

Program för Sandbyhov

med närområde

den 28 januari 2016

Vårt diarienummer
SPN 2015/0159 214



GODKÄNNANDEHANDLING

Godkänd i SPN: 2016-02-16, §31

INNEHÅLL

SAMMANFATTNING	3
INLEDNING	4
Planprocessen	
Programhandlingar	
Programområdet	
Syfte och bakgrund	
FÖRUTSÄTTNINGAR	5
Tidigare ställningstaganden	
Områdets historik och nuläge	
Beskrivning av programområdet	
Områdets styrkor och svagheter	
PROGRAMFÖRSLAG	16
Riktlinjer för utveckling	
Utvecklingsförslag	
Bebyggelse	
Klimatanpassning	
Alternativt utvecklingsscenario	
KONSEKVENSER.....	27
Påverkan på miljön	
Ekonomiska konsekvenser	
Sociala konsekvenser	
Konsekvenser för stadens attraktivitet	
PLANERINGSARBETE	28
Utredningsarbete	
Vidare planarbete	
Program och samråd	
Medverkande tjänstemän inom kommunen	
REFERENSER	31



SAMMANFATTNING

Sandbyhov idag är ett avskilt institutionsområde med monumentala byggnader och rester av park och fruktträdsodling. Byggnaderna uppfyller inte gällande standard och svårpassade till dagens behov eller annat användningsändamål.

Syftet med programmet är att undersöka möjligheter och sätta riktlinjer för en utveckling av Sandbyhov. Stadsutveckling i Sandbyhov innebär att institutionsområdet omvandlas till ett attraktivt område att bo och verka i. Sandbyhov ska bli en integrerad del av staden.

Trafiklösning och dagvattenhantering är bland de viktigaste frågorna att hantera i kommande planering. Området har en växtlighet som bör tas tillvara. Det finns trädalléer som utgör skyddsvärda biotoper. Andra viktiga frågor är risker från transport av farligt gods och störning från väg- och järnvägstrafik.

Framtidens Sandbyhov hittar inspiration i trädgårdsstadens principer och ska utgöras av en sammanhållen, blandad bebyggelse så väl som sammanhängande, tillgängliga grönområden. Förslaget för Sandbyhovsområdets utveckling innebär att nya bostadskvarter placeras i områdets mitt och söder om Blommelund. Centrumfunktioner placeras i anslutning till Hagaplan och blandas med andra funktioner längs områdets östra sida. Möjlighet för utbyggnad av förskolor skapas på flera ställen. Lasarettsparken görs mer tillgänglig för de befintliga bostadskvarteren i omgivningen genom att ett tydligt parkstråk skapas som landar i centrumtorget och Hagaplan. Flera förbindelser med den omslutande stadsbyggelsen för fordons- samt gång- och cykeltrafik tillkommer.

Utvecklingens påverkan på miljön bedöms inte vara betydande. Den sammanvägda påverkan av programmets genomförande blir positiv. Kostnader uppstår för byggande av nya byggnader, anläggningar, gator och park samt drift och underhåll av dessa. Med Sandbyhovs utveckling ökas stadens attraktivitet.

INLEDNING

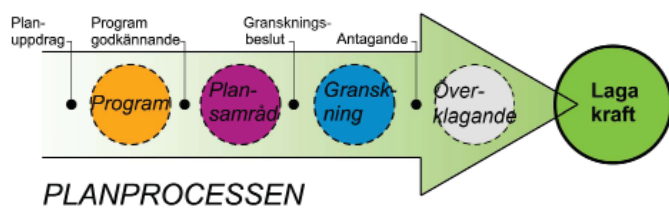
Planprocessen

Planarbete för Sandbyhov följer standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Planprocessen börjar när en intressent begär en ny eller ändrad detaljplan. Intressenten kan till exempel vara en privatperson, ett företag eller kommunen själv. Ett planprogram kan göras vid behov av tydligare inriktningar för det fortsatta detaljplanarbetet. Programmet skickas ut för samråd. Efter samrådsperioden görs eventuella ändringar och programmet kan sedan godkännas av stadsplaneringsnämnden eller kommunfullmäktige.

När programmet har godkänts börjar arbetet med förslag till detaljplan. Ett samrådsförslag upprättas och skickas ut för samråd med länsstyrelsen, lantmäteriet, övriga myndigheter, berörda fastighetsägare, kommunala enheter, med flera. Planförslaget bearbetas bland annat efter de synpunkter som lämnats under samrådstiden. Förslaget ställs sedan ut för granskning.

När granskningstiden är slut kan detaljplanen antas av stadsplaneringsnämnden eller kommunfullmäktige. För att ha rätt att överklaga den antagna planen måste man ha lämnat in skriftliga synpunkter till kommunen innan granskningstiden gått ut.



Programhandlingar

I programhandlingarna ingår:

- Program
- Gestaltningprogram Sandbyhov
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse med bilaga

Programområdet

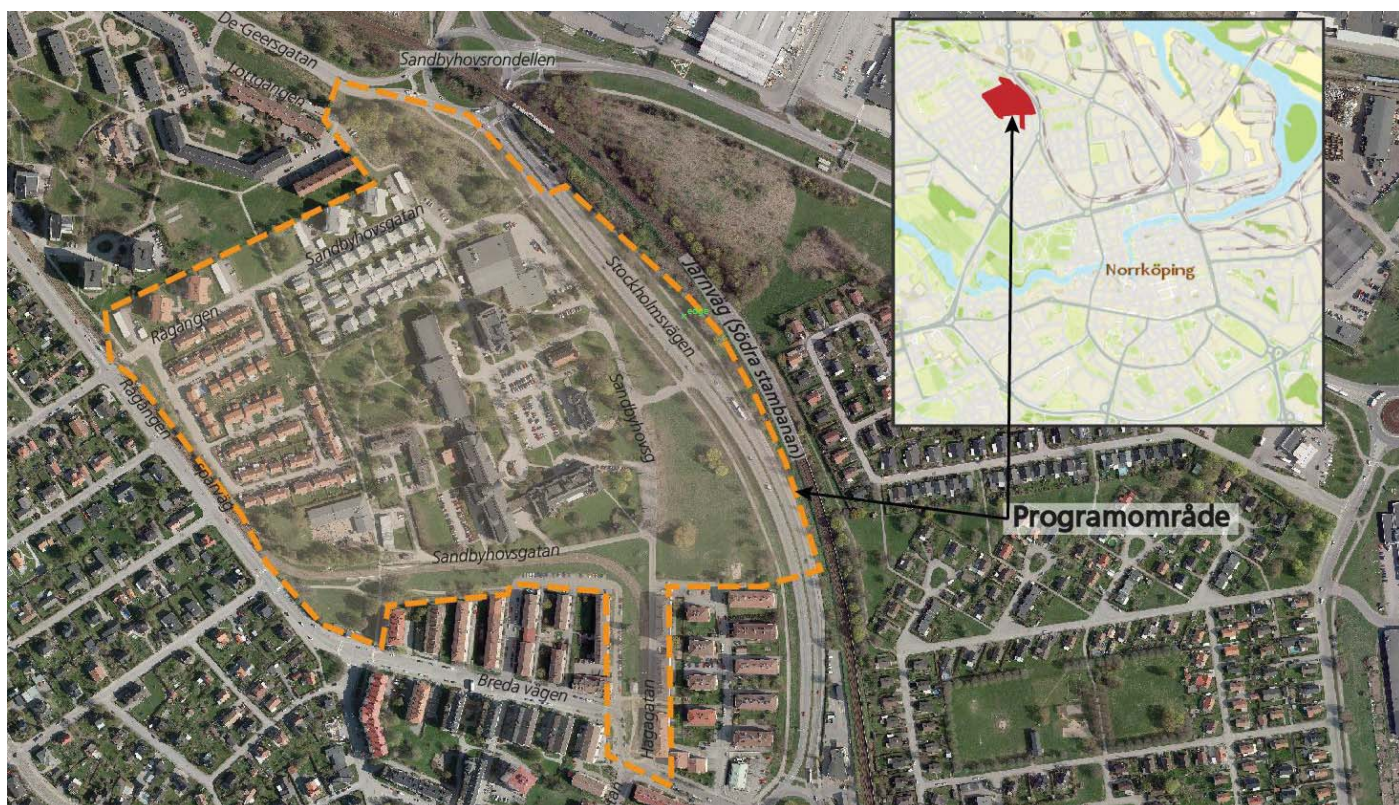
Området ligger i nordvästra Norrköping, cirka 2,5 kilometer från Norrköpings centrum. Programområdet omfattar Sandbyhov, Blommelund och Hagaplan med intilliggande trafikleder och grönområden. I området ingår cirka 24 hektar mark. Mark inom planområdet ägs av Bokbacken Fastigheter AB (dotterbolag till Hemsö Fastighets AB), Riksbyggen, Blommelunds samfällighetsförening, kommunen och ett antal privata personer.

Syfte och bakgrund

Syftet med programmet är att sätta riktlinjer för en utveckling av Sandbyhov och närliggande områden med en blandad bebyggelse, stadsmässiga trafiklösningar och tillgängliga grönområden, torg och stråk.

Existerande äldreboenden i Sandbyhov har blivit undermåliga och behöver ersättas med nya som motsvarar dagens krav för vårdboende. Redan 2008 fanns ett behov av större, modernare lokaler hos flera av hyresgästerna i Hemsös fastighet. Generellt är behovet av äldreboendeplatser, och även vanligt boende, stort i Norrköping. Stadsdelen är också i stort behov av flera skolor, i synnerhet förskolor, men även en ny högstadieskola. I gällande plan är byggrättens storlek i vissa fall för liten för att det önskade lokalbehovet ska kunna åstadkommas. I andra fall tilläts inte rätt markanvändning. För att möta dessa behov har Hemsö AB begärt planändring av en del av kvarteret Sandbyhov.

Även andra aktörer i Sandbyhovsområdet har ansökt om planläggning inom programområdet. Blommelunds samfällighet har begärt kommunalt övertagande av sina gator, vilket föranleder planläggning av dessa gator som allmän platsmark. Riksbyggen har begärt en ökad byggrätt för bostäder inom sin fastighet Sandbyhov 33.



Kartan visar programområdet och dess läge i staden. Programområdet är inringat med en orange, streckad linje.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Vad säger översiktsplanen?

Norrköpings kommuns översiktsplan från 2002

Framtid Norrköping pekar ut området som lämpligt för blandbebyggelse.

Riksintressen

Programområdet gränsar mot Södra stambanan som utgör riksintresse för kommunikationer.

