläggningar eller den planerade dagvattendammen nedströms tagits med. Till följd av att ökningsmängden per år är så pass liten och att ytterligare reningssteg kan förekomma bedöms det inte finnas påverkan på recipientens möjligheter att uppnå miljökvalitetsnormerna. Recipienten, Pampusfjärden, är stor till både yta och volym, vilket gör att utspädningsgraden när det renade dagvattnet släpps i recipient är mycket stor.

Förorenad mark

Planområdet har historiskt präglas till stor del av odlingsbar mark, se figur 9, vilket även förekommer idag. Det har tidigare gått vägar i den sydöstra delen av planområdet fram tills cirka år 2015. Jordarten på platsen är glacial lera. I Norrköping finns förhöjda bakgrundshalter av barium och kobolt i lera vilket kan behöver beaktas vid kommande masshantering i område. Inga riskklassade objekt förekommer i närområdet.

Figur 9. Flygfoto år 1959, planområdet markerat i rött.

Inom angränsande fastigheter finns dokumenterat att föroreningar påträffats i samband med ledningsschakt för den intilliggande järnvägen Kardonbanan. Där påträffades en petroleumförorening som omhändertogs. Föroreningen är belägen cirka 200 meter norr om planområdet och avgränsades och sanerades i samband med schaktarbetet.

En miljöteknisk markundersökning har genomförts i en annan del av fastigheten Händelö 2:41, se figur 10. Denna del har även den historiskt använts som åkermark. Resultaten från undersökningen visade att barium, kobolt och arsenik förekom i något förhöjda halter, över riktvärdet för känslig markanvändning, KM. Dock förekommer detta ofta naturligt i något förhöjda halter i lerjordar. Uppmätta halter understiger dock riktvärdet för mindre känslig markanvändning, MKM, vilket är gällande riktvärde för områdets nuvarande och planerade markanvändning.

Figur 10. Översiktskarta, planområdet markerat i rött och svart cirkel markerar ungefärligt placering av utförd miljöteknisk markundersökning.

Den sammanvägda bedömningen är att misstanken om föroreningar är låg inom planområdet. Potentiella föroreningar bedöms utgöras av bekämpningsmedel, tidigare väg/fyllnadsmassor (PAH16, alifater och aromater) samt naturliga bakgrundshalter av metaller.

Konsekvenser

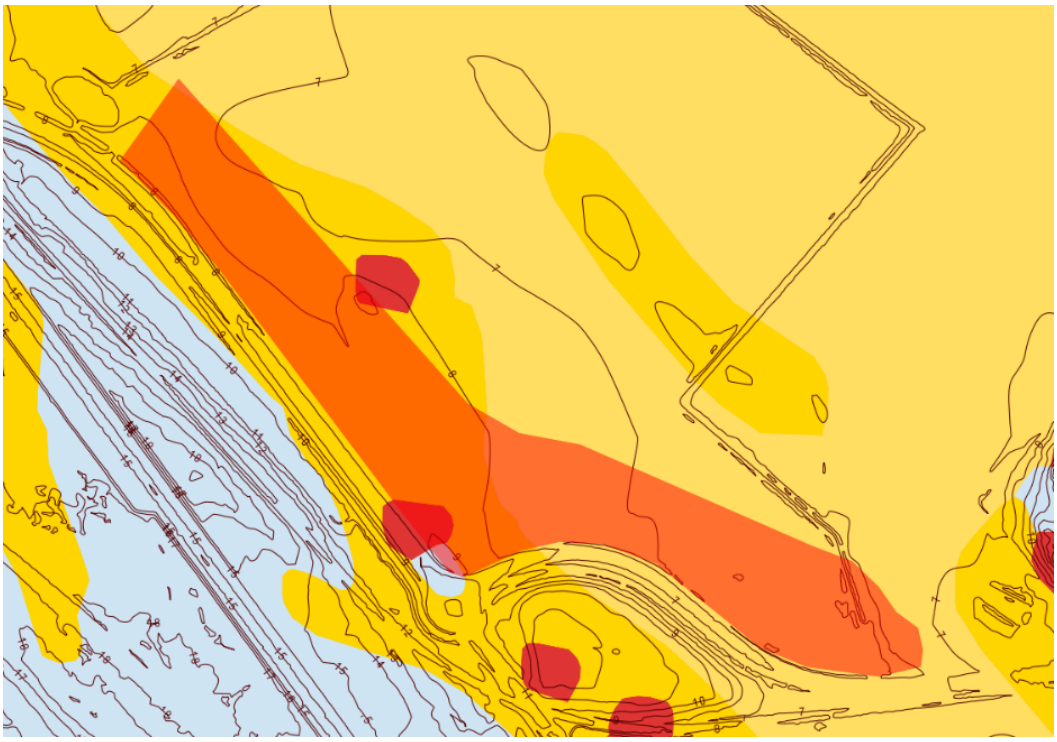
Detaljplanen möjliggör verksamhetsmark, vilket innebär att markarbeten kan komma att innebära hantering av massor. För att säkerställa att markmiljöförhållandena hanteras på ett korrekt sätt kommer behovet och omfattningen av miljötekniska markundersökningar att bedömas i samband med kommande exploateringsskede.

