

# PLANBESKRIVNING



tillhörande tillägg till detaljplan för fastigheterna

## **Djurön 1:2 och 1:3 (Djurön 1:163 med närområde)**

inom Dagsberg i Norrköpings kommun

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering

den 22 oktober 2010

reviderad den 14 januari 2011

## ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2011-02-01, § 4

Laga kraft: 2011-03-04

Genomförandetidens sista dag: 2016-03-04

**Innehållsförteckning**

<b>1. Inledning .....</b>	<b>3</b>
Läsanvisning / handlingar .....	3
<b>2. Planens huvuddrag .....</b>	<b>3</b>
Planområdet .....	3
Ändringens bakgrund och syfte .....	3
Problematik .....	4
Föreslagen ändring .....	4
<b>3. Tidigare ställningstaganden .....</b>	<b>5</b>
Översiktsplan .....	5
Gällande detaljplaner .....	5
Övriga kommunala beslut .....	5
<b>4. Förutsättningar nu och efter genomförande .....</b>	<b>5</b>
Natur och friytor .....	5
Gator och trafik .....	8
Störningar, hälsa och säkerhet .....	8
Teknisk försörjning .....	10
<b>5. Konsekvenser .....</b>	<b>11</b>
<b>6. Genomförande .....</b>	<b>11</b>
Organisatoriska frågor .....	11
Fastighetsrättsliga frågor .....	12
Ekonomiska frågor .....	12
<b>7. Medverkande .....</b>	<b>12</b>
<b>Referenser .....</b>	<b>13</b>

## 1. Inledning

### Läsanvisning / handlingar

Handlingarna består av:

Plankarta 1:2000

Tillägg till planbestämmelser

Tillägg till planbeskrivning

Samrådsredogörelse

Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning

## 2. Planens huvuddrag

### Planområdet

Området är beläget på Djuröns udde ca 10 km nordost om Norrköpings centrum. I väster gränsar området till Djurö kvarns bostadsbebyggelse och Bråviken. Bråviken avgränsar området i norr och Djuröns naturreservat avgränsar i öster.



Planområdet visas i kartan ovan inringat med en tjock, punktstreckad linje.

### Ändringens bakgrund och syfte

Syftet med ändringen av planen är att öka byggrätten samt möjliggöra uppförande av utrymmen som kräver avlopp. En begäran har kommit in från Djuröns samfällighetsförening om att ändra detaljplan *Förslag till byggnadsplan till fritidsbebyggelse på Djurön 1<sup>2</sup> och 1<sup>3</sup>* på grund av att fastighetsägare inom planområdet måste ansluta sig till det kommunala vatten- och avlopps(VA)nät trots att detaljplanen idag inte tillåter uppförande

av utrymmen som kräver avlopp. Samfällighetsföreningen vill samtidigt få en större byggrätt.

### **Problematik**

Området planerades på 1950-talet för fritidshus. Kommunalt vatten- och avloppsledning fanns inte utbyggda. Egna lösningar för avloppsanläggning fick inte göras. Uppförande av utrymmen som påkallar anläggning av avlopp såsom badrum förbjöds i detaljplanen. Byggrättens storlek anpassades för en bebyggelse som utnyttjas endast säsongvis. Så sent som 1995 gjordes en bedömning att utbyggnad av det kommunala VA-nätet var tveksamt ur ekonomiskt synpunkt.

Situationen är annorlunda nu. År 2002 har kommunen satt som ett mål i sitt miljöprogram att ordna VA-lösningar senast 2015 åt samtliga bebyggelsegrupper. Målet är en del av kommunens arbete att uppnå den nationella miljömål "ingen övergödning" och är anledningen till att kommunala vatten- och avloppsledningar har byggts ut inom planområdet. Arbetet var klar maj 2010.