Andra relevanta beslut

Det finns tre olika uppdrag från stadsplaneringsnämnden för upprättande av detaljplan inom programområdet. Den 1 februari 2011 beslutade stadsplaneringsnämnden att planläggning av gator och grönytor inom Blommelund får prövas i samband med detaljplaneringen av Sandbyhovsområdet. Den

14 januari 2014 fick stadsbyggnadskontoret ett uppdrag för del av Sandbyhov 30 (södra) för blandad stadsbebyggelse. Planområdet utökades för att omfatta en del av Enebymo 1:1 och hela Sandbyhov 33 enligt beslut den 24 april 2014.

Gällande detaljplaner

0581K-P15/14: Detaljplan för del av fastigheten Sandbyhov 30 (norra) inom Haga i Norrköping.

Detaljplanen vann laga kraft den 10 september 2015. Genomförandetiden går ut den 10 september 2020. Planen medger markanvändning för bostäder, vårdboende och centrumverksamhet.

0581K-P99/22: Detaljplan för kv Sandbyhov mm inom Haga i Norrköpings kommun:

Detaljplanen vann laga kraft den 15 juli 1999. Genomförandetiden gick ut den 15 juli 2014. Planen medger markanvändning för bostäder, vårdboende, skola, centrumverksamhet, allmänna gator och park.

0581K-P04/18: Detaljplan för del av Sandbyhov 32 m.fl. Haga i Norrköpings kommun: Detaljplanen vann laga kraft den 5 maj 2004. Genomförandetiden gick ut den 5 maj 2009. Planen medger markanvändning för bostäder.

22A-2024: Stadsplanen för del av Stockholmsvägen m.m. (Breda vägen- Karlshovsvägen) i Norrköping: Fastställd av länsstyrelsen den 24 maj 1957. Planen medger markanvändning för allmän gata och plantering.

22A-5001: Stadsplanen för Eneby Mo i Norrköping: Fastställd av länsstyrelsen den 20 maj 1955. Planen medger markanvändning för bostäder, kyrkligt ändamål, motortrafik, järnväg, småindustri, allmän verksamhet, gata och plantering.

22A-16: Stadsplanen för Norralund och Taborgsberg i Norrköping: Fastställd den 19 december 1941. Planen medger markanvändning för bostäder, allmän verksamhet, teknisk anläggning, gata, lekplats och plantering.



Bilden ovan visar intitionsbyggnaderna i Sandbyhov såsom de såg ut i oktober 2015. Bild av Arkitektgruppen GKAK AB.



Bilden ovan visar Villa Eken.



Bilden ovan visar kyrkan.



Bilden ovan visar Ekhöjden.

Områdets historik och nuläge

Historik

Sandbyhovs ursprungliga institutionsmiljö för en fattigvårdsanstalt började anläggas 1910. Från början omfattade sjukhusets område verksamhetsbyggnaderna som var insprängda i en parkmiljö samt omgivande åkrar och fruktträdgårdar. Under åren har institutionen successivt genomgått förändringar sedan de första byggnaderna togs i bruk.

Förändringar av fattigvårdsanstalten började ske under 1930-talet då behovet av äldreboende blev allt mer påträngande. Bebyggelsen anpassades och kompletterades för äldreomsorg som sin huvudsakliga verksamhet.

Under 1940- och 50-talen ändrades förhållandena vid många av Sveriges vårdanstalter, inklusive Sandbyhov. Staketen som inhägnade området revs och institutionen blev "Nordens modernaste långvårdsklinik". Flera rivningar och nybyggnader genomfördes under 1960- och 70-talen. Villa Haga och Brävallahemmet, med intilliggande byggnad för sjukgymnastik, revs i slutet av 1990-talet och början på 2000-talet för att ge plats åt bostadsbebyggelsen som idag utgörs av radhus, villor och flerbostadshus.

Nuläge

Sandbyhov innehåller idag vårdboende med cirka 250 lägenheter, gruppboende, förskolor, vårdcentral, tandläkarmottagning samt föreningslokaler och rehabiliteringsbassäng. Vid Hagaplan i höjd med Breda vägen finns flera centrumverksamheter och spårvagnshållplats. Vid Blomsterängen i programområdets sydvästra del finns en kiosk intill Breda vägen. Grönområden finns i Sandbyhovs mitt och längs programområdets södra, östra och norra gränser.

Beskrivning av programområdet

Bebyggelse

I programområdet finns institutionsbyggnader och bostadsbebyggelse. Byggnader som ingick i institutionsmiljön och som står kvar idag är Ekhöjden, Kyrkan, Villa Eken, Apelgården, Blommelund, Cedersborg och Hagaborg. Centralköket står kvar i skrivande stund, men kommer att rivras. Flera av dessa byggnader är storskaliga. Byggnaderna har mellan en och fyra våningar. Taken är huvudsakligen av svart plåt och utgörs av både enkla sadeltak, valmat sadeltak och valmat mansardtak. Fasader är putsade i ljusa kulörer. Mer detaljerad beskrivning av byggnaderna finns i Gestaltningensprogram Sandbyhov.

Övrig bebyggelse utgörs av radhus och kedjehus samt ett mindre antal villor och flerbostadshus.

Småhusbebyggelsen är en till två våningar i höjd medan flerbostadshusen är fem våningar. I planområdets västra del har småhusen röda träfasader och sadeltak. Kedjehusen och villorna i områdets nordöstra del har vitputsade fasader och en blandning av sadel- och pulpettak. Flerbostadshusen är gräddvita, putsade punkthus med sadeltak.

Bostadsbebyggelse norr om programområdet utgörs av flerbostadshus i form av 10-våningspunkthus klädda med rött tegel samt trevåningslamellhus i ljusa kulörer och gult tegel. Söder om programområdet finns flerbostadshus i form av lamellhus i tre till fem våningar. De flesta av dessa har tegelfasader i bruna och gula nyanser. Några har plåtfasader, också i gula nyanser. Några av lamellhusens bottenvåningar innehåller verksamheter. Väster om programområdet finns en villabebyggelse.



Bilden ovan visar kedjehus i kvarteret Sandbyhovs norra del.



Bilden ovan visar lamellhusen längs Bredavägen, söder om programområdet.



Bilden ovan visar bebyggelsen i Blommelund med höghusen i kvarteret Stäven i bakgrunden.



Bilden ovan visar flerbostadshusen strax norr om programområdet.



Bilden ovan visar Kartbilden visar de två distinkta naturmiljöer. Bild: WSP



Bilden ovan visar Lasarettsparken med byggnaden Blommelund i bakgrunden.



Kartbilden visar fornlämningsområdet. Bild från kommunens Norrköping kommuns digitalakarta DIKA.

Mark, park och natur

Mark - geoteknik

Marken i programområdet består i huvudsak av morän med inslag av berg i sydost. Vid Apelgården och Villa Eken finns ett större område med lera. Enligt undersökningar som har gjorts i samband med uppförandet av byggnader i programområdet ligger grundvattenytan mellan 1,5 och 3 meter under markytan. Inga kända markföroreningar finns.

Park och friytor

Parken Blomsterängen är en kommunal park som sträcker sig längs programområdets södra sida. Den östra delen av parken innehåller en hundrastgård, en pulkabacke och en lekplats. Den västra delen är utformad för att vara en rofylld plats. Lasarettsparken är en privatägd park, strax nordväst om områdets mitt, inramad av Cedersborg, byggnaden Blommelund och småhusbebyggelsen. Även denna park är utformad för att vara en rofylld plats att vistas i. Hagaplan är en grönyta som är relativt otillgänglig idag på grund av inhägnad som följer spårvägen. Gång- och cykelvägen som löper mellan Sandbyhov och Blommelund ingår i rekreationsstråket "Fyrbystråket".

Natur och växtlighet

I programområdets norra del finns ett naturområde som är av lokalt intresse (klass 4). En naturinventering som har gjorts av WSP i september 2014 visar att det finns ett antal skyddsvärda träd och två distinkta naturmiljöer. Den ena naturmiljön finns i den norra delen och utgörs av en övervuxen gårdsmiljö. Den andra utgörs av södra Sandbyhovs parker och består av områden med inslag av öppna gräsytor, träd och alléer. Tre naturvärdesobjekt med påtagligt värde har identifierats: lövslogen i norra Sandbyhov, lindallén i programområdets södra del och Lasarettsparken.

Fornlämningar

Inom programområdet finns ett fornlämningsområde RAÄ 93:1 som består av en bytomt/gårdstomt. Arkeologisk utredning måste göras för att belysa fornlämningarnas innehåll och utbredning samt möjligheter att ta bort dessa.

Gator och trafik

Gator

Stockholmsvägen, en av Norrköpings nuvarande huvudleder för fordonstrafik, sträcker sig längs programområdets östra gräns. Sandbyhovsgatan löper parallellt med Stockholmsvägen. Sandbyhovsgatan är en enskild gata som trafikförsörjer institutionsområdet så väl som bostadsbebyggelsen i kvarteret Sandbyhov inom programområdets norra del. Den befintliga anslutningen till Stockholmsvägen från Sandbyhovsgatan är Sandbyhavs enda förbindelse utåt för allmän fordonstrafik. Anslutningen är inte tillräckligt trafiksäker. För kollektivtrafik finns en förbindelse via en bussgata mellan Hagagatan och Sandbyhovsgatan.

Rågången är den enda in- och utfarten avsedd för allmän biltrafik till programområdets västra del. Grenar av Rågången trafikförsörjer bostadsbebyggelsen i kvarteret Blommelund. Gatan har många utfarter från bostäderna. Endast de två matargatorna i öst-västlig respektive nord-sydlig riktning har någon gångbana eller trottoar. För kollektivtrafik finns en körbar förbindelse mellan de östliga/västliga sträckningarna av Rågången och Sandbyhovsgatan. Gatornas standard behöver studeras närmare och eventuellt höjas så att gatorna är säkra och framkomliga för alla.

Längst norrut i programområdet finns en del av fastigheten Eneby Mo 1:1. Delområdet nås via Lottgången, som ansluter till De Geersgatan.

Sandbyhovsgatans södra delar ägs och sköts av Hemsö fastighets AB. De nordligaste delarna av Rågången och Sandbyhovsgatan inom kvarteren Blommelund och Sandbyhov ingår i en gemensamhetsanläggning. Blommelunds samfällighet driftar och sköter gatorna.

Gång- och cykelvägar

Två huvudleder för gång- och cykeltrafik passerar genom programområdet. Den ena löper parallellt med Stockholmsvägen i programområdets östra del och ger förbindelse mot centrum och resecentrum. Den andra gång- och cykelleden ligger i gränsen mellan kvarteren



Bilden ovan visar Sandbyhovsgatan med Hagagatan i bakgrunden.



Bilden visar Stockholmsvägen med gång- och cykelvägen bredvid.



Bilden ovan visar Rågången i kvarteret Blommelund.



