

# Planbeskrivning

Vårt diarienummer  
SPN 2013/0251 214

tillhörande detaljplan för fastigheten

## **Frukten 9**

inom Pryssgården i Norrköping

den 19 september 2014

reviderad den 22 oktober 2014



## **ANTAGANDEHANDLING**

Antagen i SPN: 2014-11-11, § 221

Laga kraft: 2014-12-19

Genomförandetidens sista dag: 2019-12-19

*Enkelt planförfarande*

## **Sammanfattning**

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att stycka av fastigheten Frukten 9 till ytterligare en bostadsfastighet med komplementbyggnader.

Fastighetsstorlekarna i närområdet varierar. Det finns liknande avstyckningar gjorda, exempelvis i grannkvarteret Bönan. Många intilliggande fastigheter är bebyggda på cirka en fjärdedel av fastighetens yta.

Positivt planbesked för ny detaljplan för Frukten 9 har meddelats enligt delegationsbeslut 2014-01-13.

Samråd hölls 28 maj till 21 juli.

Planarbetet hanteras med enkelt planförfarande.

**Innehållsförteckning**

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Inledning</b> .....	<b>4</b>
Läsanvisning/handlingar .....	4
Planprocessen – en översikt av enkelt planförfarande .....	4
<b>2. Planens huvuddrag</b> .....	<b>5</b>
Planområdet.....	5
Planens bakgrund och syfte.....	5
<b>3. Tidigare ställningstaganden</b> .....	<b>5</b>
Översiktsplan.....	5
Gällande detaljplaner.....	6
Program för planområdet.....	6
Övriga kommunala beslut .....	6
<b>4. Planförutsättningar och planförslag</b> .....	<b>6</b>
Mark- och vattenanvändning.....	6
Bebyggelseområde .....	7
Gator och trafik .....	7
Teknisk försörjning .....	8
<b>5. Genomförande av detaljplanen</b> .....	<b>9</b>
<b>6. Medverkande</b> .....	<b>10</b>
<b>Referenser</b> .....	<b>10</b>

## 1. Inledning

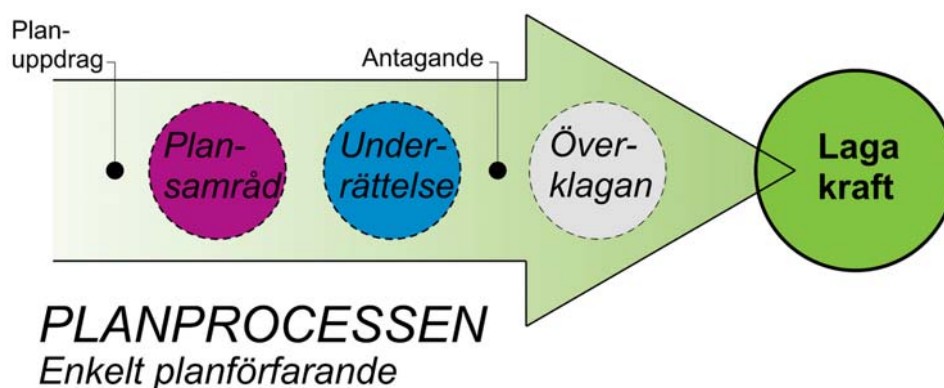
### Läsanvisning/handlingar

Planförslaget består av:

- Plankarta i skala 1:500 med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning

### Planprocessen – en översikt av enkelt planförfarande

Planprocessen börjar när en intressent begär att få göra eller ändra en detaljplan. Intressenten kan till exempel vara en privatperson, ett företag eller kommunen. Planen kan följa ett normalt planförfarande som innebär att en samrådsremiss följs av en granskning av den justerade planen innan den antas av stadsplaneringsnämnden.