Eventuella föroreningar som påträffas vid exploatering ska hanteras i enlighet med gällande lagstiftning och i dialog med tillsynsmyndigheten. Tillvägagångssättet möjliggör att fördjupade utredningar och eventuella åtgärder kan anpassas efter faktisk påverkan och planerad användning.

Om föroreningar påträffas vid markarbeten inom planområdet ska en underrättelse lämnas till Miljö- och hälsoskydd inom Samhällsbyggnadskontoret i enlighet med 10 kapitlet 11 § miljöbalken. Om avhjälpandeåtgärder, såsom sanering eller andra markarbeten, ska genomföras i ett förorenat område krävs en anmälan enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Anmälan ska lämnas till Miljö- och hälsoskydd, och avhjälpandeåtgärden ska säkerställa att marken är lämplig för den planerade markanvändningen. Eventuella schaktmassor ska hanteras i enlighet med gällande lagstiftning och styrande dokument.

5.6. Geotekniska förhållanden

Planområdet är relativt plant med en något högre marknivå i planområdets södra och sydvästra delar. Jordartskarta från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) visar att området i huvudsak består av lera (gult) och utanför planen förekommer även morän i väster (ljusblått). Rött avser berg i dagen eller ytligt berg, men något sådant har inte påträffats, se figur 11.



Figur 11. SGU jordartskarta med planområdet i orange.

I den västra delen av planområdet är den torrskorpefasta leran lokalt underlagrad av lerig silt. Den lösare lagrade leran i området har en mäktighet om cirka 1,0 – 15,5 m där de största lermäktigheterna förekommer i

områdets norra och nordvästra delar medan de minsta mäktigheterna förekommer i områdets västra och södra delar.

Leran är lokalt sulfidhaltig och varvig samt kan innehålla skikt av silt mot djupet. Lokalt övergår leran till lerig silt mot djupet. Lerans odränerade och korrigerade skjuvhållfasthet bedöms utifrån uppmätta värden som extremt låg till mycket låg och leran bedöms också vara mellan- till högsensitiv.

Friktionsjorden under den lerjorden har liten mäktighet, cirka 0,0 – 2,0 meter och utgörs bedömningsvis av grusig sandig morän.

Sonderingsstopp i fast lagrad friktionsjord, alternativt mot sten, block eller berg, har påträffats på ett djup av cirka 2,5 – 18,5 meter under befintlig markyta. Grundast stopp har påträffats i områdets sydvästra del medan djupast stopp påträffats i den nordvästra delen.

Planområdet är sättningskänsligt och byggnation inom planområdet kommer med stor sannolikhet kräva pålning. Schakter för vatten och avlopp kommer i allmänhet att ske i lera. Då leran i området har en extremt låg till mycket låg odränerade skjuvhållfasthet finns risk för att ledningar även inom normala ledningsdjup måste installeras inom temporär stödkonstruktion. Fördelaktigt är om ledningar kan installeras ytligt.

Vid höjning av mark behöver sättningskänslighet beaktas. Vid en höjning med maximalt 0,5 meter bedöms endast mindre sättningar uppstå. Höjning av marken över 0,5 meter riskerar att leda till betydande sättningsproblem. Vid en höjning med mellan 1–2 meter kan 5–75 centimeter konsolideringssättningar förväntas med tiden. Höjs marken behöver även stabiliteten mot befintligt dike i öster kontrolleras

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

Radon

Marken i området bedöms vara normal till högradonmark och byggnader behöver anläggas radonsäkert.

Masshantering

Masshanteringen inom planområdet påverkas i första hand av två faktorer: lös lera och risk för sättningar samt förhöjda halter av metaller. Den lösa leran, särskilt i planområdets norra och nordvästra delar där lermäktigheten är störst, kan leda till betydande sättningsproblem om marken höjs mer än cirka 0,5 meter.

Schakter för ledningar i den lösa leran kan kräva temporära stödkonstruktioner, och det är ofta fördelaktigt att placera ledningar ytligt för att minska både grävdjup och risker för skred eller instabilitet.

Byggnation inom området kommer innebära både pålning och skiftning av massor. Skiftade massor bör i största möjliga mån behållas inom området. Att halter av barium, kobolt, arsenik och nickel vid tidigare undersökningar visat sig överskrida MKM påverkar hur eventuella överskottsmassor kan återanvändas eller omhändertas om de måste flyttas från området. Inom området kan massorna återanvändas fritt.

5.7. Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

För bostadsbebyggelse gäller Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med ändring SFS 2017:359. Riktvärdena i förordningen ska tillämpas retroaktivt i detaljplaneärenden, i ärenden om bygglov och i ärenden om förhandsbesked påbörjade från och med 2 januari 2015. Bullernivåer vid bostadsbyggnads fasad bör inte överstiga 60 dBA ekvivalent nivå. För en bostad om högst 35 kvadratmeter bör den ekvivalenta ljudnivån vid fasaden inte överskrida 65 dBA. Vid uteplats som anordnas i anslutning till bostaden bör trafikbuller inte överstiga 50 dBA ekvivalent nivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

Konsekvenser

Planområdet är bullerutsatt från omkringliggande verksamheter, godsbangården och trafikbuller. Närmsta bostadsbebyggelse ligger cirka 330 meter från planområdet. Mellan detta område och planområdet ligger Kardonbanans godsbangård.