Den gällande detaljplanen tillåter inte uppförandet av byggnader som kan kräva anläggande av avloppsledning. Detta gör det omöjligt att bygga nya hus med en modern standard eller bygga om befintliga hus för att uppnå modern standard avseende kök, bad och toalett. Det behövs en ändring i planbestämmelserna först så att sådana utrymmen får byggas och det kommunala Va-nätet får utnyttjas.

När möjligheten att bygga dessa utrymmen ges kommer det att vara lättare att bo året runt inom planområdet. Det medför även ett behov av en större byggrätt.

### **Föreslagen ändring**

Tillägget till detaljplanen innebär att bestämmelserna angående byggnadernas storlek och våningsantal för fristående bostadshus ändras. Utrymmen som kräver avlopp kommer också att tillåtas i fortsättningen. Den totala tillåtna byggnadsarean ökas från 100 m<sup>2</sup> till 250 m<sup>2</sup>. Huvudbyggnad får vara högst 150 m<sup>2</sup>. Komplementbyggnader och altan med tak får sammanlagt vara högst 100 m<sup>2</sup>.

Med undantag av fastigheter som angränsar till naturreservatet, kommer inredd vind alternativt suterrängvåning att tillåtas. Husens höjd kommer enbart att begränsas av våningsantal istället för en specifik höjd i meter. Särskild möjlighet att bygga takkupor och frontespiser, på ett hus som får vara en våning högt, ges enligt en ny bestämmelse. Enplansvillor får även byggas med tak med en brantare vinkel.

Karaktären som finns hos den befintliga bebyggelsen på Djurön kommer att eftersträvas även i fortsättningen. Det innebär att även ny bebyggelse ska utformas i ett plan. Utöver det får husen ha antingen en inredd vind eller en

suterrängvåning i lägen där detta krävs för att anpassa huset till marken. Ytan som huvudbyggnaden får uppta på marken begränsas till 150 m<sup>2</sup> för att behålla en luftighet i bebyggelsen.

Några skyddsbestämmelser har lagts till med syftet att minska exploaterings påverkan på Natura 2000-områden. Dessa bestämmelser berör fastigheter som angränsar till naturreservatet. Inom dessa fastigheter behålls ett förbud på källare eller suterrängvåning. Den bebyggelsefria zonen längs reservatets gräns ska vara 10 meter. Krav på en tydlig avgränsning av fastigheten mot naturreservatet tillkommer också.

### 3. Tidigare ställningstaganden

#### Översiktsplan

Detaljplaneområdet är enligt ÖP 2002 avsett för verksamheter med liten omgivningspåverkan. Annars utpekas Djurön som "ett utvecklingsområde för staden för ökad vattenkontakt och bredd på utbud av boendemiljöer".

#### Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan för området är **Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse på Djurön 1:2 och 1:3**. Denna kommer att vara den gällande detaljplanen även i fortsättning.

#### Övriga kommunala beslut

##### *Beslut om planläggning*

Stadsplaneringsnämnden beslutade 2010-03-10 att ge Stadsbyggnadskontoret uppdrag att göra ett tillägg till den gällande detaljplanen för Djurön 1:2 och Djurön 1:3 (1:163 med närområde).