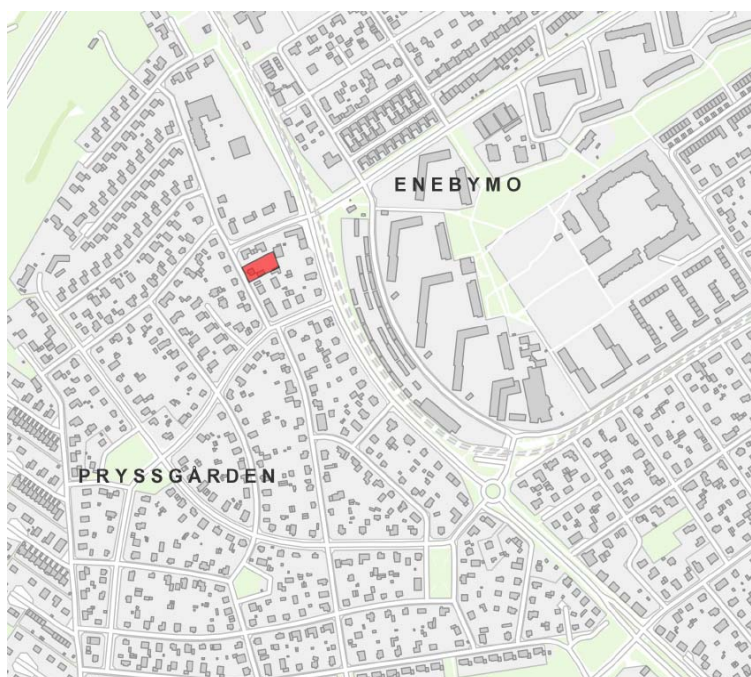


Detaljplaner som är av ringa intresse för allmänhet kan hanteras med enkelt planförfarande. Processen går något snabbare eftersom det slutgiltiga förslaget inte ställs ut för granskning av allmänheten. Samrådsremiss sker på samma sätt som för normalt planförfarande. Planförslaget skickas ut till berörda fastighetsägare och föreningar, kommunala instanser och länsstyrelsen. Sker några justeringar i förslaget, underrättas berörda i sakägarkretsen om ändringarna. Detaljplaneförslaget blir därefter föremål för beslut om antagande i stadsplaneringsnämnden. Om inget hinder inträffar kan processen kan förväntas ta ungefär 10 månader.

## 2. Planens huvuddrag

### Planområdet

Planområdet består av fastigheten Frukten 9, som ligger i Pryssgården i Norrköping. Fastigheten ägs av en privatperson och innehåller ett bostadshus med komplementbyggnader. Det ligger i ett villaområde med liknande fastigheter och byggnader.



*Fastigheten Frukten 9 ligger i nordöstra delen av Pryssgården.*

### Planens bakgrund och syfte

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en avstyckning av fastigheten Frukten 9 till ytterligare en bostadsfastighet med komplementbyggnader. För gällande detaljplan finns en tomtindelning, vilken behöver upphävas för att möjliggöra avstyckning. Planarbetet hanteras med enkelt planförfarande.

## 3. Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Planens intentioner överensstämmer med gällande översiktsplan (se referens).

### Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan heter: "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av stadsdelen Pryssgården m.m. i Norrköping" (akt: 0581-22A:5009). Den upprättades 1963 och vann laga kraft 1965. För fastigheten Frukten 9 (och dess grannfastigheter) gäller idag att en femtedel av tomten får bebyggas med en fristående huvudbyggnad med två våningar samt ett uthus eller annan gårdsbyggnad. Vinden får ej inredas och byggnadshöjden får ej överstiga 6,5 meter.



Utsnitt ur gällande detaljplan. Den röda cirkeln inringar fastigheten Frukten 9.

### Program för planområdet

Planprogram har inte bedömts vara nödvändigt då detaljplanen inte strider mot den gällande detaljplanens syfte eller gällande översiktsplans intentioner.

### Övriga kommunala beslut

Ärendet fick positivt planbesked på delegation av stadsplaneringsnämnden 2014-01-13. Stadsplaneringsnämnden beslutade om uppdrag 2014-03-25.