Detaljplanen möjliggör verksamhetsmark för etablering av småindustri, handel, kontor, service, lager och verkstad. Det är i dagsläget inte känt vilka verksamheter som kommer att etableras inom området. Vid en exploatering kommer trafiken i området att öka, vilket kan ge upphov till högre bullernivåer.

Utifrån bullerutredningar i intilliggande detaljplaner så bedöms den tillkommande trafiken och buller från verksamheter i denna detaljplan inte medföra en ökning som gör att riktlinjer överskrids för närliggande bostadsbebyggelse. Bullerfrågan kommer att studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Risk för olyckor

Skyddsrum

Inom planområdet finns inga skyddsrum. Det närmaste skyddsrummet finns cirka 2 kilometer öster om planområdet.

Konsekvenser

Inga skyddsrum berörs av detaljplanen.

Skyddsanordningar och skyddszoner

En riskutredning för planområdet har tagits fram av Bengt och Dahlgren 2025. Helhetsbedömningen av risker i området konstaterade att den riskkälla som detaljplanen behöver ta hänsyn till är risk för olyckor till följd av transporter av farligt gods på Västra Bravikenvägen och Östra Bravikenvägen.

Konsekvenser

Utredningen konstaterar att riskerna för detaljplanen är förhöjd och att det i enlighet med rekommendationer bör vara fritt från bebyggelse 15 meter från Västra Bravikenvägen och 10 meter från Östra Bravikenvägen. På ett avstånd upp till 30 meter från riskkällan bör marken mellan bebyggelse och riskkällan utformas för icke stadigvarande vistelse, exempelvis parkering. Bebyggelse inom detta område bedöms säkert om nedanstående åtgärder vidtas. Mellan Västra Bravikenvägen och Östra Bravikenvägen och bebyggelsen rekommenderas att ett dike finns för att hindra ett utsläpp av brandfarlig vätska rinner mot bebyggelsen. Ett sådant dike finns redan längs vägarna. Alla avstånd utgår från körbanans vägkant.

Riskåtgärderna från riskutredningen som listas nedan har applicerats i plankartan. En justering har gjorts där riskutredningen föreslog att från 50–100 meter från Västra Bravikenvägen och 40–90 meter från Östra Bravikenvägen behövde utrymningsmöjlighet i riktning bort från riksskällan endast anordnas om byggnaden vetter direkt mot vägarna. I plankartan gjordes förenklingen att detta ska anordnas oavsett om byggnaden vetter direkt mot vägen eller inte.

Åtgärder 15–30 meter från Västra Bravikenvägen och 10–20 meter från Östra Bravikenvägen:

- Brandklassad fasad i EL 30 mot Västra Bravikenvägen/Östra Bravikenvägen
- Fönster i fasad bör utföras i lägst brandteknisk klass EW30 mot Västra Bravikenvägen/Östra Bravikenvägen

- Utrymningsmöjlighet i riktning bort från riksskällan Västra Bravikenvägen/Östra Bravikenvägen
- Möjlighet till central avstängning av ventilation
- Friskluftsintag placeras på tak eller bort från riskkällan för minskad exponering mot Västra Bravikenvägen/Östra Bravikenvägen

Åtgärder mer än 30 meter från Västra Bravikenvägen och mer än 20 meter från Östra Bravikenvägen:

- Utrymningsmöjlighet i riktning bort från riskskällan Västra Bravikenvägen/Östra Bravikenvägen
- Möjlighet till central avstängning av ventilation
- Friskluftsintag placeras på tak eller bort från riskkällan för minskad exponering mot Västra Bravikenvägen/Östra Bravikenvägen

