

PLANBESKRIVNING



Gröndalen (prick) ligger strax öster om Svärtinge och norr om nya riksvägen

tillhörande tillägg till detaljplan för

GRÖNDALEN

inom Östra Eneby i Norrköping

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering den 25 januari 2010,
reviderad den 29 april 2010

ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2010-05-11, § 102

Laga kraft: 2011-09-08

Genomförandetidens sista dag: 2016-09-08

Innehållsförteckning	
1. INLEDNING	3
1.1 Läsanvisning / handlingar	3
1.2 Planprocessen – en översikt	3
2. PLANARBETETS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
2.1 Planändringens bakgrund och syfte	4
2.2 Området som berörs	4
3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
3.1 Översiktsplan	5
3.2 Gällande detaljplaner	5
3.3 Program för området	5
3.4 Övriga kommunala beslut	6
4. Förutsättningarna nu och efter genomförande	6
4.1 Mark- och vattenanvändning	6
4.2 Bebyggelseområdet	7
4.3 Natur	8
4.4 Friytor	8
4.5 Gator och trafik	9
4.6 Störningar, hälsa och säkerhet	10
4.7 Teknisk försörjning	10
5. Konsekvensbeskrivning	11
5.1 Inverkan på miljön	11
5.2 Sociala konsekvenser	11
5.3 Ekonomiska konsekvenser	11
5.4 Konsekvenser för stadens attraktivitet	11
6. Administrativa frågor	11
7. Medverkande	11
7.1 Konsult	11
7.2 Tjänstemän	11
Referenser	12

1. INLEDNING

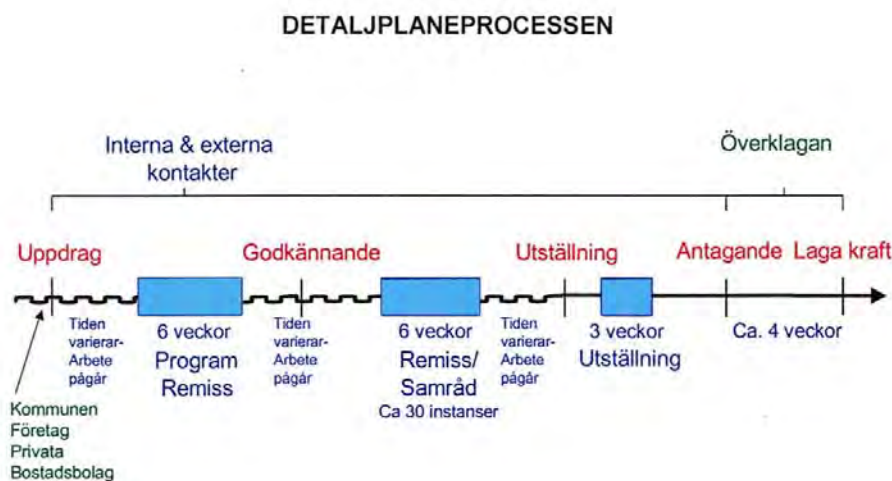
1.1 Läsanvisning / handlingar

Planändringsförslaget består av:

- Plankarta i skala 1: 2000 med tillägg
- **Planbeskrivning tillhörande tillägget**
- Genomförandebeskrivning tillhörande tillägget
- Samrådsredogörelse (vid utställning)
- Utlåtande (efter utställning)
- Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning

1.2 Planprocessen – en översikt

Planprocessen får sin start när en intressent kommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Kommunen kan också ta initiativet själv att göra en ny detaljplan. Om det saknas en fördjupning av översiktsplanen, som omfattar detaljplaneområdet, görs först ett program som ger riktlinjer för detaljplanarbetet.



När programmet har godkänts av stadsplaneringsnämnden börjar arbetet med ett förslag för detaljplanen. Förslaget justeras efter de synpunkter som lämnas under samrådstiden och ställs sedan ut för granskning av allmänheten. Efter det kan planen antas av stadsplaneringsnämnden.

Tidsplanen för detaljplanearbete kan variera kraftigt i längd beroende på händelseutvecklingen med utredningar och samrådsprocessen. En detaljplan vars arbete flyter på relativt obehindrat kan förväntas ta ungefär ett år.

