

# Planbeskrivning

Vårt diarienummer  
SPN 2016/0277 214

tillhörande tillägg del 2 till stadsplan för  
**del av stadsdelen Lindö, Skår**

i Norrköping

den 3 november 2016



## GRANSKNINGSHANDLING

## Sammanfattning

Syftet med ändringen av planen är att korrigera felaktigheter vid tidigare tillägg. Där har tillåtits två våningars byggrätt där tidigare tillägg medgav en våning plus vindsvåning med förhöjt väggliv samt takkupor, och där tilläggets begränsning av byggnadshöjd behållits i senare tillägg.

Gällande planbestämmelser har bedömts innehålla sakfel som inte går att tillämpa i praktiken. Detta har lett till en del feltolkningar vid bygglovgivning. De flesta bygglovsärenden har prövats som mindre avvikelser från detaljplan, oftast på grund av höjden, vilket innebär att yttrande från berörda grannar har avgörande betydelse för utfallet i ett bygglovsbeslut.

**Innehållsförteckning**

<b>Sammanfattning.....</b>	<b>2</b>
<b>1. Inledning .....</b>	<b>4</b>
1.1 Planhandlingar .....	4
1.2 En översikt av standardförfarande.....	4
<b>2. Planens huvuddrag.....</b>	<b>5</b>
2.1 Planområdet, tillägg del 2.....	5
2.2 Planens syfte och bakgrund.....	6
<b>3. Tidigare ställningstaganden .....</b>	<b>7</b>
3.1 Översiktsplanen .....	7
3.2 Gällande detaljplaner.....	7
3.3 Övriga kommunala beslut .....	7
3.4 Strandskydd .....	7
<b>4. Genomförande av detaljplanen.....</b>	<b>7</b>
4.1 Tidplan.....	7
4.2 Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation.....	8
4.3 Genomförandetid.....	8
<b>5. Genomförandets konsekvenser .....</b>	<b>8</b>
5.1 Inverkan på miljön.....	8
5.2 Konsekvenser .....	8
5.3 Upphävande av tomtindelningar .....	8
<b>6. Medverkande .....</b>	<b>9</b>
6.1 Tjänstemän .....	9
<b>Referenser .....</b>	<b>10</b>

## 1. Inledning

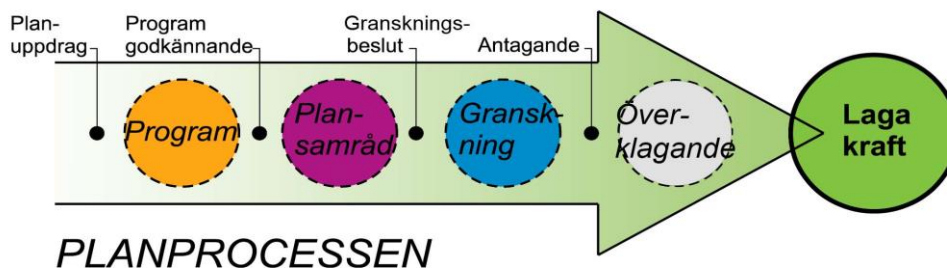
### 1.1 Planhandlingar

Detaljplanen består av:

- Planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Utlåtande (efter granskning)

### 1.2 En översikt av standardförfarande

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



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 detaljplanearbetet.

I detta fall har program inte upprättats eftersom området redan är detaljplanelagt.