Bilden ovan visar Sandbyhovsgatan i den norra delen av programområdet.



Bilden ovan visar gång- och cykelvägen mellan Sandbyhov och Blommelund.



Bilden ovan visar spårvägen längs programområdets södra gräns.

Sandbyhov och Blommelund. Via denna gång- och cykelväg förbinds området framför allt med övriga delar av Haga och andra huvudleder för gång- och cykeltrafik.

Kollektivtrafik

Programområdet har god tillgång till kollektivtrafik som ger förbindelse både utåt mot övriga orter i kommunen och in mot centrum och resecentrum. Stockholmsvägen trafikeras med fjärrtrafik för buss. En hållplats för en industrilinje samt landsbygdslinjer finns i programområdets nordöstra del.

Spårvagnstrafik ger förbindelse med resecentrum och övriga stadsdelar i tätorten. Spårvägen löper längs kvarteret Sandbyhavs södra sida och kvarteret Blommelunds västra sida. Spårvagnen stannar vid tre hållplatser på sin färd förbi programområdet.

Teknisk försörjning

El, tele och värme

El och fjärrvärme finns utbyggt inom programområdets alla delar, med undantag av fastigheten Sandbyhov 33. Inom institutionsområdet i fastigheten Sandbyhov 30 finns ett kulvertsystem med interna ledningar. Teleledningarna och fiber finns utbyggda inom hela bostadsbebyggelsen i kvarteret Blommelund och i den norra delen av kvarteret Sandbyhov. Teleledningarna finns i en mer begränsad utsträckning i de övriga delarna av programområdet. Ett fiberstråk finns parallellt med spårvägen och genom programområdets sydöstra del.

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda längs programområdets alla gränser idag. Inom programområdet finns enskilda ledningar för vatten och avlopp.

Dagvatten

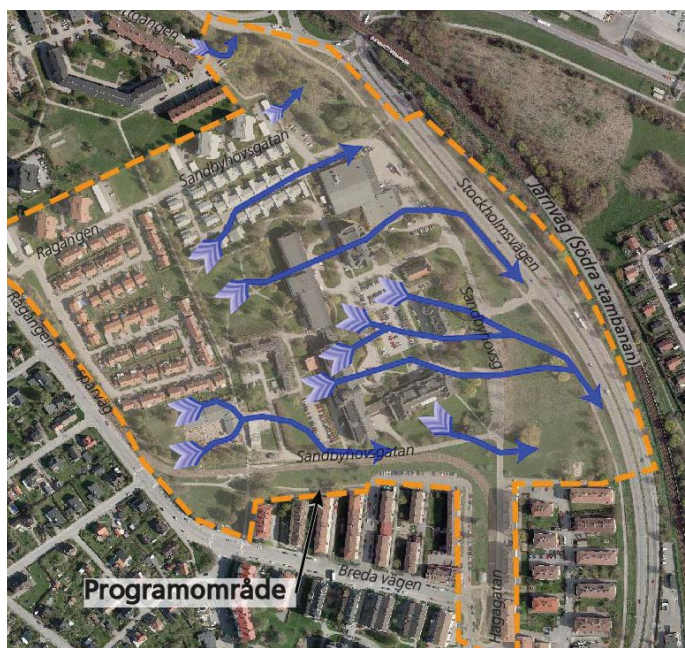
Avledning av dagvatten sker för det mesta ytligt, men det finns enskilda dagvattenledningar och fördröjningsmagasin inom småhusområdet i

kvarteret Blommelund och den norra delen av kvarteret Sandbyhov. De flesta ledningar inom institutionsområdet i fastigheten Sandbyhov 30 är också enskilda. Ett dike som löper parallellt med gång- och cykelvägen längs Stockholmsvägen tar emot en del av den ytliga avrinningen från programområdet. Kommunala ledningar ansluter i programområdets nordöstra och södra delar.

Vid störtregn förekommer mindre översvämning i programområdets östra och västra delar, men i programområdets sydöstra del kan större översvämningar förekomma. Infiltrationsmöjligheter varierar inom programområdet. Där det finns mest lera eller berg är infiltration av dagvatten inte lämpligt.

Avrinning av dagvatten från den norra delen av programområdet sker mot öster med Loddbyviken som recipient. Dagvatten från de södra delarna rinner mot sydöst med Motala ström som recipient. Båda recipienterna bedöms vara känsliga.

Kommunen har tagit fram riktlinjer för dagvattenhantering med mål och principer som ska tillämpas för att nå målen. Bland annat ska känsliga recipienter skyddas, spridning av föroreningar till dagvattnet minskas och hantering av dagvatten i tätorterna ska synliggöras.



De blå pilarna i bilden ovan visar avrinning av ytvattnet.

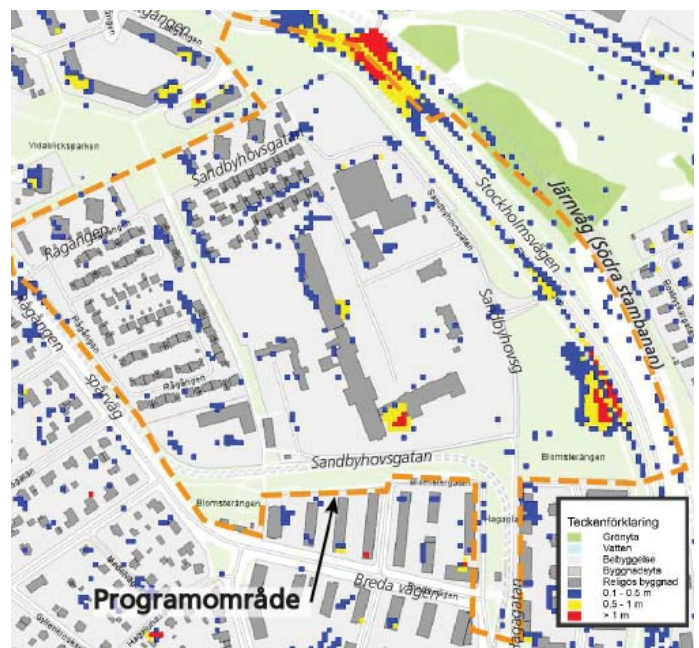
Risker för hälsa, säkerhet och störning

Eftersom Södra Stambanan utgör riksintresse för kommunikationer är det särskilt viktigt att risker och behov av åtgärder gällande farligt gods, buller och vibrationer lyfts in i de kommande detaljplanerna.

Farligt gods transport och farlig verksamhet

Södra stambanan löper parallellt med programområdets östra sida. På denna järnväg transporteras farligt gods. Järnvägen ligger mellan 60 - 90 meter från obebyggda markområden i den östra delen av programområdet, längs Stockholmsvägens västra sida. Sandbyhovsrondellen ligger i angränsning till programområdets nordöstra del. Rondellen ingår i en utpekad sekundär led för transport av farligt gods. Den ligger som närmast 30 meter ifrån delar av planområdet.

För att belysa riskerna förknippade med transport av farligt gods och konsekvenser av en eventuell olycka har en riskbedömning gjorts. Utredningen omfattar även förslag på lämpliga skyddsåtgärder. Riskreducerande åtgärder rekommenderas inom områden som ligger mindre än 150 meter ifrån rondellen och järnvägen. Den nordvästra delen av programområdet närmast Sandbyhovsrondellen är endast



Bilden ovan visar översvämning som kan förekomma vid ett störtregn.

lämplig för mindre personintensiva verksamheter, parkering, motionsspår eller liknande. Delar av programområdet längre söderut längs den östra kanten kan bebyggas med bostäder, skolor mer mera på villkor att de rekommenderade byggtekniska åtgärderna utförs.

I pågående översiktsplanering studeras alternativa vägar för transport av farligt gods med lastbil. I samband med planering för Ostlänken studeras även alternativa sträckor för en ny järnvägsbana för godstransport (det så kallade nordvästra godsspåret). Om transport av farligt gods sker på andra sträckningar kan riskerna kring både Sandbyhovsrondellen och Södra stambanan minska drastiskt eller helt försvinna. Då öppnas möjligheter upp för en utveckling av bostadsbebyggelse, samlingslokaler, service, skolor och personalintensiva verksamheter.

Buller och vibrationer

Trafiken på Stockholmsvägen såväl som Södra stambanan är källor till bullerstörning. Markområden i programrådets östra delar är utsatta för bullernivåer som överskrider riktvärden. För att dessa områden ska kunna bebyggas med bostäder måste skyddsåtgärder vidtas. Fördjupad utredning måste göras för att säkra vilka åtgärder som kan vara lämpliga.



Bilden ovan visar utpekade leder för transport av farligt gods.

Spårvagnstrafik längs programrådets södra och västra sidor är också en källa till bullerstörning inom ett 10-tal meter från spåret. Vibration som orsakas av spår- och järnvägstrafik har studerats. De uppmätta vibrationsnivåerna vid programområdet ger enbart en liten störning. Vibrationsdämpande åtgärder bedöms inte behövas för nya byggnader.

Om godstransport på järnväg sker via ett nytt godsspår, som i framtiden dras utanför centrum, kan även bullernivåer bli lägre för delar av programområdet närmast Södra stambanan.

Luftkvalitet

Beräkningar som har gjorts för en punkt vid Stockholmsvägen visar att miljökvalitetsnormen för partiklar och kvävedioxid klaras medan miljökvalitetsmålen inte klaras. Miljökvalitetsnormen för dessa gäller för utomhus- så väl som inomhusmiljöer. Spridningsberäkning behöver göras för att bättre belysa om miljökvalitetsmålen för frisk luft kan uppfyllas. Möjliga skyddsåtgärder kan också behöva undersökas. Reglering av byggnadernas form och placering på tomten samt krav på byggtekniska åtgärder och plantering kan behövas i detaljplan för att minimera de negativa effekterna på luftkvaliteten.



Bilden ovan visar beräknade ekvivalent bullernivåer för befintliga och planerade gator. Bild: WSP

Områdets styrkor och svagheter

Inför en utveckling av Sandbyhov finns brister som behöver hanteras så väl som styrkor som bör tas tillvara i planeringsarbetet.