2. PLANARBETETS SYFTE OCH HUVUDDRAG

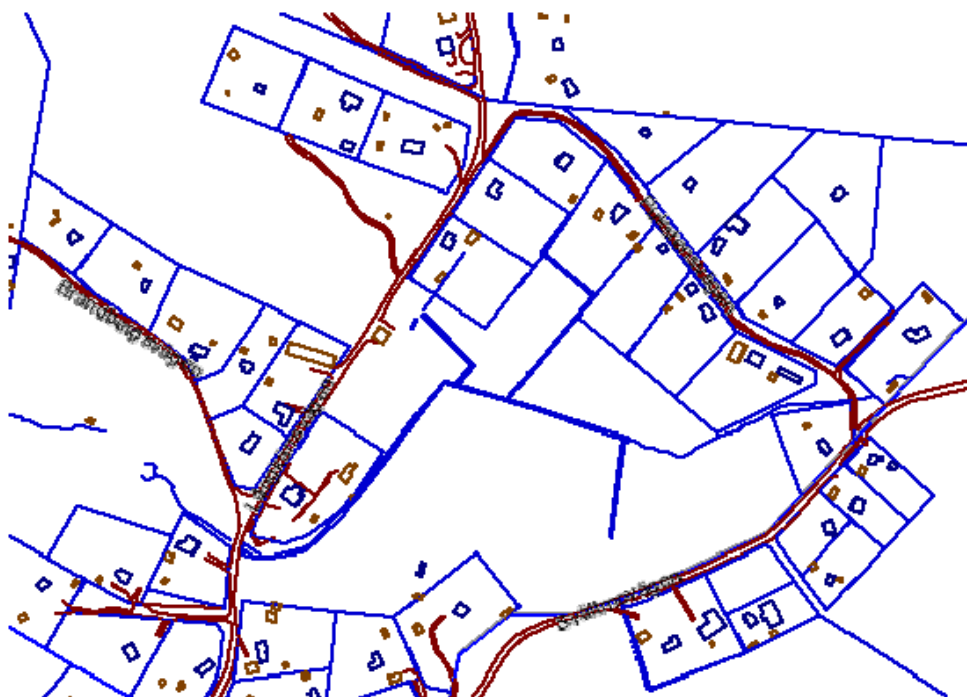
2.1 Planändringens bakgrund och syfte

Syftet med ändringen är att inom ett antal fastigheter i den centrala delen av Gröndalen pröva förutsättningarna för att möjliggöra byggrätter med större area än vad nuvarande bestämmelser medger. Området saknar kommunalt vatten och avlopp idag men projektering av ledningar ska snart göras inom Norrköping Vatten AB. Utbyggnaden av nätet beräknas börja 2011 och vara klar 2013. Permanent boende kan därmed medges.

2.2 Området som berörs

Lägesbestämning

Området nås från en trafikplats nära riksväg 51 via Ristvägen och Långkärrsvägen.



Tomterna ligger vid Långkärrsvägen, Brandbergsvägen och Pukstensvägen. Sydost om Svältnövägen saknas plan idag – tillägget berör inte marken där.

Utformning

Huvuddelen av bebyggelsen utgörs av fritidshus. Många är bebodda året runt.