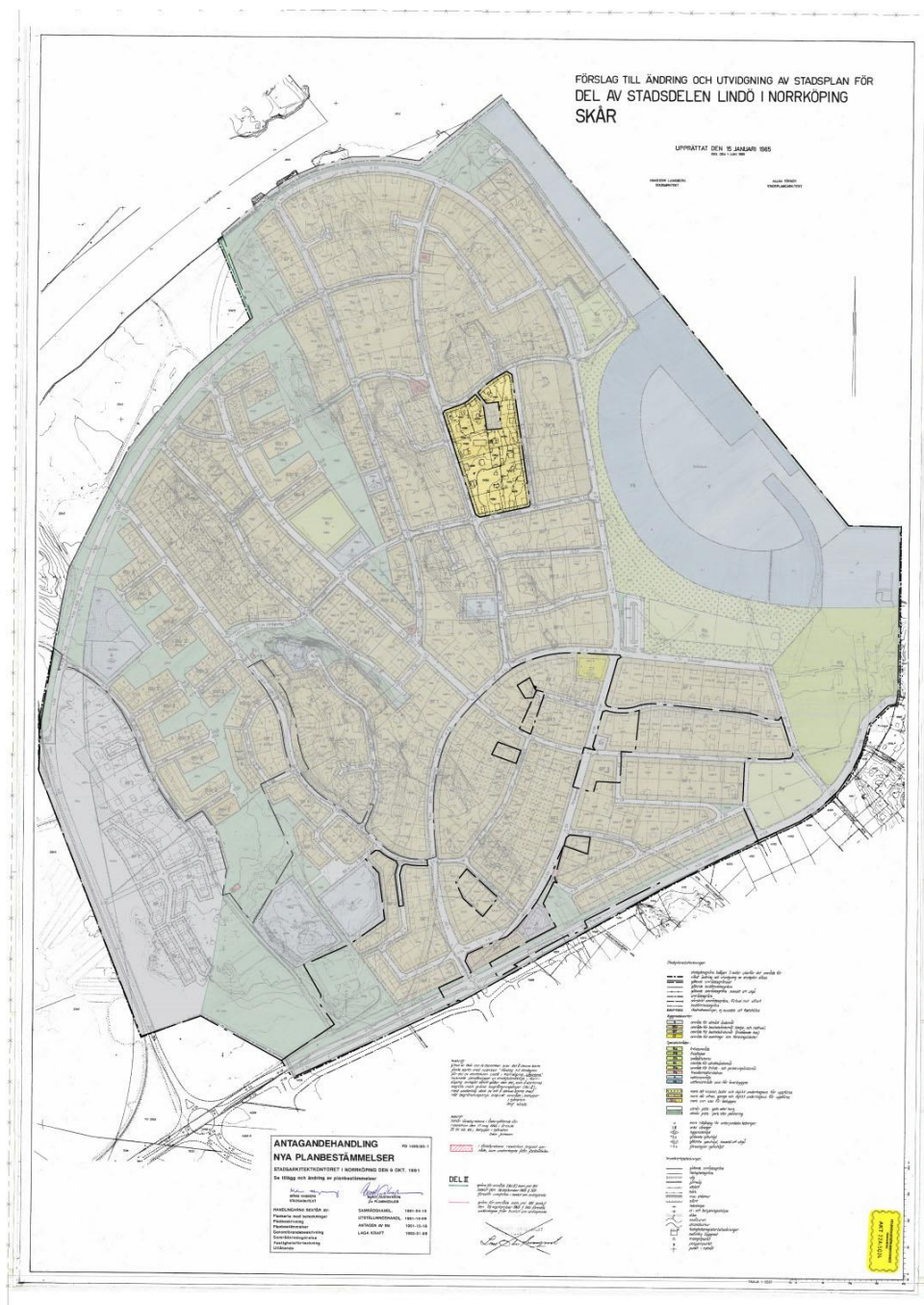
Ett planarbete påbörjas med att ett samrådsförslag upprättas och skickas ut för samråd med länsstyrelsen, lantmäteriet, övriga myndigheter, berörda fastighetsägare, kommunala enheter, med flera. Planförslaget bearbetas bland annat efter de synpunkter som lämnats under samrådstiden. Förslaget ställs sedan 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.

## 2. Planens huvuddrag

### 2.1 Planområdet, tillägg del 2

Planområdet ligger i Lindö och omfattar en mindre del av detaljplanen 22A:5012, *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av stadsdelen Lindö i Norrköping, SKÅR*. Gråmarkerat områden enligt kartan nedan omfattas av nyare detaljplaner vilka inte ingår i detta tillägg del 2.



## 2.2 Planens syfte och bakgrund

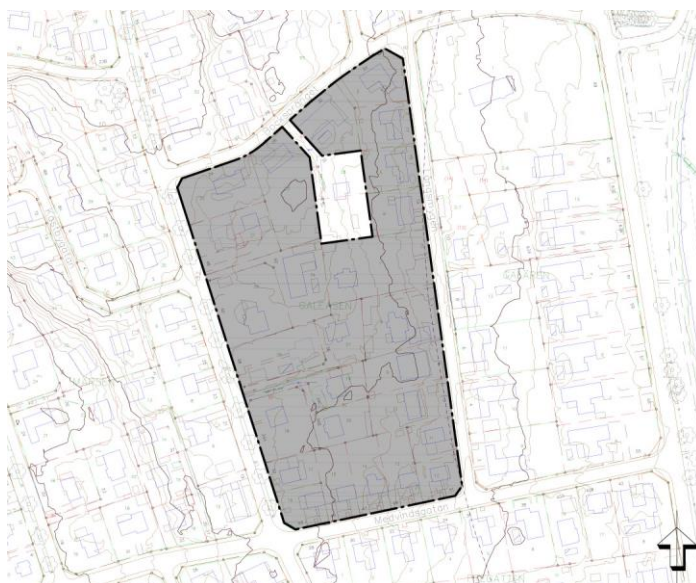
Syftet med detta tillägg är att justera upptäckta tvetydigheter där rätten att bygga två våningar fastställts i tillägg (2011) men högsta byggnadshöjd inom samma område legat kvar på 4,4 meter (från stadsplanen 1966) vilket omöjliggjort det avsedda tvåvåningsbyggandet där istället 7 meter skulle ha gällt.

Gällande planbestämmelser innehåller detta sakfel och tillägget från 2011 går inte att tillämpa i praktiken, vilket har lett till en del otydligheter vid bygglovprövning. De flesta bygglovsärenden inom området har prövats som mindre avvikelser från detaljplan, oftast på grund av höjden, vilket innebär att yttrande från berörda grannar har avgörande betydelse för utfallet i ett bygglovsbeslut.