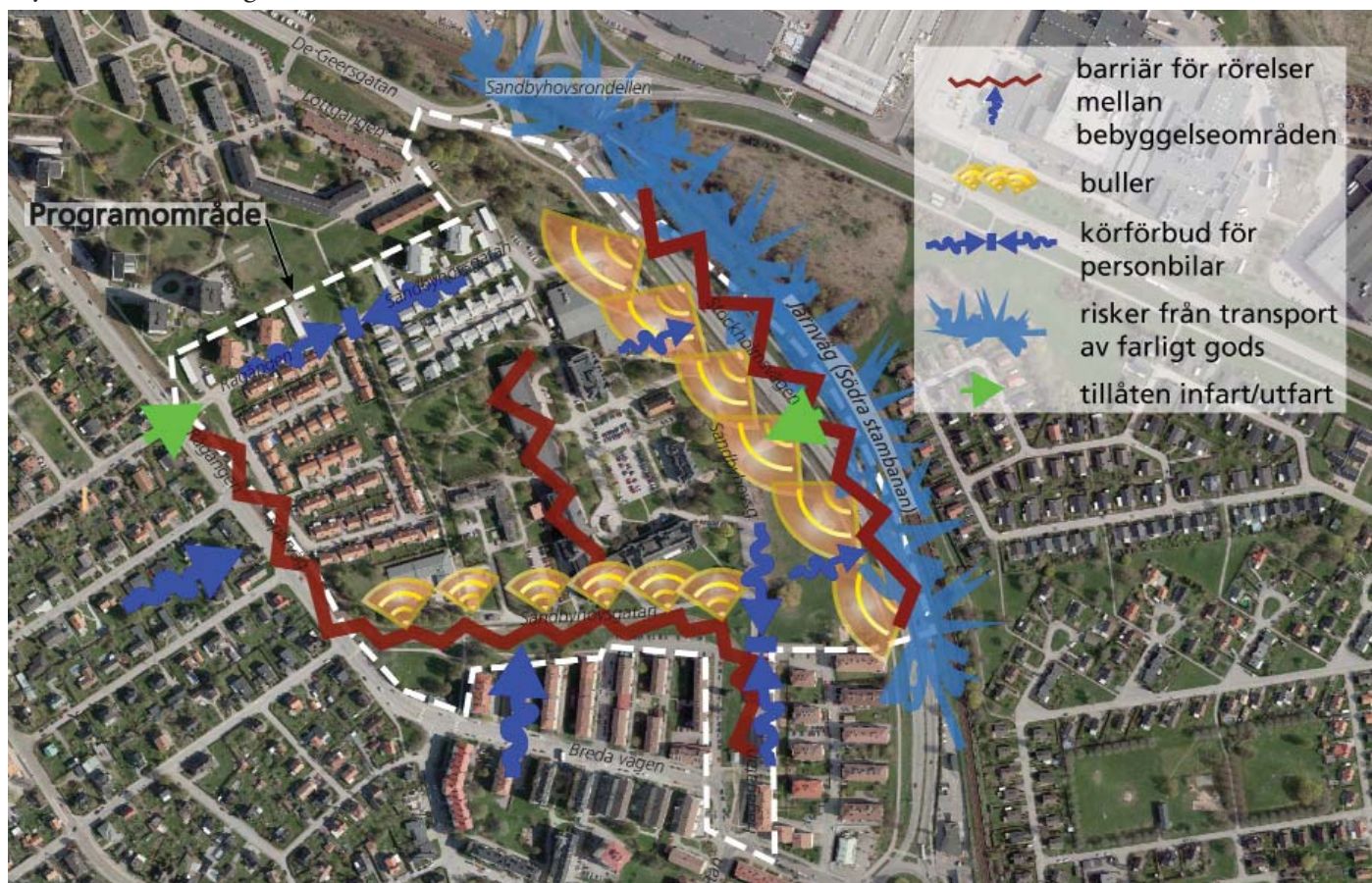
Svagheter:

Institutionskänsla: Det finns idag negativa associationer med institutionsområdet och dess institutionsprägel. I Sandbyhov finns flera storskaliga institutionsbyggnader, stora parkeringar och serviceverksamheter.

Barriärer: Rörelse till fots, med cykel och bil mellan Sandbyhov/Blommelund och intilliggande delar av Haga hindras av spårvägen. Stockholmsvägen och Södra stambanan hindrar rörelser mellan Sandbyhov och Lagerlunda. Byggnaderna Cedersborg, Hagaborg och Apelgården delar upp området och försvårar rörelser inom och genom Sandbyhov. Byggnaderna skymmer utblickar genom området.

Otillgänglighet: Undangömda parker, otydliga stråk och få förbindelser för fordons-, gång- och cykeltrafik gör området otillgängligt. Lasarettsparken är ett privat område idag. Eftersom den ligger gömd bakom institutionsbyggnaderna är den svår att upptäcka för dem som inte bor i angränsning till den. De stråk som finns saknar utblickar och tydliga mål och prioritering.

Risker för hälsa, säkerhet och störning: Programområdets östra delar är utsatta för bullerstörning och risker från transport av farligt gods som begränsar hur marken kan användas.



I bilden illustreras områdets svagheter.

Styrkor:

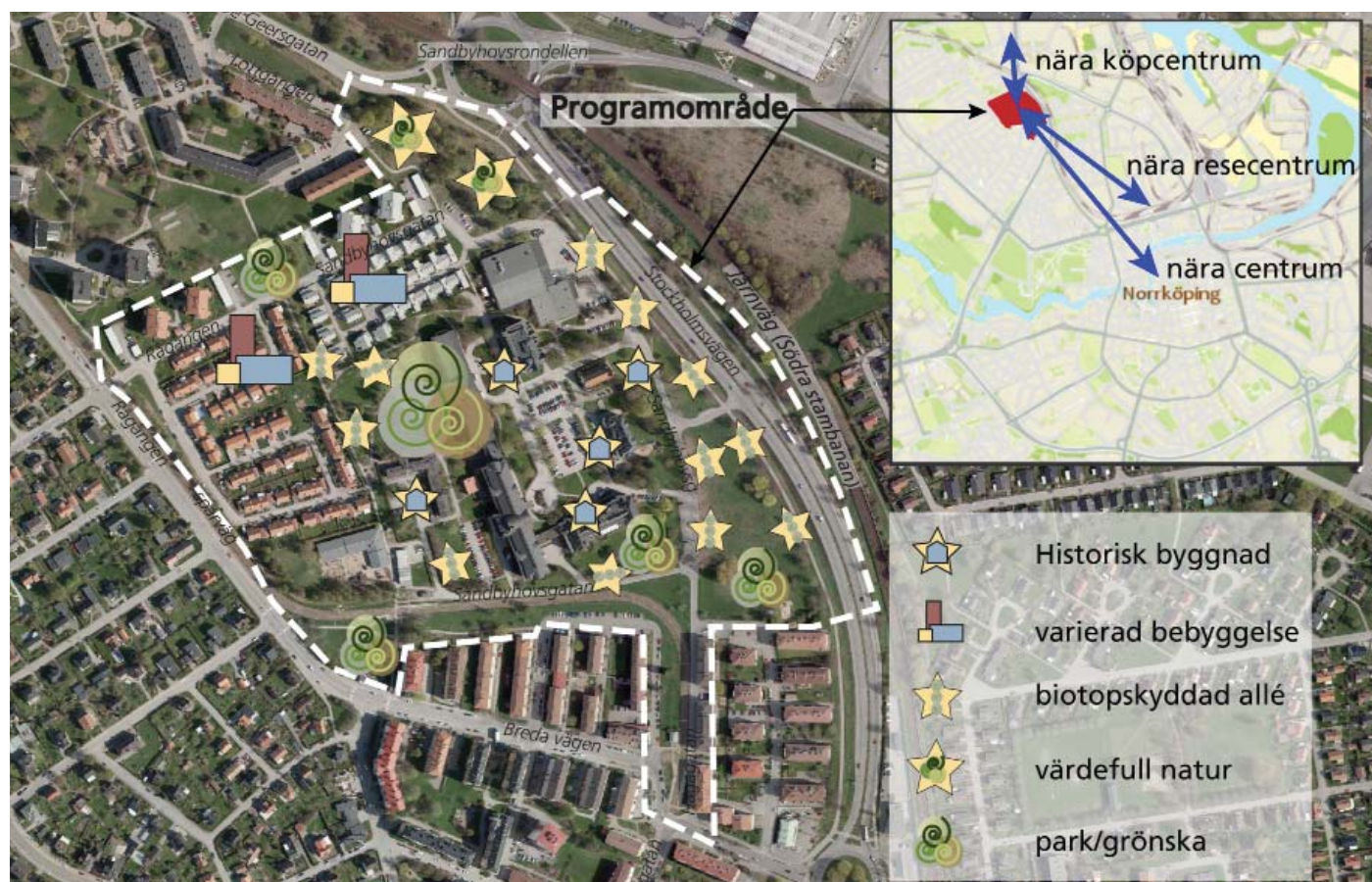
Varierad och värdefull bebyggelse: Stadsdelen Haga har en bra blandning av boendetyper och en befintlig bebyggelse som har en varierad arkitektur, höjd och ålder. Flera av de äldre byggnaderna i Sandbyhov har ett kulturhistoriskt bevarandevärde som ger området en tydlig karaktär.

Grönska: Sandbyhov har mycket grönska med både vidsträckta, öppna gräsytor, intima parkstråk, vildvuxna naturpartier och en bra mångfald i trädplanteringarna.

Läge: Sandbyhavs läge är positivt ur ett hållbarhets utvecklingsperspektiv. Sandbyhov ligger vid Hagaplan

där det finns etablerade kommersiella verksamheter. Sandbyhov ligger också nära externhandelsområdet Ingelstad och inom cykelavstånd till Norrköpings centrum. Flera trafikstråk löper längs programområdets gränser som ger bra förbindelser med alla trafikslag; gång- och cykelstråk mot centrum, resecentrum och stadens sydvästra delar. Befintliga trafikstråk ger bra förbindelse med bil och kollektivtrafik utåt mot andra städer.

Infrastruktur: Gator, cykelstråk och ledningar finns i och omkring programområdet. Det främjar en hållbar utveckling, eftersom infrastrukturen kan byggas ut lättare och utnyttjas effektivare.



I bilden illustreras områdets styrkor.

PROGRAMFÖRSLAG

Riktlinjer för utveckling

Utvecklingen i Sandbyhov ska bidra till att skapa en vacker, praktisk och hållbar stad. Stadsutveckling i Sandbyhov innebär att institutionsområdet omvandlas till ett attraktivt område att bo och verka i samt blir en integrerad del av staden.

Framtidens Sandbyhov är inspirerat av trädgårdsstaden och dess sammanhållna, blandade bebyggelse, såväl som sammanhängande, tillgängliga grönområden.

Bebyggelsens arkitektur passar in i Norrköpings kontrastrika bebyggelse. Ny bebyggelse som står för tidens arkitektur samsas med gångna tiders gedigna byggnader i en relation som visar respekt och fantasi. De gröna rummen erbjuder varierande aktiviteter och upplevelser och ger plats för möten. Tillsammans bildar de gröna rummen och de nya kvarteren en gestaltning som utgår ifrån platsen och tar vara på områdets positiva kvaliteter.