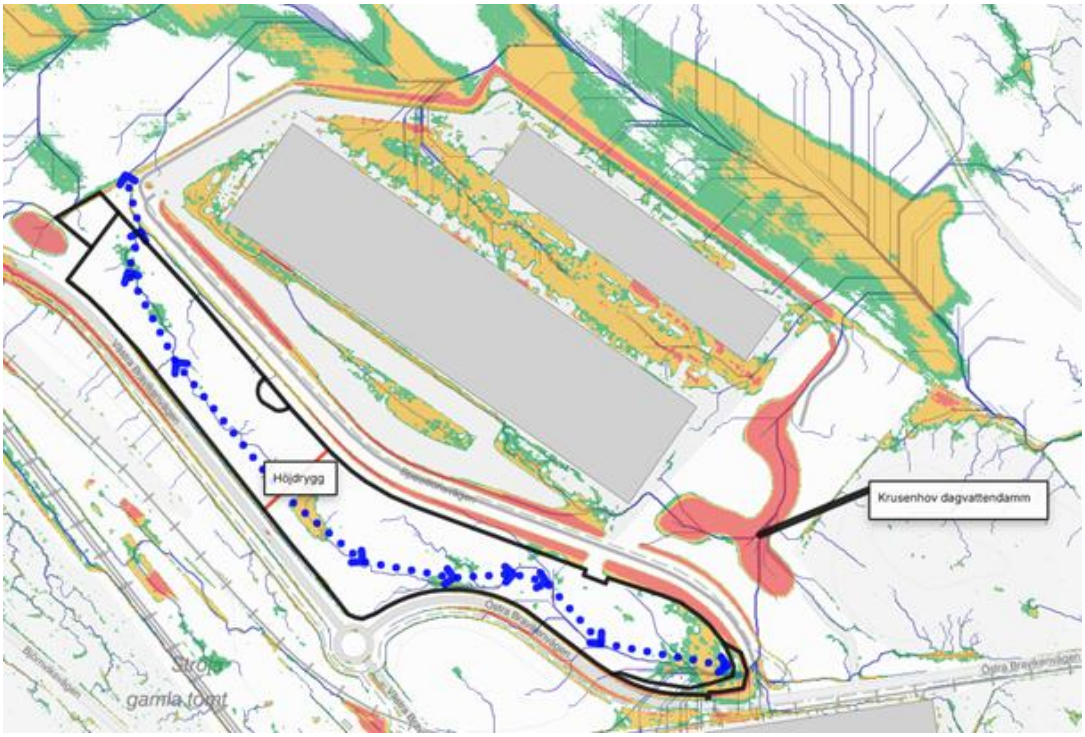
Utredningen har förslagit åtgärder som är ekonomiskt och praktiskt möjliga utifrån den aktuella risknivån. Åtgärderna bedöms reducera riskerna så att utbyggnad enligt detaljplanen bedöms lämplig.

Risk för översvämning

I dagsläget finns ingen översvämningsrisk från vattendrag, sjöar eller hav för planområdet.

Kommunen ska arbeta för att samhället ska klara minst ett 100-års regn i klimatscenariot för 2100. För samhällsviktig verksamhet bör en högre säkerhetsnivå tillämpas. I detta planområde har säkerhetsnivån satts till 100-års regn.

En modellering av området har genomförts som visar hur planområdet påverkas vid att 100-årsregn (6 timmars varaktighet och klimatfaktor 1,2). Före exploatering visar modelleringen att en lokal lågpunkt finns i mitten av området och att en vattenansamling bildas längst söderut i området. Ytliga rinnvägar vid extrema regn går i både nord- och sydöstlig riktning från planens mitt där en höjdrygg finns. Ytligt dagvatten rinner mot diken i planens östra gräns som leder dagvattnet mot dagvattendammen öster om området. Översvämning på intilliggande fastigheter från planområdet bedöms inte uppstå, se figur 13.



Figur 12. Planområdets påverkan vid ett 100-årsregn.

Konsekvenser

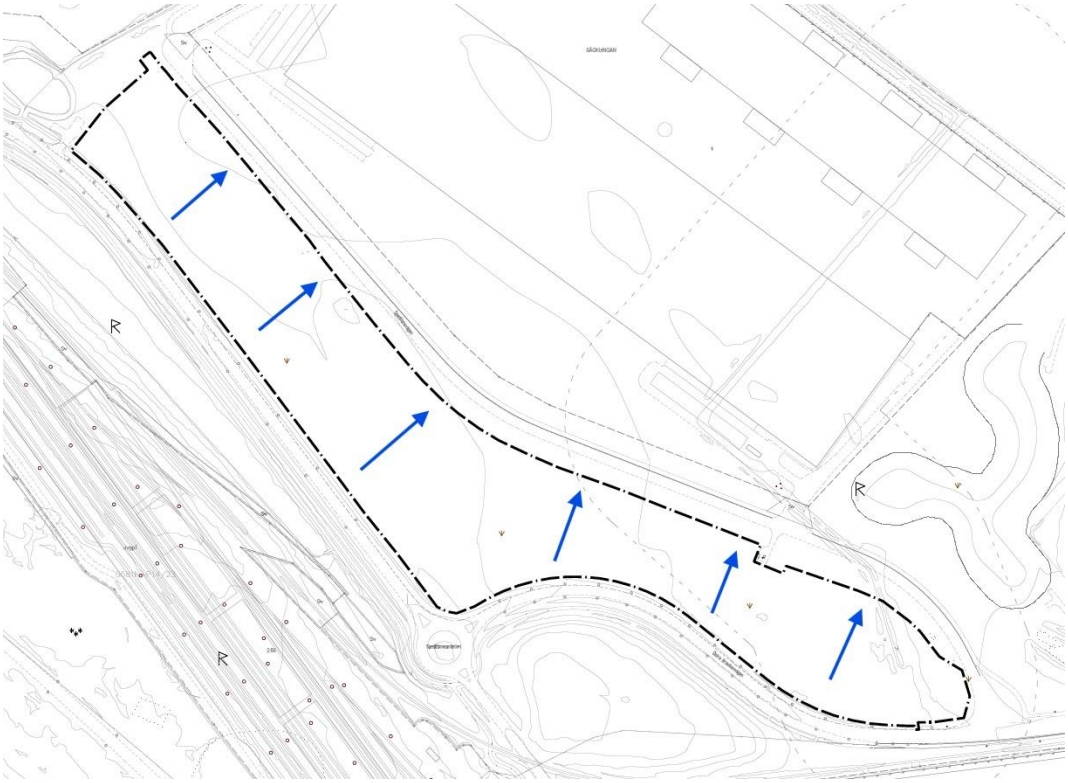
All ny bebyggelse ska säkras mot översvämning.