### 4. Förutsättningar nu och efter genomförande

#### Natur och friytor

##### *Naturmiljö*

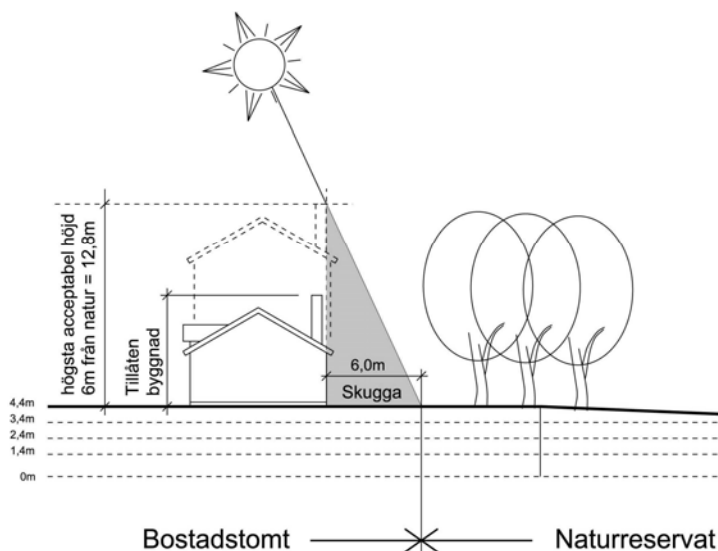
Planområdet angränsar till ett Natura 2000 område och ett riksintresseområde för natur. Bebyggelsen i närheten av ett Natura 2000 område kan påverka växtlighet och djurarter negativt bland annat genom att orsaka en ändring i grundvattennivåer eller skugga växterna från solljus.

En riktlinje för solexponering som behövs är att växterna ska ha full sol mellan kl 8 på morgonen till 16 på eftermiddagen från 1 april. Längden av husets skugga kan beräknas enligt formeln:

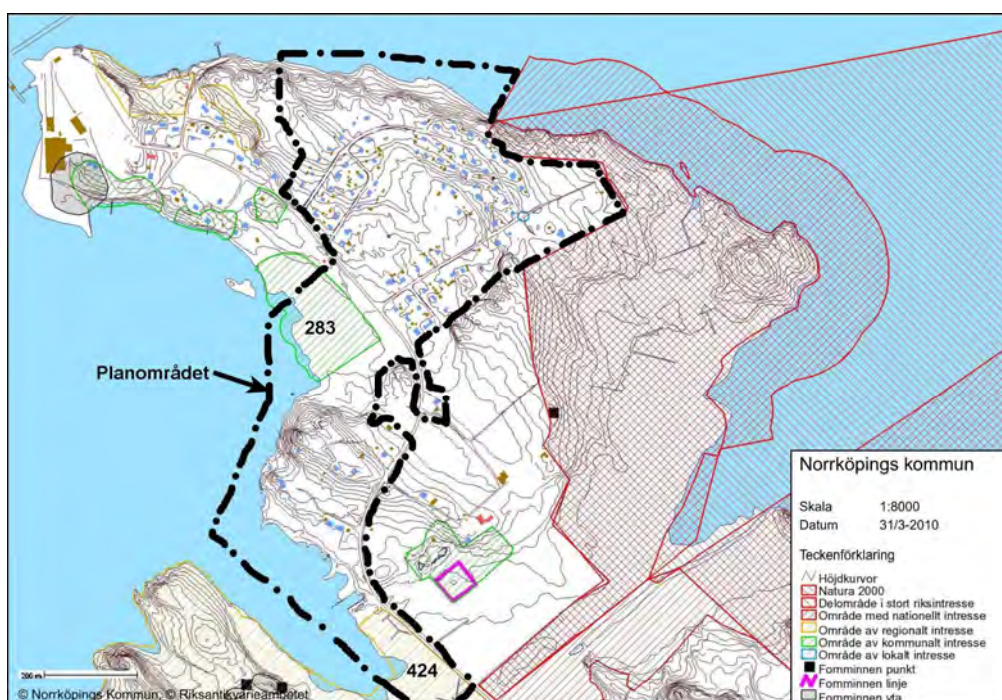
$$\text{Skuggans längd} = \text{höjden på byggnaden/tangens på solvinkeln}$$

där solvinkeln den 1 april räknas enligt ett solbandediagram för 60:e breddgraden. En byggnad med 15 meters höjd måste då vara mer än 32 m från ett bryn om det ska få sol.