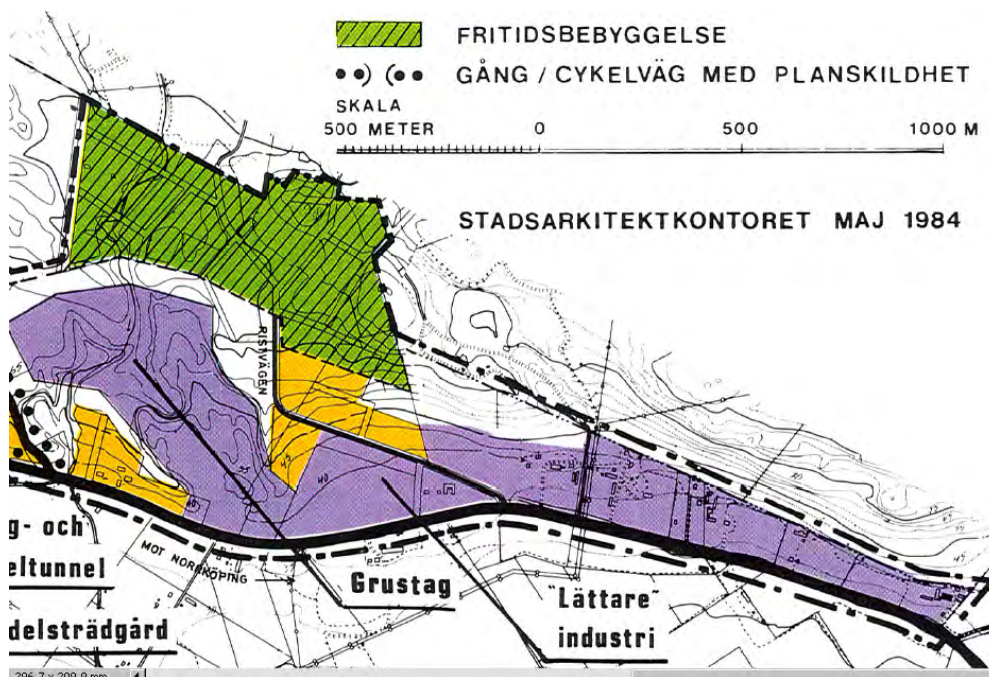
Markägoförhållanden

Kommunen äger ingen mark i området. Fastigheterna ägs av enskilda.

3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

3.1 Översiktsplan

Pågående markanvändning är för fritidsbebyggelse enligt översiktsplanen – något som också "Områdesplan för Svärtinge" från 1984 redovisar. Se figur.



Utdrag ur områdesplanen. Grändalen ingår i fritidsbebyggelse (Ristvägen)

Området ligger strax utanför gränsen till "Utvecklingsplan för staden" antagen av kommunfullmäktige 2002. Aktualitetsförklaring gjordes 2006 av ÖP-90 översiktsplan för Norrköpings kommun. Då konstaterades att det ".....byggs en förbifart som ger nya förutsättningar för markanvändningen utmed den befintliga genomfarten av riksväg 51" samt att det 2003 hade beslutats om avstyckningar under vissa förutsättningar.

3.2 Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan med arkivnummer 22A:2174 vann laga kraft den 25 augusti 1994 då nya planbestämmelser infördes på en byggnadsplan från 1955 med arkivnummer 22E:1001. Bostadsvåningsytan begränsas idag till högst 70 m² och uthusbyggnadsytan till högst 30 m².

3.3 Program för området

Stadsplaneringsnämnden har beslutat att ändra omfattningen på uppdraget av den 8 april 2008 om att stadsbyggnadskontoret upprättar förslag till program och förslag till detaljplan för Stubbetorp – Grändalen inom Östra Eneby i Norrköpings kommun. Ändringen innebär att endast det centrala området planläggs. Något särskilt program för planarbetet upprättas inte.

3.4 Övriga kommunala beslut

Beslut om planläggning

Stadsplaneringsnämndens beslut om planläggning den 15 april 2009 innebär bland annat att inga nya fastigheter med byggrätter medges.

Bostadsbyggnadsprogram

Kommunfullmäktige antog ett bostadsbyggnadsprogram den 23 april 2007. För hela kommunen bedöms 30 enstaka hus per år byggas på landsbygden under perioden 2009-2012.