Trädgårdsstaden

Trädgårdsstadens nyckelord är luft, ljus och grönska. Trädgårdsstaden har en måttlig täthet och kännetecknas av småskalig bostadsbebyggelse med inslag av torg och små platsbildningar och bostäder med tillgång till egna trädgårdar. Husen står så nära som möjligt till de karaktäristiska gröna, svängda gatorna.



Illustrerat perspektiv av Södra Rosendal, Uppsala – Utopia Arkitekter



Illustrerat perspektiv av Ny Eriksberg, Uppsala – Kjellander + Sjöberg

Framtidens Sandbyhov är:

Levande stad

Sandbyhov ändrar karaktär från institutionsområde till en levande, spännande del av staden. Det görs med hjälp av:

- *Blandade funktioner:* Området ges ett blandat innehåll; service, blandade boendeformer, kommersiell verksamhet och innehållsrika grönområden.
- *Stadsmässig förtätning:* Området ges en stadsmässighet genom en tät bebyggelse som och har ett sammanhängande gatunät. Gaturummet ges tydlig inramning med hjälp av byggnader och andra rumsbildande element.
- *Variation i bebyggelsen:* Bebyggelsen innehåller en varierad arkitektur avseende gestaltning, form och skala.

Integrerad i stadsdelen

Sandbyhov integreras i stadsdelen Haga. Området byggs ihop med övriga staden genom:

- *Flera förbindelser:* Flera och bättre förbindelser till omgivande stadskvarter och områden skapas. Stadsdelens gatunät förlängs in i Sandbyhov.
- *Tillgängliga grönområden:* Sandbyhavs gröna områden görs mer tillgängliga för intilliggande stadskvarter.
- *Minimal barriäreffekt:* Barriäreffekten, som orsakas av bland annat spårvägen och Stockholmsvägen, motverkas.
- *Attraktivt entréstråk:* Ett attraktivt stråk utvecklas som binder samman de nya centrumverksamheterna i Sandbyhov med de befintliga vid Hagaplan.

Mer av det goda

Sandbyhavs positiva kvaliteter tillvaratas och lyfts fram. Kvaliteter som bör behållas eller utvecklas är:

- *Grön karaktär:* Områdets nya kvarter har en grön, luftig karaktär. De gröna parkstråken är tillgängliga för alla och bjuder på fina upplevelser och rik växtlighet.
- *Luftig kvartersbebyggelse:* Kvarteren har generösa, gröna gårdar som ramas in med flera, fristående huskroppar. Kvartersbebyggelsen ger möjlighet till rörelser och blickar genom kvarteren.
- *Modernt med fantasi och respekt:* Ny bebyggelse ska spegla vår tid, arkitekturen ska vara modern och fantasifull, men med respekt för den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
- *Liv i de värdefulla byggnaderna:* Gamla byggnader bevaras, med möjlighet till omsorgsfull om- och tillbyggnad.



Ovan: Illustrerat perspektiv av Skarvet, Växjö - Kjellander + Sjöberg



Kneippen, Norrköping – exempel på en stadsmässig gata. Foto från Google.



Bilden ovan visar för vilka ändamål marken är tänkta att användas till.

Utvecklingsförslag

Markanvändningskoncept

Utvecklingen av Sandbyhov har som mål att skapa en god balans mellan serviceverksamhet, boende, grönytor och kommersiell verksamhet. För att få bort institutionskänslan och skapa en levande stadsbebyggelse bör de framtida storskaliga byggnaderna för vård och skolor spridas ut inom området. Flera av markområdena kan med fördel ges beteckningar i detaljplanen för en kombination av ändamål, till exempel bostäder och vård(BD), boende och skola (BS), centrum och skola (CS) eller bostäder, centrum och vård (BCD), för att ge möjlighet att till en bättre blandning av funktioner i bebyggelsen. Det ger också en flexibilitet att tillgodose ändrade behov och förutsättningar som kan uppstå under utvecklingen av området.

Programmet för Sandbyhovsområdets utveckling innebär att nya bostadskvarter placeras i programområdets mitt och i de sydvästra delarna. Butiker och servicefunktioner såsom vårdcentral, tandläkarmottagning, skola och samlingslokaler placeras runt ett nytt centrumtorg i anslutning till Hagaplans norra del. Bostäder kan lämpligtvis ordnas i byggnadernas övre våningar. Torget ska vara öppet och tillgängligt för alla. Därför ska skolverksamhet vid torget inte ha behov av större, inhägnade friytor. Möjlighet för utbyggnad av befintliga och nya förskolor skapas på flera ställen inom programområdet.

Programmet ger plats för cirka 400 nya bostäder inom programområdet. Ett äldreboende med ett 60-tal lägenheter byggs i programområdets nordvästra del. Ytterligare ett äldreboende kan eventuellt få plats i programområdets sydvästra del. Den befintliga bostadshusbebyggelsen i Blommelund och norra Sandbyhov behålls och bör säkras i en ny detaljplan.

Hagaplan och området längs programområdets södra gräns är en av Sandbyhovs viktiga kontaktytor mot övrig stadsbebyggelse. För att åstadkomma en god integration av Sandbyhov i sin stadsdel är det väsentligt att motverka barriäreffekten som spärvägen

utgör. Hagaplans utformning ska uppmuntra till och underlätta för gående och cyklister att röra sig mellan Sandbyhovs centrumtorg och Hagaplans södra del, där det finns service och andra verksamheter. För att bjuda in till vistelse förses Hagaplan med en kombination av utvecklade grönytor samt små lokaler för butiker med mera. Möjligheten att uppföra till exempel ”bokaler” (byggnad med butiken i bottenvåningen och bostaden ovanför) eller en fritidsgård kan undersökas. Möjligheten att bygga ut och utveckla den befintliga parkeringsplatsen längs Blomstergatans öst-västliga sträckning kan också undersökas.

Markområdet mellan Sandbyhovsgatan och Stockholmsvägen används inte för bebyggelse som är känslig för bullerstörning som orsakas av väg- och järnvägstrafik eller för risker som uppstår i samband med transport av farligt gods på järnvägen. Viss buller- och riskkänslig bebyggelse kan placeras längs Sandbyhovsgatans västra sida, men då med vidtagna skyddsåtgärder. Skydd i form av byggtekniska åtgärder och disponering av utrymmen anordnas för risker från transport av farligt gods. Bullerskydd i form av bullervall och plank kan anordnas inom markområdet närmast Stockholmsvägen. Även åtgärder för att förbättra luftkvaliteten längs Stockholmsvägen kan vidtas, såsom till exempel tätare planteringar längs vägen. Hundrastgården kan finnas kvar inom detta markområde, eventuellt med en annan placering.

Områden som ligger väster om Sandbyhovsgatan planeras och utvecklas först, med ett eventuellt undantag för en idrottshall öster om det nya torget. Markområdet mellan Sandbyhovsgatan och Stockholmsvägen bör planläggas och utvecklas vid ett senare tillfälle i avvaktan på att förutsättningarna blir mer gynnsamma för fler typer av användningsändamål. Ett alternativ för utveckling med utgångspunkt i mer gynnsamma förutsättningar beskrivs längre fram i avsnittet om programförslaget.

Allmäntillgängliga grön- och öppna ytor

Lasarettsparken blir en kommunal park och rekreationstråket bevaras. Genom att skapa ett

tydligt parkstråk mellan Lasarettsparken, det nya centrumtorget och Hagaplan blir det lättare att hitta till parken från de intilliggande bostadskvarteren. Det nya centrumet/torget blir ett nav där de gröna och öppna stråken möts. Därifrån har man kontakt med både Hagaplan, pulkabacken i Blomsterängens östra del och parkpassagen mot Blomsterängens västra del. Det är viktigt att delen av Blomsterängen längs spårvägen ges ett bättre innehåll och en mer tilltalande utformning. Detta parkområde kan användas för synlig dagvattenhantering. Parkområdets utformning utreds närmare i en detaljplan.

Gestaltningssprogram för Sandbyhov som har gjorts av Arkitektgruppen GKAK beskriver principer för utformning av programområdets grönytor och torg.

Gator och trafik

Nya gator och stråk delar in Sandbyhov i en kvartersstruktur. Sandbyhovsgatan och Hagagatans förlängningar bör utformas med en gång- och cykelväg

med en trottoar på var sin sida av körbanan. Längs Sandbyhovsgatan bör finnas en trädrad mellan gång- och cykelvägen och körbanan. Den nya lokalgatan mellan Ekhöjden och Apelgården bör ha en mycket grön, parkliknande karaktär. Gatan bör därför ha en trädrad på vardera sida av körbanan. Där torg och parkstråk korsas av en bilgata ska gatan utformas som en gångfartsgata. Övriga kvartersgator bör utformas med en trottoar längs båda sidor av körbanan och en trädrad i mån av plats.

Nya förbindelser för kommunikation in och ut ifrån programområdet upprättas vid tre punkter (bokstäverna finns på kartan nedanför):

- S** via Stockholmsvägen i form av en ny rondell;
- LS** via De Geersgatan i form av en utbyggnad av Sandbyhovsgatan mot Lottgången i nordost;
- H** via en öppning för allmän biltrafik mellan Hagagatan och Sandbyhovsgatan i söder.



Kartbilden ovan visar den tänkta gatustrukturen.

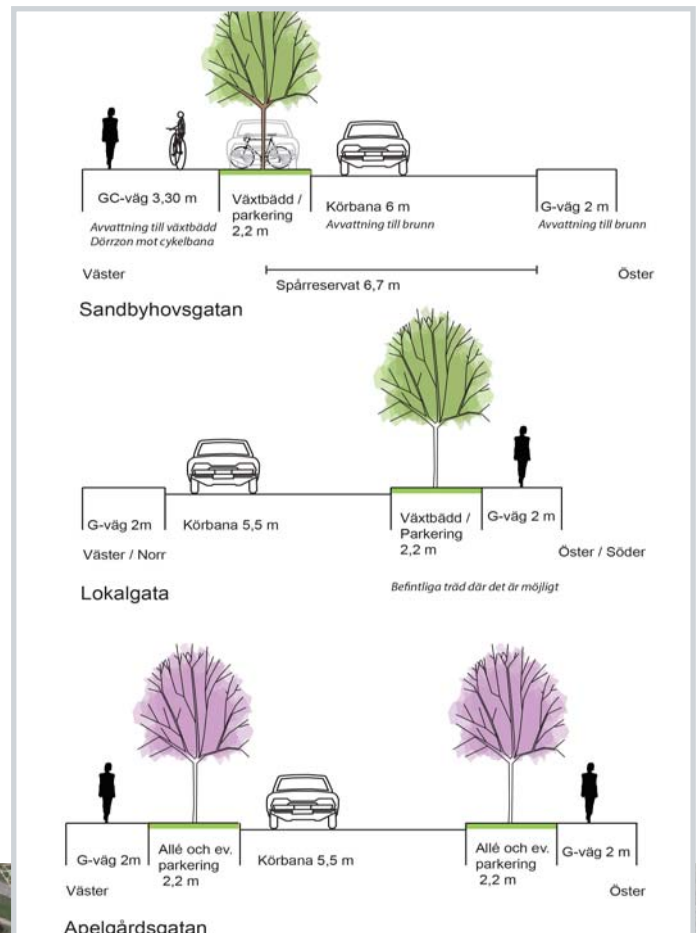
Den befintliga anslutningen till Stockholmsvägen tas bort när de nya anslutningarna har tagits i bruk.