Genomsläppligheten i planområdet bedöms som låg. Det är därför särskilt viktigt att säkra rinnvägar vid extrema regn och inte skapa instängda områden.

I samband med exploatering kommer markhöjderna inom planområdet att ändras. Dagvatten från planområdet ska hanteras genom att den leds till diket längs Speditionsvägen för att sedan rinna vidare till dagvattendammen öster om planområdet. Kvartersmarken ska höjdsättas så att vattnet rinner mot dikesanläggningarna i planens östra gräns.

För att minska risken av påverkan från översvämning i söder behöver all bebyggelse utföras med material och konstruktioner som tål återkommande fukt- och vattenpåverkan.

Marken intill byggnader inom planområdet behöver ha en ordentlig lutning ut från byggnaden för att minska risken att dagvatten blir stående mot fasader vid extrema regn, se figur 14.



Figur 13. Rinnpilsillustration som visar hur vatten ska avledas inom planområdet.

Risk för erosion

Jordlagren inom planområdet består av lera som är måttligt erosionskänslig.

Konsekvenser

Planen påverkar inte erosionsförhållandena inom området.

Risk för ras och skred

Planområdet är plant och naturliga förutsättningar för ras och skred saknas. Mot befintligt dike i öster dock behöver stabiliteten kontrolleras.

Konsekvenser

Ingen risk för ras och skred föreligger inom planområdet. Om markuppfyllnader eller djupare schakter planeras så behöver stabiliteten kontrolleras för dessa.

5.8. Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet består av jordbruksmark, som idag inte brukas. Vegetationen bedöm inte ha högre naturvärden, då biologisk mångfald på brukad och tidigare brukad åkermark generellt är låg. Åkerholmen och stenröset kan antas ha högre naturvärden, dels då den inte påverkats av jordbruk, dels då marken är magrare och torrare där än i omkringliggande mark. Åkerholmen är beväxt med lavar, en del stenblock ligger löst uppepå.

Konsekvenser

Ingen naturvärdesinventering bedöms behövas, då åkerholmen planläggs som natur.

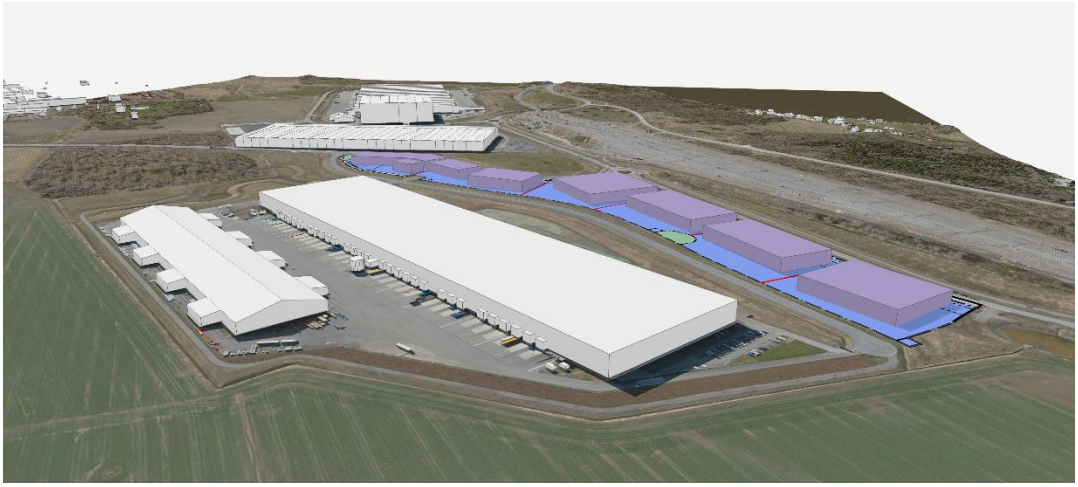
Byggnation som innebär beskuggning av stenröset och åkerholmen kan få negativa konsekvenser för naturvärden, mossor/lavar samt den mikrofauna som kan finnas på platsen. I övrigt bedöms planen inte medföra någon negativ påverkan på naturmiljön.

Landskapsbild

Planområdet består idag av åkermark och är cirka 800 meter långt och 90 meter brett. Intill planen öster och söder ut ligger två större byggnader cirka 500 respektive 400 meter långa. Väster om planområdet ligger godsbangården Kardonbanan.