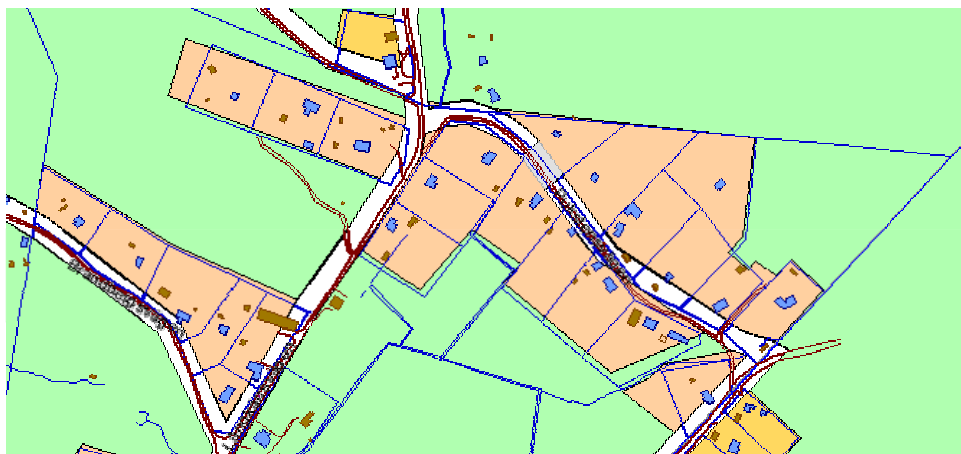


En del av Pukstensvägen är bara framkomlig till fots eller med terrängåk.

4. Förutsättningarna nu och efter genomförande

4.1 Mark- och vattenanvändning

Markanvändningen utgörs delvis av byggnadskvarter – fyra stycken – samt för övrigt av oexploaterad natur. Öppet vatten förekommer inte.



Tillägget berör fyra kvarter (rosa). Fastigheten Östra Eneby 3:69 vid korset Långkärrsvägen/Brandbergsvägen samt de gula tomterna berörs inte.

4.2 Bebyggelseområdet

Övergripande stadsbyggnadsidé

Idén är att låta ett befintligt fritidshusområde omvandlas för villabebyggelse och året-runt-boende. De fastigheter som berörs är Östra Eneby 3:5, 3:7, 3:11, 3:12, 3:14, 3:15, 3:16, 3:17, 3:18, 3:19, 3:20, 3:55, 3:56, 3:57, 3:58, 3:59, 3:62, 3:63, 3:64, 3:65, 3:66, 3:67 och 3:72.

Följande ska då gälla: Största byggnadsarean för huvudbyggnad är 150 m² per fastighet + 50 m² avsatt för tak över altan, balkong eller inglasat uterum. Högsta antalet våningar för huvudbyggnad är två. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 60 m². Högsta antalet komplementbyggnader per fastighet är två med en våning. Särskild hänsyn ska tas till fastighetens nivåförhållanden. Fastigheterna får inte delas.

Karaktärsdrag

Några utpräglade karaktärsdrag kan svårligen definieras. Husens egenskaper, form och material är blandade.

Områdets kvartersinnehåll

Tjugotre bostadsfastigheter berörs – ungefär hälften bedöms vara bebodda året runt idag. Några arbetsplatser av större omfattning är inte kända. Service i form av till exempel skolor, vård eller handel förekommer inte.

Tillgänglighet

Topografin är ojämn – området är kuperat och vissa vägavsnitt är relativt branta. Framkomligheten kan vara nedsatt på vissa vägavsnitt.

Kulturmiljö

Den ursprungliga bebyggelsen uppfördes huvudsakligen på 1950-talet. Någon eller några byggnader kan vara av kulturhistoriskt intresse men detta behöver utredas.

4.3 Natur

Mark och vegetation

Området ingår i en "tätortsnära rekreativ zon" enligt kommunens naturvårdsprogram med åtgärdsplan 2008-2011. En del av denna mark är alldaglig ur biologisk synvinkel och skulle inte betraktas som skyddsvärd om den låg längre från tätorten.

Fornlämningar

Utredning gjordes inför den nya sträckningen av Riksväg (Rv) 51. Puksten beläget strax norr om Gröndalen var namnet på en fornborg. Vid förkastningsbranten finns flera fornborgar med begränsad utbredning, gravfält och järnålderslämningar kan förekomma i området enligt stadsantikvarien.

Markens beskaffenhet

Radonrisken bedöms vara normal enligt statens geotekniska institut SGI:s bedömning daterad den 16 januari 1990.

4.4 Friytor

Lek och rekreation

Naturmarkområdena mellan kvarteren lämpar sig väl för motion och rekreation, lekplatser mm. Ett dike sträcker sig från vägkorsningen Pukstensvägen/Svältmovägen mot korset Långkärrsvägen/Brandbergsvägen.



Brevlådor finns uppställda vid Pukstensvägens båda ändpunkter.