## 4. Planföresättningar och planförslag

Planförslaget medför ingen ändrad användning från gällande detaljplan, men byggrätten ökas till att en tredjedel av fastigheten får bebyggas. Gällande tomtindelning upphävs inom planområdet.

### Mark- och vattenanvändning

Planområdet består idag av fastigheten Frukten 9 som innehåller ett enbostadshus med tillhörande komplementbyggander och trädgård.

Planläggningen syftar till att möjliggöra avstyckning till ytterligare en bostadsfastighet med ett enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader och trädgård.

### **Bebyggelseområde**

Planområdet ligger i ett större villaområde. Liknande avstyckningar av fastigheter, som den planförslaget möjliggör, har tidigare gjorts i närområdet. Majoriteten av villorna i aktuellt kvarter och på andra sidan gatan från planområdet är 1½ eller 2 våningar. Många komplementbyggnader i området är sammanbyggda i tomtgräns.

Detaljplanen medger samma byggnadshöjd och våningsantal som tidigare gällande detaljplan (två våningar och max 6,5 meters byggnadshöjd). Placering av huvudbyggnad ska vara minst 4 meter från fastighetsgräns.

Komplementbyggnad ska ligga minst 1 meter från fastighetsgräns *alternativt sammanbyggas med grannfastighets komplementbyggnad.*

*rev. 2014-10-22*

Komplementbyggnader brukar placeras minst 1 meter från fastighetsgräns för att takutsprång inte ska hänga över grannens fastighet och för att man ska kunna stå på sin egen tomt och underhålla byggnaden. I området är det dock tradition att bygga ihop komplementbyggnader i tomtgräns, varför det tillåts även i denna plan.

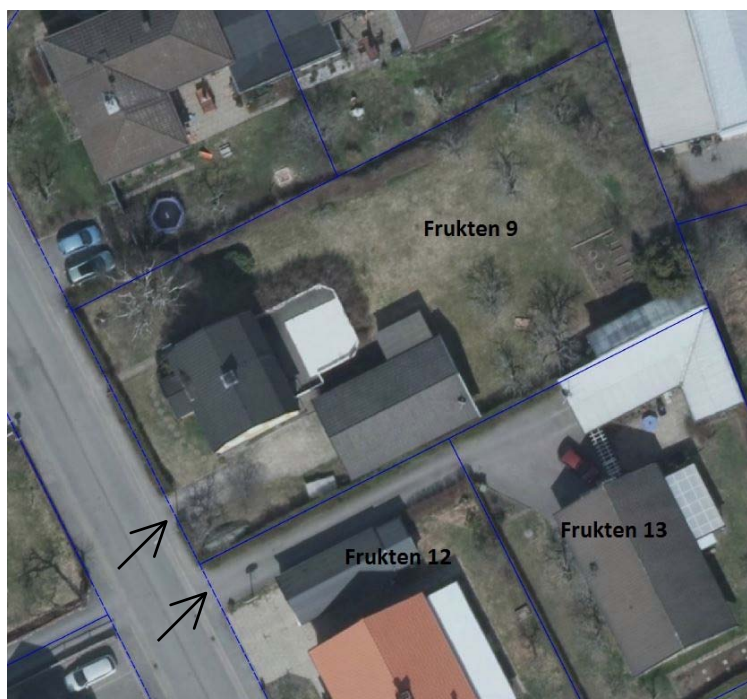
### **Gator och trafik**

Befintlig infart till fastigheten Frukten 9 ligger i sydvästra delen av fastigheten. Detaljplanen möjliggör att en avstyckning av fastigheten Frukten 9 kan göras och att en bakomliggande fastighet på så sätt kan bildas.

För infart till en ny bakomliggande fastighet finns olika alternativ. Det kan exempelvis ske genom att den nya fastigheten blir en så kallat skafptomt, eller att det upprättas ett servitut på Frukten 9.