Konsekvenser

När bebyggelse uppförs inom planområde kommer landskapsbilden förändras. Förändringen bedöms sammantaget som begränsad eftersom landskapsbilden redan ändras signifikant i och med den exploatering som finns öster, väster och söder om planområdet. Den nya bebyggelsen kommer även ha en lägre höjd än de omkringliggande byggnaderna, se figur 15.



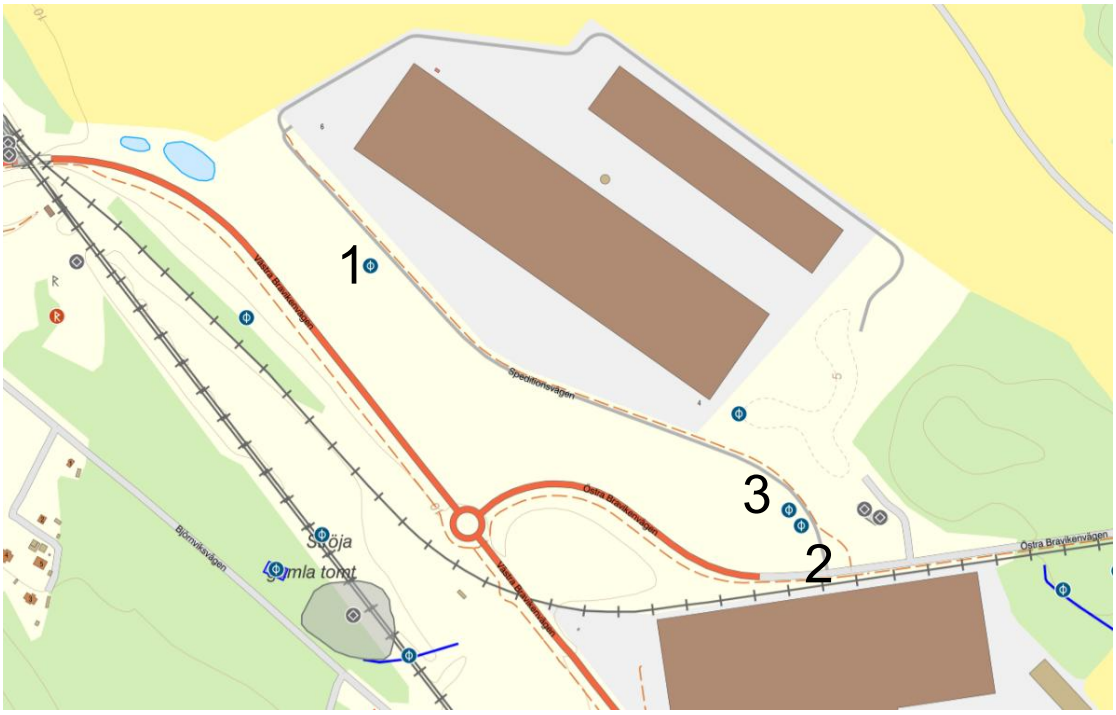
Figur 14. Vy norrifrån där lila byggnader visar ny bebyggelse som denna detaljplan möjliggör. Illustrationen visar detaljplanens maximala exploatering. Landskapsbilden kommer förändras men är redan påverkad av byggnader i området.

5.9. Kulturmiljö

Inom området finns en åkerholme med ett odlingsröse som skyddas genom det generella biotopskyddet för odlingsröse i jordbruksmark.

Inom eller i anslutning till planområdet förekommer tre kulturhistoriska lämningar, se figur 16.

1. Färdväg L2020:27
2. Färdväg L2202:28
3. Hägnadssystem L2020:29



Figur 15. Tre kulturhistoriska lämningar finns inom planområdet.

Konsekvenser

Kulturlämningarna är utreda i samband med framtagandet av den intilliggande detaljplanen för del av fastigheten del av Händelö 2:41(Norr om Östra Bravikenvägen) inom Kvillinge i Norrköpings kommun. Bedömningen utifrån genomförda utredningar är att dessa kulturlämningar inte behöver tas hänsyn till i utformningen av planen. Vid genomförandet av planen ska kontakt tas med länsstyrelsen för att ta bort lämningarna ut registret över kulturlämningar. Några ytterligare utredningar bedöms inte behövas.