Andra möjliga anslutningar som kan utredas vidare i detaljplanen är:

(RS) öppning för allmän biltrafik mellan Rågängen och Sandbyhovsgatan i norr;

(B) förlängning av Blomstergatan över spårvägen mot Sandbyhovsgatan.

Övriga gator inom Blommelund och Sandbyhavs norra del föreslås bli allmänna gator. Fortsatt utredning i detaljplanen belyser gatornas nuvarande standard samt vilka åtgärder som eventuellt behövs för att anpassa gatorna till den kommunala standarden. Öppning av Rågängen/Sandbyhovsgatan görs endast om säkerhetsåtgärder kan vidtas som ger en tillräckligt god trafiksäkerhet för fotgängare och cyklister.



Bilden ovan visar ett förslag för utformning av nya och befintliga gator.



Bilden ovan visar den tänkta struktur för gång- och cykelvägar.

Befintliga stråk för gång- och cykeltrafik behålls. Nya gång- och cykelvägar byggs ut i nord-sydlig riktning längs Sandbyhovsgatan. I öst-västlig riktning byggs en ny väg längs spårvägens norra sida som ansluter till det befintliga stråket längs Stockholmsvägen. Stockholmsvägens barriäreffekt minskas på sikt genom att förlänga cykelstråket förbi vägen och Södra stambanan mot Lagerlunda och Butängen.

Spårvägens sträckning genom programområdet bör bli oförändrad. Säkerhetsåtgärder längs spåret ska ges en mer tilltalande utformning.

Det är svårt att minska spårvägens barriäreffekt utan att negativt påverka spårtrafikens framkomlighet och säkerhet. En förlängning av Blomstergatan för bil, gång- och cykeltrafik kan bidra till en minskad barriäreffekt (ett viktigt mål med områdets utveckling) och samtidigt möjliggöra en tillräcklig god framkomlighet och säkerhet för spårvägstrafiken. En avvägning mellan integreringen av Sandbyhov och kollektivtrafikens intresset görs först när en fördjupad utredning av konsekvenser för spårvägstrafiken har gjorts i det fortsatta detaljplanarbetet.

Bebyggelse

Sandbyhovs entré

Apelgården och det tilltänkta torget vid Hagaplan kommer i framtiden att utgöra en entré till Sandbyhov. Nya byggnader bör placeras för att ge torget en tilltalande inramning. I Hagaplans fond, vid det nya torget, kan en centrumbyggnad i sex våningar placeras, med butiker, vårdverksamheter och bostäder. Av respekt för den gamla byggnaden bör den nya centrumbyggnaden trappas ner mot Apelgården. Apelgården kan anpassas för en ny högstadieskola. Skolans matsal/restaurang och slöjdsalar får plats i en ny byggnad på torgets västra sida.

Bostadshusen

Flerbostadshus placeras lämpligtvis söder om byggnaden Blommelund och norr om Apelgården. Flerbostadshus längs parkstråkets östra sida ska utformas med gårdar som öppnar sig mot parken så att de ger intryck av att vara en förlängning av parkstråkets rum. Deras höjd varierar mellan tre och



Bilden ovan visar hur en lämplig disponering av de nya byggnader na i programområdet kan se ut. Exakt placering och form på ny bebyggelse utreds vidare i det fortsatta detaljplanarbetet. Taklutningar, fönster, dörrar, färger, material och andra detaljer redovisas inte i bilden. Gestaltungsprogram Sandbyhov ger riktlinjer för dessa.



Bilden ovan visar ett flerbostadshus i Bergen med en förskola i den översta våningen. Illustration av Helen & Hard.



Bilden ovan visar ett förslag på hur radhusbebyggelse skulle kunna se ut. Illustration av Arkitektgruppen GKAK AB

sex våningar. De högsta husen står i områdets mitt och längst söderut, närmast de befintliga flerbostadshusen. Mot parkstråket och mot befintlig bebyggelse i norra Sandbyhov trappas höjden på flerbostadshusen ner till tre och fyra våningar.

Ny radhusbebyggelse, i två till tre våningar, placeras mellan flerbostadshusen och befintlig kedjehusbebyggelse, i kvarteret Sandbyhovs norra del. Närmast den befintliga bebyggelsen i Sandbyhov bör de nya radhusen vara högst två våningar. Ett fåtal radhus kan eventuellt placeras mellan byggnaden Blommelund och det nya parkstråket.

Skolor

Blommelund byggs om till förskola. Den befintliga förskolan Smultronet är kvar och byggs ut. Ytterligare en förskola kan placeras öster om Ekhöjden. Högstadiet som föreslås för Apelgården medför även ett behov av en idrottshall. Placeringen av idrottshallen utreds vidare i detaljplanen. Två möjliga placeringar finns direkt öster om den nya centrumbyggnaden, på andra sidan Sandbyhovsgatan. Alternativt kan hallen läggas vid torgets västra sida. Byggnaden kan då även innehålla skolans matsal och slöjdsalar som inte ryms i Apelgården.

Skolornas utemiljö

Fysisk aktivitet förbättrar lärandet och är hälsofrämjande. Det är därför viktigt att barn har möjlighet och tillräckligt med plats att röra på sig.

Skolor och förskolor måste ha friytor för lek och utevistelse med goda sol- och skuggförhållanden, samt god luft- och ljudkvalitet. Friytan bör placeras i direkt anslutning till förskolans eller lågstadieskolans byggnad. Gården ska ha gott om växtlighet och en varierad miljö.

Högstadieskolan ska också ha friytor, helst i direkt anslutning men åtminstone i nära anslutning till

skolbyggnaden. Här ska det också vara gott om grönt, men det ska även finnas plats för konstnärligt uttryck till exempel i form av dans, musik och utställningar.

Kompletterande friyta kan placeras ovanpå en byggnad så länge tillgänglighets- brandskydds- och säkerhetskrav uppfylls. Förskolorna kan ligga på bottenplan i flerbostadshus. Då är det viktigt att bostadsgården och skolgården utformas så att konflikter mellan skolan och de boende inte uppstår.

I tätorten där tillgången till mark är begränsad är det möjligt att både lekyta och parkeringsyta inte rymms inom tomten. I så fall ska lekytan alltid prioriteras före parkeringsplatser. Parkeringsplatser samordnas med trafikytor för leveranser och återvinning.

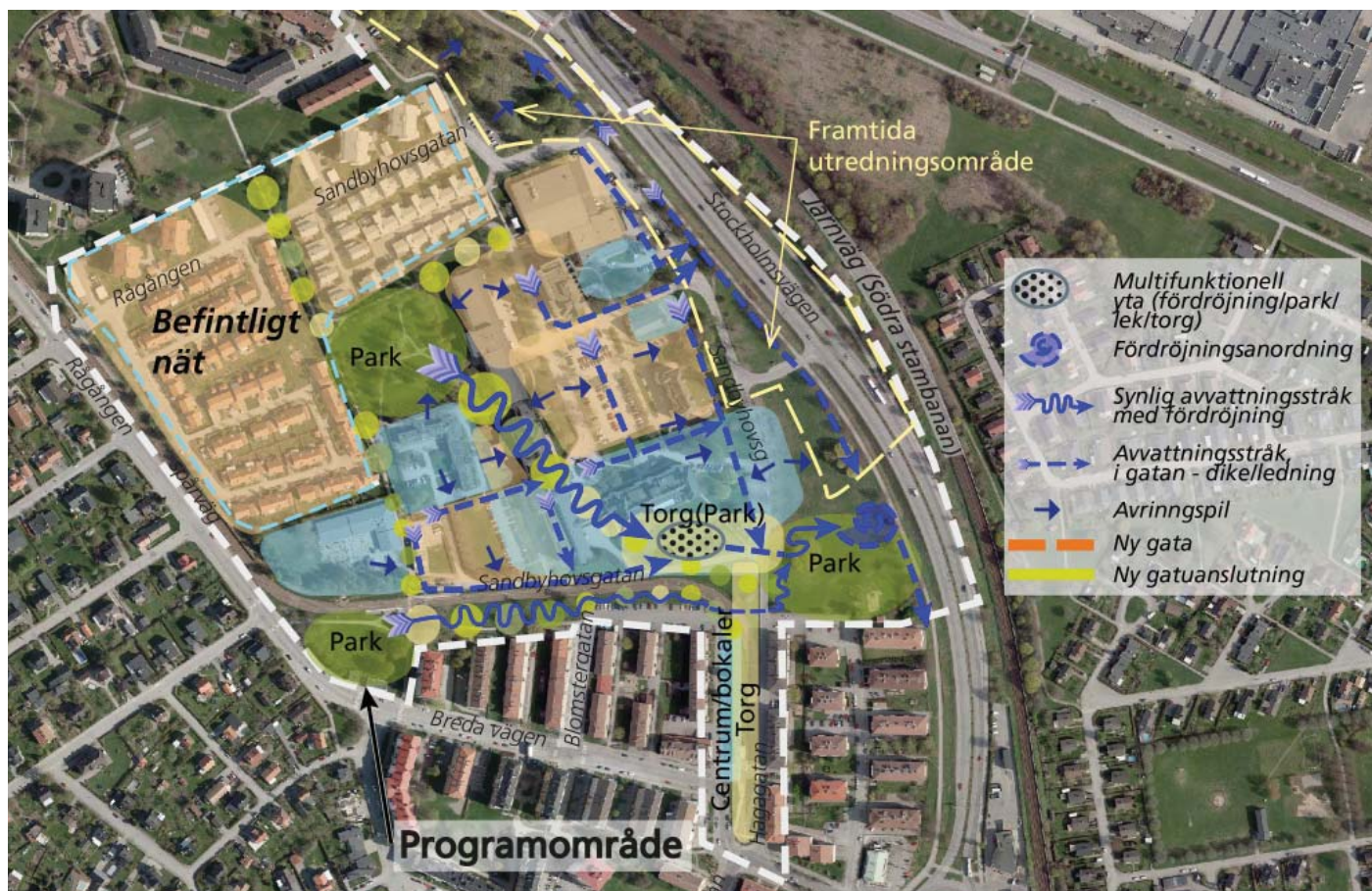
Gestaltning av byggnader och platser

Utformning av ny bebyggelse ska utgå ifrån de befintliga byggnadernas utformning och

gestaltning för att hitta en karaktär som visar både respekt för det gamla och fantasi med samtida arkitektur. Ett gestaltningsprogram har tagits fram av Arkitektgruppen GKAK. *Gestaltningsprogram Sandbyhov* beskriver Sandbyhofs bakgrund och byggnader. Riktlinjer för den nya bebyggelsens form, färgsättning och fasadmaterial redovisas. Programmet beskriver även hur park- och torgområden bör gestaltas.