Några av de befintliga tomterna som angränsar till naturreservatet är idag obebyggda. På gällande plankarta har dessa tomter ett 10 m brett respektive 6 m brett område längs fastighetsgränsen mot naturreservatet som inte får bebyggas. För att undvika skuggning av växtligheten i intilliggande Natura 2000 område bör detta byggförbud finnas kvar. Skuggning av Natura 2000-område av hus byggda i enlighet med tillägget till detaljplanen bedöms inte vara en risk så länge att vid 6 eller 10 meters avstånd till Natura 2000 område ingen del av husen överstiger 12,8 respektive 21,3 meter i höjd.



Figuren visar att ny bebyggelse kommer inte att skugga värdefull natur under kritiska perioder.



Kartan ovan visar naturområden 283 och 284 samt naturreservatet och fornlämningar. Planområdet är inringat med en tjock, punktstreckad linje.



En placering av byggnader på minst 6 meter från natura 2000-område räcker för att undvika skuggning, men det behövs dock minst 10 meter skyddsavstånd för att skydda byggnader till exempel från träd inom naturområdet som eventuellt kan falla omkull under åldringsprocessen. Det är också viktigt att bostadstomten får en tydlig avgränsning mot Natura 2000-området för att minska risken att ingrepp i skyddad natur sker av misstag när någon utför trädgårdsarbete på den egna tomten. Denna avgränsning bör vara i form av staket eller en tät plantering.

Enligt gällande plan får inte någon byggnad ha källare. För att inte grundvattnet närmast naturreservatet ska påverkas negativt bör inte tomterna i områden som angränsar till naturreservat ha källare i framtiden heller. Förbud för källare och suterrängvåning inom dessa fastigheter kommer att finnas kvar.

Två andra områden med värdefull natur finns inom planområdet. Naturområde 283 är en strandäng av klass 3 i planområdets västra del. Typiska hävdgynnade arter som salttåg, havssälting, gulkämpar, strandkrypa, strandrödtoppa och ormtunga gör strandängen värdefull.

Naturområde 424 ligger längst i sydväst i planområdet och är ett klass 2 område av regionallt intresse. Det stora och sammanhängande området omfattar strandängslandskap och ekhagar. Havsstrandängsområdet har en representativ flora och utnyttjas av många fåglar som rast- och häckningsplats.

Bild rev. 2011-01-14

### Fornlämningar

I samband med utbyggnaden av kommunala VA-ledningar gjordes en utredning av miljö och kulturmiljö i samarbete mellan Riksantikvarieämbetet och Calluna. De kända fornlämningar som berörs av VA-utbyggnaden finns utanför planområdet.

Riksantikvarieämbetet gjorde maj 2010 en etapp 1 arkeologisk utredning inom de planlagda bostadsområdena. Från slutet av 1500-talet till början av 1700-talet användes Djurön som kunglig djurgård och sedan som betesmark för hästar och kor. Inga synliga fornlämningar noterades och inte heller lämpliga områden som kunde innehålla dolda fornlämningar. Bedömningen är att framtida exploatering av bostadsområdet inte kommer att beröra lagskyddade fornlämningar.



### *Markens beskaffenhet*

Enligt en översiktlig geologisk kartering som utfördes av SGU åren 1979-1980 består marken i stora delar av planområdet av sandig-moig morän. Glacial lera förekommer framförallt i den sydvästra delen av planområdet.

Marken inom området avsatt för bostadsbebyggelse utgör normalradonmark. Radonskyddat byggande rekommenderas.

### **Gator och trafik**

Djurövägen ingår i det statliga vägnätet och trafikeras både av tunga lastbilar, traktorer, bussar (kollektivtrafik) och personbilar. När permanent boende möjliggörs kan personbilstrafik öka. Djurövägens kapacitet och anordningar för oskyddade trafikanter, till exempel i form av busshållplatser, bör ses över.

En gång- och cykelväg behövs inom planområdet. Hänsyn bör tas till cykelvägens utformning för att skapa säkra förhållanden för fotgängare och cykeltrafik. Nödvändiga förbättringar kan göras inom redan planlagd mark för trafikändamål.