Fornlämningar

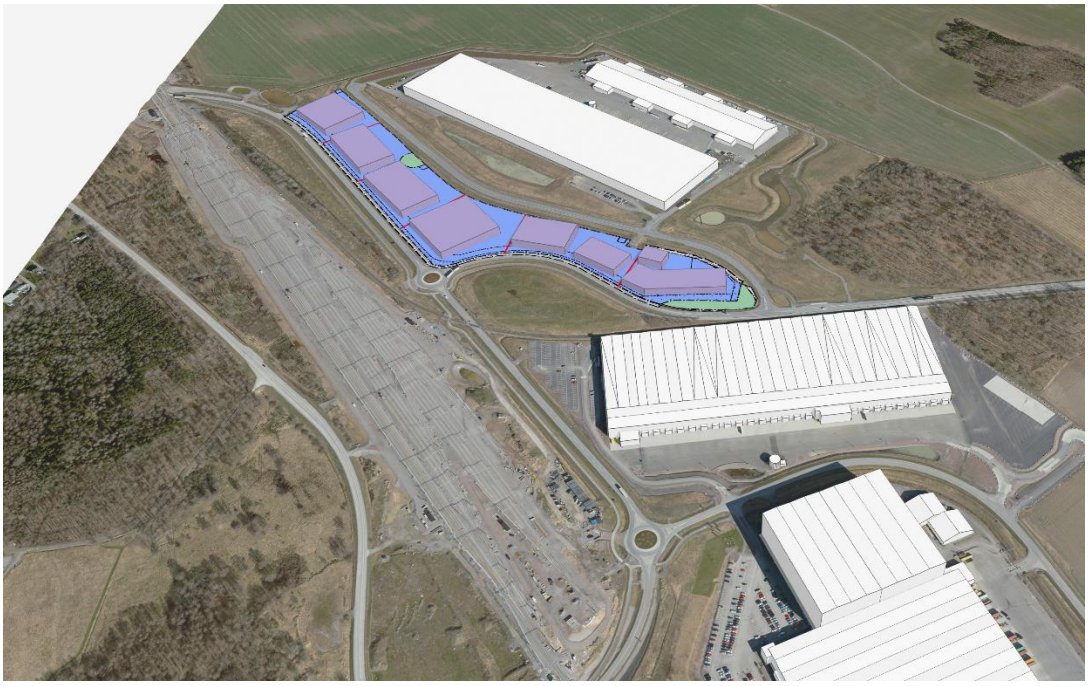
Inga kända fornlämningar förekommer inom området.

5.10. Fysisk miljö

Bebyggelse

Planområdet ligger på Malmölandet och är en del av ett större område med verksamheter med fokus på logistikverksamhet. Omkringliggande bebyggelse består av fyra större byggnader mellan 20 000 - 100 000 kvadratmeter stora. Hela Malmölandet består även av mindre bebyggelse både bostäder och verksamheter mellan stora ytor jordbruksmark.

Planförslaget bryter upp den storskalig bebyggelsen. Planen möjliggör för fastigheter större än 10 000 kvadratmeter vilket kommer resultera i en till sex fastigheter. Detta skapar möjligheter för byggnader upp till cirka 35 000 kvadratmeter. Figur 17 visar maximal exploatering där kvartersmarken är indelad i sex fastigheter och varje fastighet har 1-2 byggnader som totalt utgör 50 procent av fastighetens yta.



Figur 16. Vy söderifrån som visar detaljplanens maximala exploatering och omkringliggande byggnader. Planområdet är indelat i sex fastigheter där röda linjer illustrerar fastighetsgränser.

Gestaltning

Denna detaljplan är en del i en större utveckling på Malmölandet som tar tillvara Norrköpings strategiska läge för logistik. I programmet för Malmölandet konstateras att den tillkommande bebyggelse bör få en medveten gestaltning som strävar efter att ge en mildare påverkan på närområdet. Planområdet lämpar sig för fastigheter större än 1 hektar, vilket kan jämföras med de intilliggande fastigheterna på 12 respektive 17 hektar.

Byggnaderna ska även utformas så att varje enskild byggnad tillför ett mervärde till helheten och områdets karaktär som ett storskaligt moderna industri-, verksamhet och logistikkluster. En variation av bebyggelsen kan skapas genom exempelvis olika volymer, vinklar, material, strukturer och färger.

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.

5.11. Social hållbarhet

Jämställdhet och jämlikhet

Planområdet är beläget på Malmölandet som är en del av ett större område med verksamheter. Ur ett jämlikhetsperspektiv är det viktigt med kollektivtrafik och bra gång- och cykelförbindelser, eftersom det möjliggör för fler transportsätt som passar fler individer i samhället. Detta bidrar även till jämställdhet eftersom kvinnor åker kollektivt i större utsträckning än män. Intill planområdet finns en busshållplats och separata cykel- och gångvägar är utbyggda i området.

Konsekvenser

Planområdet är lokaliserat i ett område som har goda förbindelser för kollektivtrafik samt gång- och cykelvägar. Planområdet medför att redan gjorda investeringar nyttjas.

5.12. Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt VA-nät finns inte utbyggt inom planområdet men finns utbyggt fram till planområdet. Planområdet är beläget utanför befintligt verksamhetsområde för dagvatten, men ett projekt pågår där Nodra AB ska skapa ett verksamhetsområde för dagvatten och ta över befintliga anläggningar.

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

Utbyggt elnät finns i angränsande områden. Möjlighet att koppla på elnätet finns i strax norr och söder om planområdet. Längs planområdets nordöstliga plangräns placeras tre E-områden för att möjliggöra för transformatorstationer. Exakt anslutning och behov av transformatorstationer bedöms i senare skeden. Elledningar samförläggs med övriga allmänna ledningar.

Elektronisk kommunikation

Planområdet behöver anslutas till bredbandsnätet.

