

Planbeskrivning

Vårt diarienummer
SPN-192/2011 214

tillhörande detaljplan för fastigheten

Myckelmossa 2:9

inom Simonstorp i Norrköpings kommun

den 25 maj 2012



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2012-10-09, § 198

Laga kraft: 2012-11-13

Genomförandetidens sista dag: 2022-11-13

Sammanfattning

På Myckelmossa 2:9 som ligger cirka 6 kilometer väster om Simonstorp har det sedan ett antal år tillbaks bedrivits rekreations, friluftsf- och konferensverksamhet. 2009 drabbades anläggningen av en brand där hela ekonomibyggnaden brann ner till grunden. Den gamla ekonomibyggnaden har nu till stora delar återuppförts.

Verksamhetsutövaren har ambitionen att utöka sin verksamhet då tillväxten i branschen är mycket god. Utökningen skulle bestå av kök med tillhörande matsal i anslutning till ekonomibyggnaden samt ett mindre antal gäststugor för besökare.

Planen föreslår att möjliggöra byggnation av gäststugor och kök med matsal till huvudbyggnaden. Planområdet ligger i anslutning till Trätkärret och berörs därför av strandskyddet. Planen förväntas inte inskränka på den allmänna tillgången till området eller nämnvärt påverka naturvärden. Delar av området bebos av fastighetsägaren och planen syftar även till att bekräfta denna användning.

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	2
1. Inledning	4
1.1 Läsanvisning / handlingar	4
1.2 Planprocessen – en översikt	4
1.3 Planprocessen – en översikt av enkelförfarande	4
2. Planens huvuddrag.....	5
2.1 Planens bakgrund och syfte.....	5
2.2 Planområdet.....	5
3. Tidigare ställningstaganden	6
3.1 Översiktsplan.....	6
3.2 Gällande detaljplaner.....	6
3.3 Övriga kommunala beslut	6
4. Förutsättningarna nu och efter genomförande	7
4.1 Mark- och vattenanvändning.....	7
4.3 Natur.....	7
4.4 Strandskydd.....	8
4.5 Gator och trafik	10
4.7 Teknisk försörjning	10
5. Genomförande av detaljplanen.....	10
5.1 Tidplan.....	10
5.2 Genomförandetid.....	10
5.3 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap	11
5.4 Fastighetsrättsliga åtgärder.....	11
6. Genomförandets konsekvenser	11
6.1 Inverkan på miljön.....	11
6.2 Sociala konsekvenser	11
6.3 Fastighetsrättsliga konsekvenser	11
6.3 Ekonomiska konsekvenser	12
7. Medverkande	12
7.2 Tjänstemän	12

1. Inledning

1.1 Läsanvisning / handlingar

Planförslaget består av:

Plankarta i skala 1: 1000 med bestämmelser och illustrationer

Planbeskrivning

Samrådsredogörelse (vid utställning)

Utlåtande (efter utställning)

Behovsbedömningen

Miljökonsekvensbeskrivning

1.2 Planprocessen – en översikt

Planprocessen inleds när en begäran från en privat intressent om att få göra eller ändra en detaljplan lämnas. Kommunen gör en översiktlig prövning av begäran och lämnar planbesked. 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 sätter målen och utgångspunkterna för kommande planläggning.

När programmet har godkänts av stadsplaneringsnämnden tas det fram ett förslag för detaljplanen för samråd med berörda parter och kommunala instanser. När eventuella justeringar har gjorts görs ett slutligt planförslag tillgängligt för granskning av allmänheten under minst 3 veckor. 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.

1.3 Planprocessen – en översikt av enkelförfarande

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. Planen kan följa normalplanförfarande som innebär att ett samrådsremiss följs av en utställning av det justerade planen innan den antas av stadsplaneringsnämnden.

Denna plan bedrivs efter normalt planförfarande. Planförslaget skickas ut till berörda fastighetsägare och föreningar, kommunala instanser och länsstyrelsen. Förslaget justeras eventuellt och lyfts för antagande av stadsplaneringsnämnden innan dess ställs planen också ut. Obehindrad, kan processen kan förväntas ta ungefär 15 månader.