### **Störningar, hälsa och säkerhet**

#### *Bullerstörning*

Enligt riktvärden som Riksdagen fastställt i samband med infrastrukturpropositionen 1996/97:53 får bullernivån inomhus för ny- och ombyggnad inte överstiga 30 dBA ekvivalent nivå och 45 dBA maximal nivå nattetid. Vid uteplats (fasadväggens ytterliv) får inte ekvivalent trafikbullernivå överstiga 55 dBA och maximal trafikbullernivå 70 dBA.

Befintlig lastbils- och busstrafik kan vara en källa till höga bullernivåer längs Djurövägen. En bullerutredning har gjorts av Soundcon AB på uppdrag av Stadsbyggnadskontoret för att belysa bullernivåer från vägtrafik. Beräkningar visar att tillåtna ekvivalent och maximala ljudnivåer inom angränsande bostadstomter inte överskrids på grund av tung trafik till och från Djurö kvarn. Trafikökningen orsakade av övergången från fritidsboende till permanent boende leder inte heller till ett överskridande av tillåtna ljudnivåer.

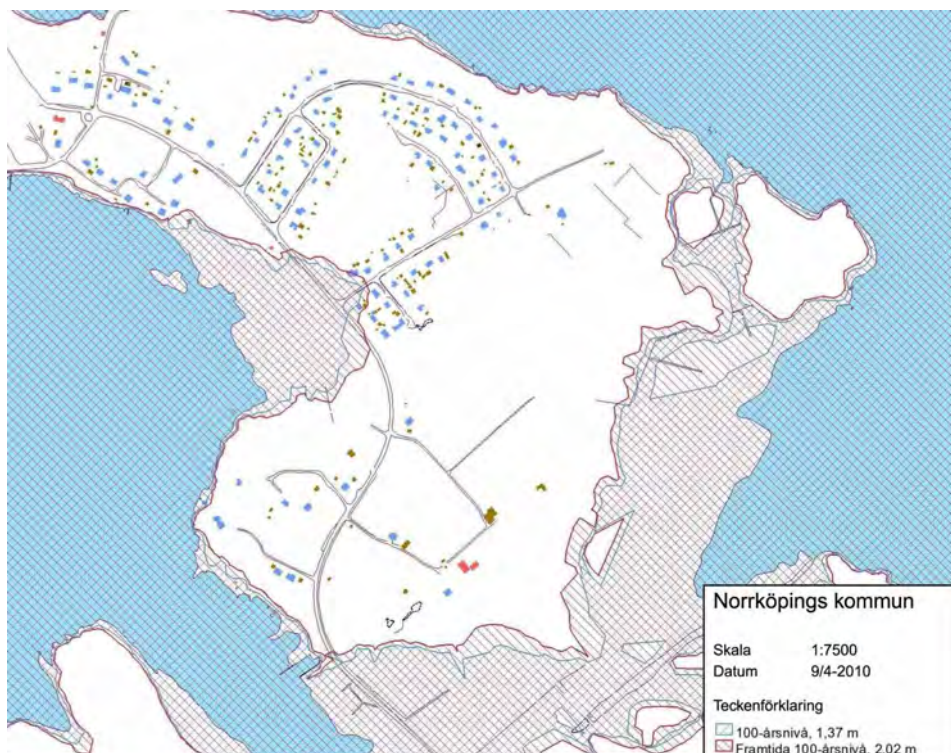
Även flygtrafik till och från Kungsängens flygplats i Norrköping kan vara källa till förhöjda bullernivåer inom planområdet. Under sommaren 2010 har Stadsbyggnadskontoret låtit göras en bullerutredning av Soundcon AB i samband med planarbete för den västra delen av Djurön. Bedömningen är att den momentana ljudnivåer kan överstiga 70 dBA dock troligtvis inte fler än det tillåtna antalet på 30 gånger per dag/kväll och inte mer än 3 gånger per årsmedelsnatt.