Klimatanpassning

Vår tid präglas av klimatförändringar. Det för med sig ökade temperaturer och nederbörd och vindlast. Nederbörden kommer tillsammans med extrema väderförhållanden som innebär ökade vind- och snölast och slagregn, samtidigt som perioder av torka och värmeböljor blir vanligare. Det är därför viktigt i planeringen att tänka på hur extrema vattenmängder kan tas om hand. Byggnadernas utformning behöver



Bilden ovan visar ett koncept för dagvattenhantering inom de allmänna platserna.

anpassas för att tåla det ändrade klimatet och göra så lite avtryck på miljön som möjligt.

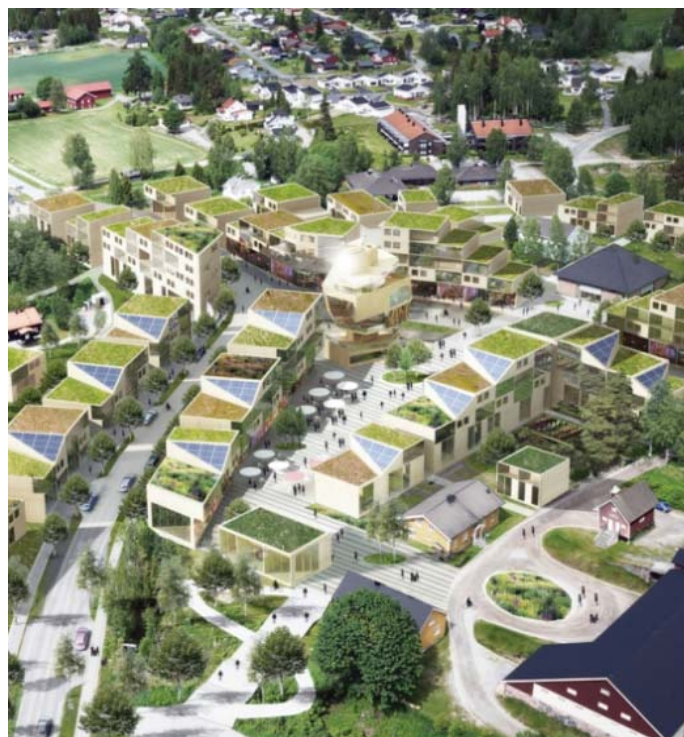
Dagvatten

En välfungerande hantering av dagvatten är en väsentlig del av klimatanpassningen. Dagvattensystemet ska kunna hantera de extrema mängderna som kan komma. Bebyggelse och anläggningar ska skyddas från skada genom en välfungerande avledning av dagvatten. Samtidigt ska utformningen av dagvattensystem göras även med utgångspunkten att recipientens status ska förbättras, vilket innebär att en enklare rening av dagvattnet från programområdet måste utföras. En översiktlig dagvattenutredning har gjorts av WSP för att visa möjligheter och rekommendationer.

Huvudprinciper för dagvattenhantering:

- Minimera uppkomsten av dagvatten genom att minimera hårdgjorda ytor, använda material som möjliggör infiltration och ta tillvara lämpliga infiltrationsområden.
- Fördröja och avleda dagvattnet i ytliga stråk i möjligaste mån.
- Minimera föroreningsinnehållet i dagvattnet genom materialval
- Välja reningsåtgärder som är anpassade till föroreningsinnehållet i dagvattnet.

Nya ledningar dimensioneras för 20-års regn. Vid ombyggnad bör dagvattenledningar separeras från spillvatten. Avrinning sker längs gator och inom gröna stråk i riktning mot sydost. För att klara extrem nederbörd ska höjdsättning av byggnader och dämning göras med utgångspunkt av 100-års regn. Parkstråken och torget bör användas för en synlig dagvattenhantering. Multifunktionella ytor bör skapas och användas för kontrollerade översvämningar på mark. Mark i programområdets sydöstra del närmast Stockholmsvägen bör säkras för fördröjning och rening av dagvatten.



Bilden ovan visar ett koncept för hållbart byggande. Illustration av Helen & Hard.

Anpassning av byggnader

Byggnadernas utformning kan anpassas på olika sätt för att tåla ändringarna i klimatet. Den ökade nederbörden ställer krav på byggdetaljerna. Vid extrema regnfall kan dagvattenledningarna bli överfulla så att vattnet rinner tillbaka in i huset. Därför är det viktigt att det finns backventiler i dagvattenledningar in till huset eller en pump i avloppet. Genom att förse husen med gröna tak (tak med växtlighet) och väggar klädda med växter kan regnvatten infiltreras. Om inte byggnaden försees med ett grönt tak, är det viktigt att taket har en bra lutning för att säkra en välfungerande avrinning av regnet.

Ökade vind- och snölaster och ett fuktigare klimat ställer också krav på byggnadens konstruktion. Förankring av takstolar och fästning av takmaterial och vindskivor behöver klara kraftigare vind. Tätskikten behöver klara ändringarna i klimatet. Taksprånget bör utformas så att fasad och fönster inte får vatten från taket.

Det är viktigt att ett cykelstråk finns även längs den omgestaltade Stockholmsvägen. När gatans markyta effektiviseras ges mer plats för bebyggelse. Nya byggnader kan då placeras närmare Stockholmsvägen för att förstärka karaktären som stadsgata.

Markområdet längs Stockholmsvägen utvecklas med en blandning av bostäder i form av flerbostadshus och radhus. En ny förskola kan få plats inom markområdet längst norrut. Där blir den omgiven av den befintliga, värdefulla växtligheten. När en ny förskola är på plats kan ett nytt äldreboende placeras på den nuvarande förskoletomten i programområdets sydvästra del.

Bullret från järnvägstrafiken blir mindre när godstrafik på denna del av Södra stambanan upphör. Bebyggelse närmast Stockholmsvägen kan ändå komma att utsättas för höga bullernivåer och sämre luftkvalitet på grund av vägtrafiken i detta scenario. Bostadshusen närmast Stockholmsvägen måste utformas för att klara höga bullernivåer och skyddade uteplatser behöver vidtas. Flerbostadshusen som placeras intill Stockholmsvägen bör vara flera våningar för att bättre skärma av den bakomliggande bebyggelsen från buller.

Förskolans byggnad kan också utsättas för högre bullernivåer och sämre luftkvalitet. För att skydda barnens lekgård mot buller och partiklar som försämrar luften bör skolbyggnaden placeras med långsidan parallellt med vägen. Den befintliga växtligheten kan kompletteras och göras tätare för att förbättra luftkvaliteten.

Övriga delar av programområdet utvecklas enligt huvudförslaget.

KONSEKVENSER

En mer detaljerad beskrivning av konsekvenserna hittas i *Behovsbedömning tillhörande programmet för Sandbyhov med närområde*.

Påverkan på miljön

Programförslaget bedöms inte medföra en betydande påverkan på miljön. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte göras.

Utvecklingen kan ha en negativ påverkan på natur och den kulturhistoriska miljön. Ökad biltrafik är negativt ur barnperspektiv och folkhälsoaspekter. De negativa konsekvenserna kan minimeras genom kompensations- och skyddsåtgärder, till exempel utbyggnad av gång- och cykelstråk och krav på gröna gårdar, framförallt vid flerbostadshusen. Dagvattenhanteringen blir bättre och då påverkas recipienterna positivt. Den hållbara stadsutvecklingen i övrigt påverkas positivt utifrån energiaspekt och hushållning med resurser. Hållbarheten gynnas genom att en lucka i den sammanhängande stadsbebyggelsen bebyggs och befintlig infrastruktur kan utnyttjas bättre. Den sammanvägda påverkan av programmets genomförande på miljön blir positiv.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnader för planarbetet och särskilda utredningar uppstår under planeringsprocessen. Vid genomförande uppstår kostnader för fastighetsreglering, utbyggnad av gator, gång- och cykelvägar, anläggning av torgytor samt ombyggnad av spårväg.

Andra kostnader uppstår i samband med uppförande av byggnader och tillhörande anläggningar, iordningställande av dagvattenhanteringssystem och anläggande av nya parkområden. Kostnader för drift av gator, dagvattenanläggningar och grönområden uppstår efter planens genomförande. Dessa kostnader kan variera mycket beroende på utformning.

Övervägande del av kostnaderna för genomförande

kommer att tas av exploatören. Planarbetet bekostas också av exploatören. Skötsel och drift av allmänna platser bekostas av tekniska kontoret. Fördelning av och ansvar för finansiering studeras och redovisas mer i detalj i det fortsatte arbetet.

Sociala konsekvenser

Programförslaget leder till en integrering av ett isolerat institutionsområde i staden. Områdets nya utformning ska uppmuntra till besök från boende i närliggande kvarter.

Nya lokaler för serviceverksamheter och ett nytt äldreboende som är anpassade till dagens krav ger positiva konsekvenser ur jämställdhetsperspektiv. Det gynnar de anställda, som inom vården till övervägande del är kvinnor, som kan få bättre arbetslokaler. Bättre vårdverksamhet gynnar äldre personer och barn. De äldre får bättre boende. Barn och ungdomar ges tryggare miljöer när nya skolor och gång- och cykelstråk byggs ut. Kvinnor, barn och ungdomar gynnas särskilt av att bostäder byggs i närhet av kollektivtrafikstråk.

Utveckling av parkmiljöer ger möjlighet för utomhusvistelse för alla människor oavsett ekonomiska eller fysiska förutsättningar. Sammanhängande grön- och torgytor, tillsammans med bebyggelsens planerade utformning, ger förutsättningar för spontana möten. Den fysiska miljön blir bättre anpassad för en ökad tillgänglighet. Nya bostäder och park- och torgområden, med ett annat innehåll och utformning, bidrar till en ökad känsla av trygghet.