En begäran har kommit in från byggnads- och miljöskyddsnämnden om att ändra detaljplan *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av stadsdelen Lindö i Norrköping, SKÅR*, eftersom det har uppstått problem vid tolkningen och tillämpningen av bestämmelserna.

### Områdeskarta

Nedan redovisas en förtydligande karta över kvarteret där tillägget till detaljplan gäller.



### Kulturhistoriskt värde inom Lindö:

I den blandade bebyggelse som finns representerad i Lindö återfinns vissa äldre villabyggnader, t.ex. huvudbyggnaden på fastigheten Havet 10 som uppfördes som ett av AB Myresjöhus första typhus, (enligt uppgift inte den allra första typen, men en tidig variant). Dessa exempel på äldre Svensk villabebyggelse är väl värda att vårda och bevara och bör ses som byggnader av kulturhistoriskt värde. Mer information om byggnader och dessas kulturvärden kan inhämtas hos stadsantikvarien.



### 3. Tidigare ställningstaganden

#### 3.1 Översiktsplanen

Översiktsplanen för Norrköpings kommun, antagen 2002 anger området för bostadsändamål med blandad bebyggelse. Utvecklingen av området ska främja ett mer diversifierat utbud av bostäder och aktiviteter.

#### 3.2 Gällande detaljplaner

För området gäller detaljplan 22A:5024. *Ändring och utvidgning av stadsplan för del av stadsdelen Lindö i Norrköping, SKÅR*, antagen 1966. Ett tillägg 1992 med oförändrad karta och ett andra tillägg, vann laga kraft 2011 och har en sista genomförandetid sista dag 2016-11-14. Inom vissa delar av det ursprungliga planområdet finns andra nyare planer som har ersatt den gamla planen, dessa planer omfattas inte av tillägget.

#### 3.3 Övriga kommunala beslut

##### *Beslut om planläggning*

Beslut om uppdrag för ändring av detaljplanen togs den 9 december 2015.

#### 3.4 Strandskydd

Ingen del av planområdet för det aktuella tillägget omfattas av strandskydd.

### 4. Genomförande av detaljplanen

#### 4.1 Tidplan

##### *Detaljplanearbete*

Planuppdrag:	9 december 2015
Plansamråd:	12 oktober – 2 november 2016
Granskning:	4 – 21 november 2016
Antagande:	13 december 2016
Detaljplan laga kraft:	januari 2017

## 4.2 Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation

### *Kvartersmark*

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

### *Bygglov/anmälan*

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

## 4.3 Genomförandetid

Planens genomförandetid är 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.

## 5. Genomförandets konsekvenser

### 5.1 Inverkan på miljön

Planens genomförande bedöms inte medföra någon risk för betydande påverkan på miljön.

### 5.2 Konsekvenser

Ett samråd har hållits med länsstyrelsen 2016-02-24. Föreslagen ändring av detaljplanen bedöms som ringa och någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

### 5.3 Upphävande av tomtindelningar

Följande tomtindelningar/fastighetsplan inom området upphävs genom detta tillägg till detaljplan:

Galeasen, Akt 22B:1120

Galeasen, Akt 22B:3345



Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer  
SPN 2016/0277 214

## **6. Medverkande**

### **6.1 Tjänstemän**

Planförslaget har utarbetats av Anita Johansson i samverkan med Tomas Nyström, Sani Muric och Christian Wintenby, samtliga tjänstemän på stadsbyggnadskontoret, fysisk planering, Norrköpings kommun.

Stadsbyggnadskontoret

Christian Wintenby  
processansvarig detaljplanering

Anita Johansson  
planingenjör

## Referenser

Laga krafthandlingar 0581K-P11/23: Tillägg till detaljplan för del av stadsdelen Lindö, SKÅR inom Lindö i Norrköping.

### *Kommunala handlingar och riktlinjer*

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

*Avfallsplan 2013*. Norrköpings kommun, 2013-08-26.

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

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

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

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

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

*Översiktsplan för staden i Norrköping*, utställningshandling november 2016. Stadsbyggnadskontoret, Norrköpings kommun, 2016-11-01.

*Vatten- och avloppsplan (VA-plan) 2013-2024*, VA-gruppen, Norrköpings kommun, 2013-05-29, antagen av stadsplaneringsnämnden 2013-06-19.

### *Övriga referenskällor*

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

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

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

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

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer  
SPN 2016/0277 214

*Natur och Kultur: miljöer i Östergötland, naturvårdsplan och kulturminnesprogram. Länsstyrelsen i Östergötlands län, 1983.*

*Vattenskyddsområde med föreskrifter för ytvattentäkten Glan, Östergötlands län, Länsstyrelsen i Östergötland, Miljöskyddsenheten (513-36451-08 0581), 2012-06-18.*

*VISS Vatteninformationssystem Sverige, Länsstyrelsen, augusti 2014.*  
<http://www.viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterEUID=SE649686-151617>

*Riktvärden för buller, Infrastrukturinriktning för framtiden, proposition 1996/97:53, Riksdagen 1997.*