2. Planens huvuddrag

2.1 Planens bakgrund och syfte

På Myckelmossa 2:9 som ligger cirka 6 kilometer väster om Simonstorp har det sedan ett antal år tillbaks bedrivits rekreations, friluftsför- och konferensverksamhet. 2008 drabbades anläggningen av en brand där hela ekonomibyggnaden brann ner till grunden. Den gamla ekonomibyggnaden har nu till stora delar återuppförts.

Verksamhetsutövaren har ambitionen att utöka sin verksamhet då tillväxten i branschen är mycket god. Utökningen skulle bestå av kök med tillhörande matsal i anslutning till ekonomibyggnaden samt ett mindre antal gäststugor för besökare.

Planen syftar därför till att möjliggöra byggnation av gäststugor och kök med matsal till huvudbyggnaden. Planen bekräftar även de övriga befintliga bostadshusen med tillhörande uthus.

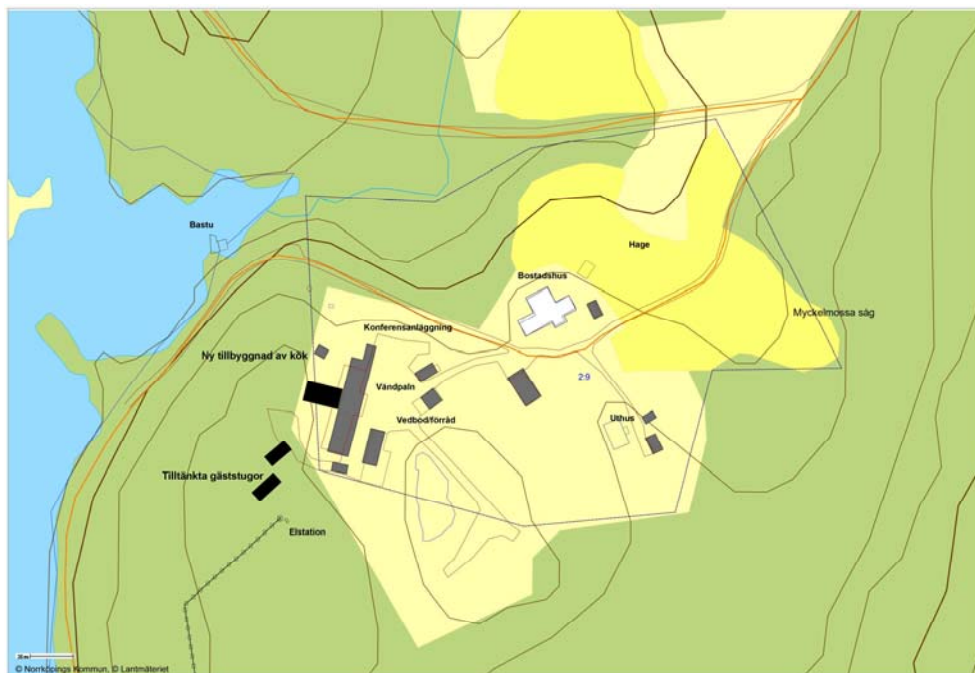


Illustration: Nybyggnader ses i svart.

2.2 Planområdet

Lägesbestämning

Myckelmossa 2:9 ligger cirka 6 kilometer väster om Simonstorp. Planområdet följer i huvudsak den befintliga fastigheten och innefattar befintlig bebyggelse. Detta för att behandla befintlig och ny bebyggelse i ett gemensamt sammanhang. En mindre del strax söder om befintlig fastighetsgräns tas med i planen för möjliggöra etablering av gäststugor.