### Översvämning

Norrköpings och Linköpings kommuner gav SMHI i uppdrag att under 2008 göra en detaljerad översvämningskartering som omfattar bland annat Bråviken. Beräkningarna visar att 100-års översvämningsnivån enligt framtida klimatscenarier kan vara så mycket som 2,02 meter. Idag ligger 100-års översvämningsnivån på 1,37 meter.

Djurön 1:70 och 1:88 är befintliga, bebyggda tomter som ligger inom både det nutida och framtida riskområdet för översvämning. De befintliga husen är placerade utanför gränserna för nutida 100-årsnivån, men ligger inom gränserna för framtida nivåer. Ny bostadsbebyggelse får inte uppföras inom gränserna för 100-årsnivån. Därför tillåts endast komplementbyggnader i fortsättningen inom den nutida översvämningsområdet. För skydd mot framtida översvämningsnivåer bör en skyddsvall ordnas.



*Kartbilden ovan redovisar översvämningsnivåer*

Även delar av Djurövägen ligger inom riskområdet för båda nutida och framtida översvämningar. Det är viktigt att en skyddsvall byggs eftersom vägen är det enda sättet för trafik att komma till Djurö kvarn och bostadsbebyggelse i dess omedelbara omgivning. Byggs vällen tillräckligt hög för att ge skydd mot översvämningar enligt framtida nivåer får även intilliggande tomter skydd mot översvämningar, båda nutid och framtid. En skyddsvall kan byggas inom grönområdet på västra sidan av Djurövägen. Ett alternativ är att bygga en ny gång- och cykelväg inom vägområdet på en vall som är tillräcklig hög för att ge ett fullgott skydd.

### *Förorenad mark*

I planområdets sydvästra del har noterats förorenad mark. På uppdrag av United Recreation har Allren AB Miljöteknik gjort en markundersökning i juli 2008. Undersökningen omfattade fastigheterna Djurön 1:160 och 1:159.

Förhöjda halter av koppar, bly och kvicksilver påträffades.

Grundvattnet har inga föroreningar som överskrider riktvärden, men det finns en risk att föroreningar sprids till Bråviken. Fördjupad markundersökning av dessa fastigheter ska göras innan bygglov ges. Marken inom fastigheterna Djurön 1:160 och 1:159 ska saneras innan tomterna tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Eftersom föroreningarnas omfattning är osäker ska även Djurön 1:158 undergå markundersökning och eventuellt saneras innan bygglov ges.



Figuren ovan visar förorenad mark i detaljplanens sydvästra del.

### **Teknisk försörjning**

#### *Dagvatten, vatten och avlopp*

Planområdet är försörjt med kommunalt vatten och avlopp.

Djurön är enligt kommunens *Riktlinjer för dagvattenhantering* inte ett prioriterat område och Bråviken bedöms inte vara en känslig recipient. Inget dagvattennät byggs i området. Goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten finns inom planområdet. Vatten som rinner av från tak och hårdgjorda ytor ska infiltreras genom avledning över vattengenomsläppliga markytor eller i stenkistor. Vattnet kan fördröjas i stenkistor eller med ett boxsystem som är en nedgrävd, övertäckt form av stenkista. Den hårdgjorda markytan kan hållas till ett minimum genom att till exempel förse husen med sedumtak och använda vattengenomsläppliga material istället för asfaltering. Marklutning från huset bör vara minst 2% och högst 5% för att säkra en väl fungerande avvattning.

#### *Värme*

Fjärrvärme finns inte i området och kommer inte att byggas ut. Underlaget för utbyggnad är otillräckligt för att motivera en utbyggnad.

Kommunen har för avsikt att uppvärmningen ska ske på ett så miljövänligt sätt som möjligt. Alternativa förnyelsebara uppvärmningsformer ska alltid prövas för att undvika en kraftigt ökad elanvändning.