Konsekvenser för stadens attraktivitet

Utvecklingen av Sandbyhov innebär en miljö som har en starkt negativ institutionsprägel kommer att ges nytt liv då den omvandlas till stadsbebyggelse med en tydlig kvartersstruktur och sammanhängande, lättillgängliga grönområden. Området blir attraktivare för de som bor i omgivningarna nu och för de som kommer att bo i området i framtiden.



Befintlig gång- och cykelväg vid Blomsterängens park i programområdets sydvästra del.

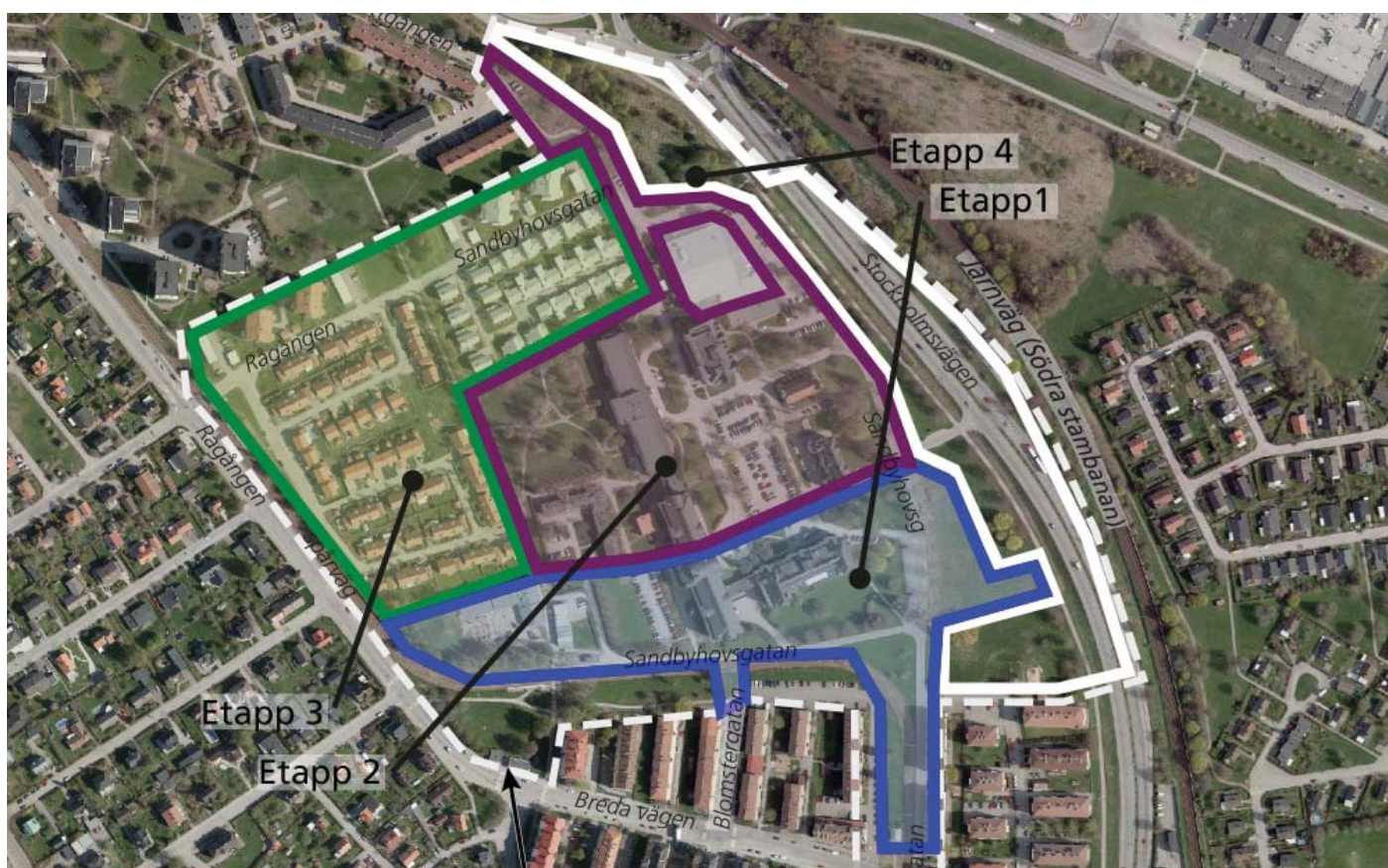
PLANERINGSARBETE

Utredningsarbete

Utredningarna är tillgängliga hos stadsbyggnadskontoret.

Utredningar som har gjorts:

- Översiktlig dagvattenutredning
- Riskanalys, bedömning och åtgärdsförslag för transport av farligt gods i Sandbyhovsrondellen och på Södra stambanan.
- Bullerutredning
- Trafikanalys
- Beräkning av partiklar och kvävedioxid för Stockholmsvägen vid Sandbyhov
- Inventering av naturvärden
- Vibrationsutredning för spår- och järnvägstrafik
- Förprojektering av gator
- Grov kostnadskalkyl för genomförande av programförslaget.
- Gestaltningprogram
- Geotekniska utredning i samband med projektering av befintlig bebyggelse och vägar



Preliminär etappindelning för framtagande av detalplaner.

Utredningar som ska göras:

- Fördjupad utredning av biotopskyddad natur och möjliga kompensationsåtgärder
- Detaljerad dagvattenutredning
- Detaljerade förprojekteringar och höjdsättning av dagvattensystem, gator, park- och torgområden
- Fördjupad trafikanalys och konsekvensutredning för spårvägstrafik
- Arkeologisk utredning
- Kulturhistorisk byggnadsinventering
- Parkeringsutredning

Genomförande- och fastighetsrättsliga frågor utreds och redovisas mer detaljerat i det fortsatta detaljplanarbetet.

Vidare planarbete

Efter att programmet har godkänts tas detaljplaner fram. En mindre detaljplan för ett äldreboende i Sandbyhofs nordöstra del har redan antagits.

Övriga delar av programområdet kan planläggas i etapper. Preliminärt delas in området i fyra etapper. Etappernas omfattning kan behöva justeras under vidare detaljplanearbete.

Etapp 1: Byggnaderna med service och skola som behöver komma till stånd samt torget och Hagaplan i programrådets sydöstra del.

Etapp 2: Områden för framtida ny bostadsbebyggelse, förskola.

Etapp 3: Gator, befintlig småhus- och flerbostadshusbebyggelse

Etapp 4: Området längs med Stockholmsvägen



Bilden ovan visar pulkabacken och hundrastgården i Blomsterängens östra del.

Program och samråd

Samråd om planprogrammet har skett under perioden 14 oktober – 25 november 2015. Ett samrådsmöte då allmänheten bjuds in för att diskutera förslaget hölls under samrådstiden. Programhandlingarna är tillgängliga i digitalformat på kommunens webbplats. Papperskopior kan erhållas av stadsbyggnadskontoret, fysisk planering.

Medverkande tjänstemän inom kommunen

Programmet har upprättats av Jackie Leiby, planarkitekt, stadsbyggnadskontoret, fysisk planering.

Programmet har utarbetats i samverkan med

- Jonas Sivervik (stadsbyggnadskontoret, mark- och exploatering),
- Kåti Lingenäs Gühlein (tekniska kontoret, gata/trafik),
- Erica Andersson (tekniska kontoret, gata/trafik),
- Maja Pålsson (tekniska kontoret, park/natur),
- Martin Schmidt (tekniska kontoret, spår),
- Paul Englund (Norrköping Vatten och Avfall AB),
- Karen Milles Beier (stadsarkitekt), och
- Hanna Domförs (stadsantikvarie).

Stadsbyggnadskontoret

Christian Wintenby
processansvarig detaljplanering

Jackie Leiby
planarkitekt

REFERENSER

Utredningar inför program/detaljplan

- *Rapport 10197591.01 Trafikbullerutredning – Sandbyhov, Norrköpings kommun.* WSP Akustik. 2014-09-30.
- *Rapport Dagvattenutredning Sandbyhov 30 (södra) och (norra) -* WSP Sverige AB. 2014-10-09.
- *Beräkning av partiklar och kvävedioxid för Stockholmsvägen vid Sandbyhov.* Bygg och miljökontoret, miljö- och hälsoskydd. Norrköpings kommun, 2014-2591/1. 2014-05-26.
- *Övergripande riskbedömning för detaljplan. Järnvägstrafik samt transport av farligt gods på järnväg och väg, Sandbyhov 30 (södra och norra), Norrköping.* WSP Sverige AB. Linköping, 2014-09-12.
- *PM - Sandbyhov 30, södra och norra, komplement till Övergripande riskbedömning för detaljplan. Järnvägstrafik samt transport av farligt gods på järnväg och väg, Sandbyhov 30 (södra och norra), Norrköping.* WSP Sverige AB. Linköping, 2015-05-11.

Kommunala handlingar och riktlinjer

- *Cykelplan för Norrköpings tätort 2006.* Tekniska kontoret, Norrköpings kommun, 2006-01-26.
- *Framtid Norrköping Översiktsplan 2002 - Utvecklingsplan för staden,* Norrköpings kommun, 2002-05-23.
- *Naturvårdsprogram, med åtgärdsprogram,* Norrköpings kommun 2008-2011.

Övriga referenskällor

- *BFS 2015:1. Boverkets allmänna råd om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet.*
- *Klimatanpassning i fysisk planering – Vägledning från länsstyrelserna.* Länsstyrelserna. 2012.
- *Sandbyhov en stadsdel i Norrköping – en inventering.* Bo Castenfors Arkitektkontor AB. Landstingsfastigheter i Östergötland och Fastighetskontoret i Norrköpings kommun. Stockholm, 1991.
- *Rapport 2010:51 Arkeologisk utredning etapp 1 och 2 Sandbyhovsområdet.* Östergötlands länsmuseum. Linköping, 2010.
- Nationellt kunskapscentrum för klimatanpassning. *Temperatur.* Klimatanpassningsportalen. 2015. <http://www.klimatanpassning.se/> (hämtad 2015-12-18).
- *Byggnader i förändrat klimat. Bebyggelsens sårbarhet för klimatförändringar och extrema väders påverkan.* Boverket, september 2007.

Stadsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadskontoret i Norrköpings kommun planerar för framtiden. En redan tilltalande kommun ska bli ännu mer attraktiv. Dels genom att utveckla befintliga miljöer. Dels genom att skapa nya stadsdelar som möter framtidens krav på livskvalitet och hållbarhet. Vi ansvarar också för kommunens lokaler, mark- och exploateringsfrågor samt geografisk information för samhällsplaneringen. Med respekt och fantasi skapar vi det nya Norrköping tillsammans med våra invånare.

STADSBYGGNADSKONTORET

Adress: Trädgårdsgatan 21, 601 81 Norrköping
Tel: 011-15 00 00 Fax: 011-15 31 90
www.norrkoping.se