Ett annat alternativ är att använda den infart som går på fastigheten Frukten 12 (längs planområdets södra gräns). Idag har fastigheten Frukten 13 servitut på att använda denna. Ett servitut som belastar Frukten 12 och Frukten 13 skulle kunna upprättas, eller en gemensamhetsanläggning bildas, som innebär att en ny fastighet också kan använda denna infart (se flygfoto över fastigheternas placering på nästa sida).

Det sistnämnda alternativet har fördelen att det blir färre utfarter mot Grenadjärvägen.



*Ortofoto (flygfoto) från 2013. Den övre pilen visar var infarten är idag till Frukten 9 och den nedre pilen visar infarten till fastigheten Frukten 13.*

Vid planering av infart till Frukten 9 bör hänsyn tas till att det ska finnas nödvändigt utrymme för soptunnor. Om anslutningen till fastigheten sker via servitut behöver servitut även finnas för uppställning av soptunnor. För gällande krav på mått och standard, se riktlinjer från Norrköping Vatten och Avfall AB (se referens).

### **Teknisk försörjning**

Ledningar för kommunalt vatten och avlopp finns utbyggda till befintlig bostadsfastighet.

Fjärrvärme finns utbyggt till befintlig bostadsfastighet, samma ledning försörjer även fastigheten Frukten 13 (via Frukten 12). Den del av ledningen som ligger inom planområdet kommer troligtvis inte att störas av planens genomförande. Om befintligt distributionsnät behöver byggas om bekostas det av den som begär ändringen. Nya byggnader som uppförs inom planområdet ska förläggas så att de följer de skyddsavstånd som gäller för grävarbeten nära fjärrvärmeledningar (se referens).

Telenät finns i östra och västra delen av fastigheten. Om bebyggelse uppförs i närheten av dessa bör de märkas upp.





*Bild 1: Karta, där de gröna linjerna visar befintligt fjärrvärmenät.  
Bild 2: De röda linjerna visar befintligt telenät. (Bildkälla: E.ON Värme Sverige AB respektive Skanova)*

## 5. Genomförande av detaljplanen

Kommunens bedömning av planens genomförande är att det inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan.

Planens genomförandetid är 5 år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har vunnit laga kraft.

Detaljplanen innebär att gällande tomtindelning upphävs inom planområdet. Upphävande gjordes tidigare av lantmäterimyndigheten men sedan maj 2011, då nya PBL trädde i kraft, görs detta nu genom detaljplan.

Fastighetsbildningsmyndigheten kan genomföra en avstyckning av fastigheten Frukten 9, som innebär att den delas upp i två bostadsfastigheter. Ansökan om detta görs av fastighetsägaren. Förrättningskostnaden betalas av fastighetsägaren. Fastigheternas rätt till utfart och ledningar regleras i samband med avstyckningen. Eventuell ombyggnation eller flytt av ledningar bekostas av fastighetsägaren, eller den som begär det.

Nya byggnader som uppförs inom planområdet ska förläggas så att de följer de skyddsavstånd som gäller för grävarbeten nära fjärrvärmeledningar (se referens). Om de uppförs nära teleledningar ska ledningarna märkas upp.

Plankostnadsavtal är undertecknat för detaljplanearbetet. Planavgift tas inte ut i samband med bygglov utan regleras i plankostnadsavtalet.

Planarbetet hanteras med enkelt planförfarande.

## 6. Medverkande

Planen har utarbetats av Karla Blum Fagerström i samverkan med tjänstemän på stadsbyggnadskontoret i Norrköpings kommun.

Norrköping den 22 oktober 2014



Karin Milles Beier  
t.f. processansvarig detaljplanering



Karla Blum Fagerström  
planarkitekt

## Referenser

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

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

*Bestämmelser för grävarbeten nära fjärrvärme- och fjärrkylaledningar*.  
E.ON Värme Sverige AB, senast uppdaterad 2013-02-04. Hemsida:  
<http://www.eon.se/privatkund/Kundservice/Grava-nara-ledning/Gravbestammelser-fjarrledning/>