*EI*

Luftledningarna som är utritade på plankartan i områdets sydvästra del är numera nergrävda och löper parallellt med Djurövägen. De slutar där allmänplatsmark går över i kvartersmark. Ledningarna. Området som utgör skyddsområde (markerat med prickar) för luftledningarna behövs således inte längre och har justerats på plankartan.

## 5. Konsekvenser

Plantillägget medför ingen betydelsefull påverkan på miljön. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas. Personbilstrafik kan öka. Miljömål för vattenkvalitet och kommunens egna miljömål påverkas positivt av att husen kommer att vara anslutna till det kommunala va-nätet och leder till minskat utsläpp till Bråviken. Bebyggelsens karaktär kan ändras från en småskalig fritidsbebyggelse till en något större bebyggelse med möjlighet för åretruntboende.

## 6. Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### *Tidplan*

Samrådsremiss för tillägget till detaljplanen sker under våren 2010. Förslag för tillägget ställs ut under hösten 2010. Tillägget kan antas tidigast i vinter 2011.

#### *Genomförandetid*

Planens genomförandetid har gått ut. Genomförandetiden som berör tillagda bestämmelser är 5 år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har vunnit laga kraft.

#### *Ansvarsfördelning, huvudmannaskap*

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser. För allmänna platser ansvarar Djuröns samfällighetsförening. Trafikverket är väghållare för Djurövägen.

För utbyggnad av VA-nätet ansvarar Norrköping Vatten AB.

För sanering av förorenad mark ansvarar fastighetsägaren.

För anordning av översvämningvall ansvarar Djuröns samfällighetsförening. *Kommande utredning kan leda till ändrade ansvarsförhållanden.*

### Fastighetsrättsliga frågor

#### *Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning med mera*

Tilläget till detaljplan utökar inte den totala markytan avsatt för bostadsbebyggelse. Den minsta tillåtna tomtstorleken är oförändrad (1 000 m<sup>2</sup>). Nya fastighetsbildningar ska ske efter ansökan till kommunala lantmäteriet.

Rätt till nya va-ledningar inom kvartersmark löses genom ledningsrätt.

### Ekonomiska frågor

#### *Planekonomi*

Plankostnader finansieras genom avgift som tas ut vid bygglov. Kostnader för utbyggnaden av va-nätet finansieras av de berörda fastighetsägarna.

Översvämningsvall samfinansieras genom överenskommelse mellan Djuröns samfällighetsförening, Kvarnens samfällighetsförening, Svenska Lantmännen och kommunen. Möjligheten att söka bidrag från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap undersöks.

## 7. Medverkande

Planen har utarbetats i samverkan med tjänstemän på stadsbyggnadskontoret, Norrköpings Kommun

Norrköping den 22 oktober 2010



Dag Johansson  
Stadsarkitekt



Jackie Leiby  
stadsplanerare

## Referenser

*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.*

*Bedömning för långsiktig överlevnad för hotade arter knutna till ekar på Händelö. Natur i Norrköping 3:03. Norrköpings kommun 2003.*

*Manhem till Djurön, ny överföringsledning för VA. Underlag till anmälan om samråd (miljö- och kulturmiljöutredning). RAÄ UV Öst PM 2009:3. Callun M01 Djurön vattenledning 2008. Riksantikvarieämbetet och Calluna AB. 2009-02-12.*

*Arkeologisk utredning, etapp1. PM UV Öst 2010:7. Riksantikvarieämbetet. 2010-05-27.*

*Miljöteknisk undersökning, avseende föroreningsituationen, av fastigheterna Djurön 1:159 och 1:160, Norrköpings kommun, juli 2008. Allren AB Miljöteknik, 2008-08-20.*

*10513 Djurön 1:6, Norrköpings kommun Trafikbullerutredning. Soundcon AB, 2010-09-14.*

*10559 Östra Djurön, Norrköpings Trafikbullerutredning. Soundcon AB, 2010-09-14.*