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.

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. Genereras avfall som inte ligger inom Nodras ansvar har fastighetsägare ansvar för att dessa hanteras korrekt.

5.13. Trafik

Gator och trafik

Planområdet omges av Speditionsvägen i norr, Västra Bravikenvägen i väster och Östra Bravikenvägen i söder. Västra Bravikenvägen fortsätter väster ut och ansluter till Europaväg 4 och söder ut mot Händelö och vidare mot Norrköpings stad. Öster ut leder vägnätet vidare ut på Malmölandet till fler verksamheter. Väster om planområdet ligger en godsbangård där järnvägstransporter kan ordnas.

Planområdet nås via gång- och cykelväg längs Speditionsvägen som även är sammankopplat med ett regionalt cykelstråk som leder till både Norrköpings stad och Åby.

Konsekvenser

Planområdet är väl sammankopplat med bilvägar, gång- och cykelvägar. Inga nya allmänna vägar kommer att tillkomma utöver anslutningsvägar mellan Speditionsvägen och industri- och verksamhetsmarken.

Kollektivtrafik

Söder om planområdet invid Östra Bravikenvägen ligger en hållplats för busstrafik. Busslinje 429 trafikerar hållplatsen och startar från Norrköpings resecentrum, går via Händelö/Malmölandet och till Bravikens pappersbruk. Busslinjen går några gånger per dag. Från busshållplatsen längs Speditionsvägen finns idag en gång- och cykelväg. Som längst kommer avståndet från planområdet till busshållplatsen vara 800 meter.

Konsekvenser

Planområdet har en god kollektivtrafikförsörjning. Detaljplanen kommer inte att innebära några åtgärder för kollektivtrafiken. Dock förväntas detaljplanen öka reseunderlaget för den befintliga busslinjen.

Parkering och angöring

Norrköpings kommuns riktlinjer för parkering ska följas gällande anläggning och utformning av parkering för bilar och cyklar. De slutliga parkeringsbehoven fastställs i bygglovsskedet.

Konsekvenser

All parkering och varumottaggning inom planområdet ska anordnas inom kvartersmark. Nya in- och utfarter till planområdet kommer att anslutas till Speditionsvägen inom den befintliga allmänna platsen. För att anlägga anslutningsvägar kommer diket intill speditionsvägen behöva korsas. Trummor under vägen måste dimensioneras efter den vattenmängd som diket ska hantera vid 100-årsregn. Planen reglerar in och utfartsförbud mot Västra Bravikenvägen och Östra Bravikenvägen för att trafikflödet på dessa vägar inte ska påverkas negativt.

6. Medverkande

6.1. Tjänstepersoner

Plansamordnare för detaljplanen har varit Josefine Bard. Planhandlingar vid samråd har upprättats av Josefine Bard, planarkitekt, samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering.

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

Tjänsteperson	Tillhörighet
Pär-Anders Karlsson	Samhällsbyggnadskontoret, exploatering
Martin Schmidt	Samhällsbyggnadskontoret, stadsmiljö och infrastruktur
Susanna Davidsson	Samhällsbyggnadskontoret, stadsmiljö och infrastruktur
Pär Sagrelius	Samhällsbyggnadskontoret, stadsmiljö och infrastruktur
Emma Svensson	Samhällsbyggnadskontoret, Drift och underhåll
Christina Berglund	Samhällsbyggnadskontoret, stadsmiljö och infrastruktur
Martin Heljedal	Samhällsbyggnadskontoret, stadsmiljö och infrastruktur
Mohamed Ahmed	Nodra AB, planering och utredning

Samhällsbyggnadskontoret

Julia Stenström Karlsson
enhetschef detaljplanering

Josefine Bard
planarkitekt

7. Planeringsunderlag

7.1. Utredningar för detaljplanen

Dagvattenutredning – Detaljplan Händelö 2:41 inom (Malmölandet) i Norrköpings kommun. Nodra AB 2025-07-30.

Risk-PM för ny detaljplan Händelö 2:41. Bengt Dahlgren. 2025-05-16.

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.

Detaljplan för del av Händelö 2:41 (Norr om Östra Bravikenvägen) inom Kvillinge i Norrköpings kommun, aktnummer 0581K-P20/13. Norrköpings kommun. 2020-10-13.

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

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

Riktlinje för detaljhandeln i Norrköpings kommun, 2022-09-07.

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.

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

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

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

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

7.3. Övrigt underlag

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

Fysisk planering längs Östersjökusten med hänsyn till risken för översvämning – Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå i Östergötland. Länsstyrelsen Östergötland, 2021.

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

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

Konsekvensanalys Norrköpings kommun. Extrema regn. Stigande hav. DHI Sverige. Malmö. 2021-01-25.

Kulturminnesprogram. Länsstyrelsen i Östergötlands län, 1983.

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

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

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

Skyfallskartering Norrköpings kommun. DHI Sverige. 2022.

VISS Vatteninformationssystem Sverige. Länsstyrelsen, (maj 2025). http://www.viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterEUID=SE649686-151617