4.5 Gator och trafik

Gatunät

Via Långkärrsvägen matas trafik vidare in till kvarter vid Brandbergsvägen och Pukstensvägen. Långkärrsvägens bredd varierar mellan 9 meter och 12 meter mätt mellan fastighetsgänserna på ömse sidor av vägen. Vägområdets minsta bredd bör ej underskrida åtta meter så att den öppna dagvattenhanteringen får rum.

Kollektivtrafik

Goda förutsättningar för kollektivtrafiken finns genom busslinjen mellan Norrköping och Finspång. Gångavståndet är ungefär 1500 meter mellan området och hållplatserna ”Stubbetorp”.

Gång- och cykelvägar

Särskilda gång- och cykelvägar finns inte. Sådan separering behövs inte längs mindre lokalgator men vissa avsnitt av vägområdena medger plats. För att få rum med en två meter bred trottoar utöver den körbara ytan och öppna diken krävs minst ett tio meter brett vägområde.

Parkering

Parkering sker huvudsakligen på kvartersmarken men biluppställning förekommer också där vägområdet är särskilt brett.

4.6 Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

Bullerfrågan är viktig med tanke på närheten till Rv. 51. Skyddsavståndet är drygt sexhundra meter.

4.7 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förberedelser har gjorts i samband med den nya sträckningen av Rv 51 för att underlätta dragning av vatten från väster med anledning av nivåskillnaderna mot befintlig vattenledning sydost om området. Avlopp kommer däremot att följa vägen öster ut. Norrköping Vatten räknar med att påbörja arbetet under 2011 och utbyggnaden kan vara klar 2013.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt. Vägområdena har plats för öppna diken.

Värme

Med en större befolkning mängd förändras förutsättningarna för gemensam värmeförsörjning i området. Fjärrvärme skulle kunna vara aktuellt, men ett intressant alternativ är att utveckla ett närvärmeverk i svärtingetrakten. Kommunen har ambitionen att uppvärmningen ska ske på ett så miljövänligt sätt som möjligt. Därför rekommenderar kommunen i första hand anslutning till fjärrvärmenätet. Alternativa förnyelsebara uppvärmningsformer ska alltid provas för att undvika en kraftigt ökad elanvändning.

Avfall

Sorterat grovavfall, el-avfall och farligt avfall kan lämnas på återvinningscentraler som kallas för returpunkter inom Norrköpings kommun.

I kommunen finns också återvinningsstationer. En återvinningsstation är en insamlingsplats där utsorterade förpackningar samt tidningar och småbatterier kan lämnas till återvinning.

För hämtning av övrig brännbart avfall ansvarar kommunens tekniska kontor. Där vändplatser av rekommenderad storlek inte kan ordnas förordar kommunen anläggning av ett gemensam hämtningsställe på lämpligt plats där genomfart eller tillräcklig stor vändplats kan ordnas.

5. Konsekvensbeskrivning

5.1 Inverkan på miljön

Behovsbedömningen av miljökonsekvensbeskrivning konstaterar att MKB inte behöver upprättas eftersom ändringen är så marginell.

5.2 Sociala konsekvenser

Några negativa konsekvenser för jämställdheten uppstår inte.

5.3 Ekonomiska konsekvenser

Fastighetsägarna finansierar utbyggnaden.

5.4 Konsekvenser för stadens attraktivitet

Möjligheten för permanentboende kan komma fler till del i kommunen.

6. Administrativa frågor

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

7. Medverkande

7.1 Konsult

Konsult har inte medverkat i planarbetet.

7.2 Tjänstemän

Tilläget till plan har utarbetats i samverkan med tjänstemän på stadsbyggnadskontoret, bland andra planingenjör Freddy Eliasson.



Dag Johansson
stadsarkitekt



Lars-Axel Tengblad
planarkitekt

Referenser

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

Dagvattenprogram för Norrköpings kommun 2000-2004, Norrköpings kommun, 1999-04-20 (*Riktlinjer för dagvattenhantering i Norrköpings kommun* av den 19 mars 2009 har godkänts av stadsplaneringsnämnden.)

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

Naturvårdsprogram med åtgärdsplan, Norrköpings kommun 2008-2011