Denna del omfattar fastigheten Myckelmossa 2:1. Fastighetsägaren till Myckelmossa 2:9 avser att köpa denna del och reglera den till fastigheten Myckelmossa 2:9

Utformning

Planen ger en byggrätt på 1360 kvm av den totala arean av användningsområdet N- friluftsområde/campingstugor. Inom användningsområdet är ca 800 kvm bebyggt. Inom användningsområdet bostäder och friluftsliv tillåter planen en byggrätt på 600 kvm vilket motsvarar den yta de befintliga byggnaderna upptar.

Placeringen av gäststugor styrs inte i detalj utan begränsas i storlek av den totala tillåtna ytan. Nya byggnader får göras i högst två plan. Gäststugor placeras förslagsvis i planområdets sydvästra del ovanför den brant som går ner mot kärret (se illustration ovan)

Markägoförhållanden

Myckelmossa 2:9, Karin och Roland Byfalk.

Myckelmossa 2:1, Holmen Skog AB

3. Tidigare ställningstaganden

3.1 Översiktsplan

Planområdet berörs inte i översiktsplanen och strider inte mot några riksintressen. Delar av planområdet tangerar område av högt naturintresse.

3.2 Gällande detaljplaner

Området är ej detaljplanelagt sen tidigare.

3.3 Övriga kommunala beslut

Beslut om planläggning

Stadsplaneringsnämnden beslutade om att upprätta detaljplan för Myckelmossa 2:9 den 30 augusti 2011.

4. Förutsättningarna nu och efter genomförande

4.1 Mark- och vattenanvändning

Området används idag huvudsakligen som kursgård med inriktning mot konferens och friluftsturism. Även ett antal mindre bostadshus med tillhörande uthus ligger inom området. Ett nytt gästhus har uppförts och invigts under 2011. I samband med uppförandet av byggnaden har även stora investeringar i miljöteknik gjorts bland annat genom ett reningsverk och solceller.



Området ligger avskilt cirka 6 km från Simonstrop. Den lugna och avskilda miljön har en stor dragningskraft för företag och internationell turism. Målgrupper är grupper och företag från Östergötland och närliggande län men även grupper från Holland, Tyskland och övriga Norden. Boende sker i gäststugor och i den huvudbyggnad som återuppförts.

Bland de aktiviteter som utförs på kursgården ingår, bågskytte, spa, matlagningskurs och teambuilding. I anslutning till sjön finns en badanläggning med tillhörande bastu och

badtunna.

Efter planens genomförande förväntas planområdets användning vara i huvudsak de samma som beskrivs ovan. Planen möjliggör tillbyggnad av gäststugor samt ett kök med matsal. Detta kan komplettera och stärka den befintliga verksamheten.

Del av planområdet har sedan länge används som bostad och bekräftas även i planen.

4.3 Natur

Mark och vegetation

Planområdet ligger avskilt och närområdet består till stor del av avverkningsskog och ett mindre närliggande kärr kallat Trätkärret. Från Kärret rinner Hålldammsbäcken som tidigare drivit Myckelmossa såg. Kärret och bäcken anges i naturvårdsprogrammet vara av kommunalt intresse för naturmiljövården. Kärret har skapats genom en mindre fördämning.

I anslutning till bäcken finns en del värdefull natur främst lövträd. För att trygga att bebyggelse inte stör naturvärdena är en del av planområdet som gränsar till den utpekade som prickad naturmark.

4.4 Strandskydd

Området kring Trätkärret är strandskyddat och strandskyddet berör delar av planområdet. Mellan den tilltänkta bebyggelsen och kärret går en mindre väg. Vägen är en viktig passage för friluftslivet och denna skall i fortsättningen vara farbar och allmänhetens framkomlighet i området får inte hindras genom stängsel eller andra avgränsningar. Området nämns som natur i plankartan och strandskyddet upphävs inte i denna del av planområdet. Kärret har skapats genom dämning och fyller främst ett syfte som ett främjande inslag för djurlivet. Djurlivet och den samlade naturmiljön förväntas inte påverkas nämnvärt av förändringen. Strandskyddet föreslås upphävas i del av planområdet.

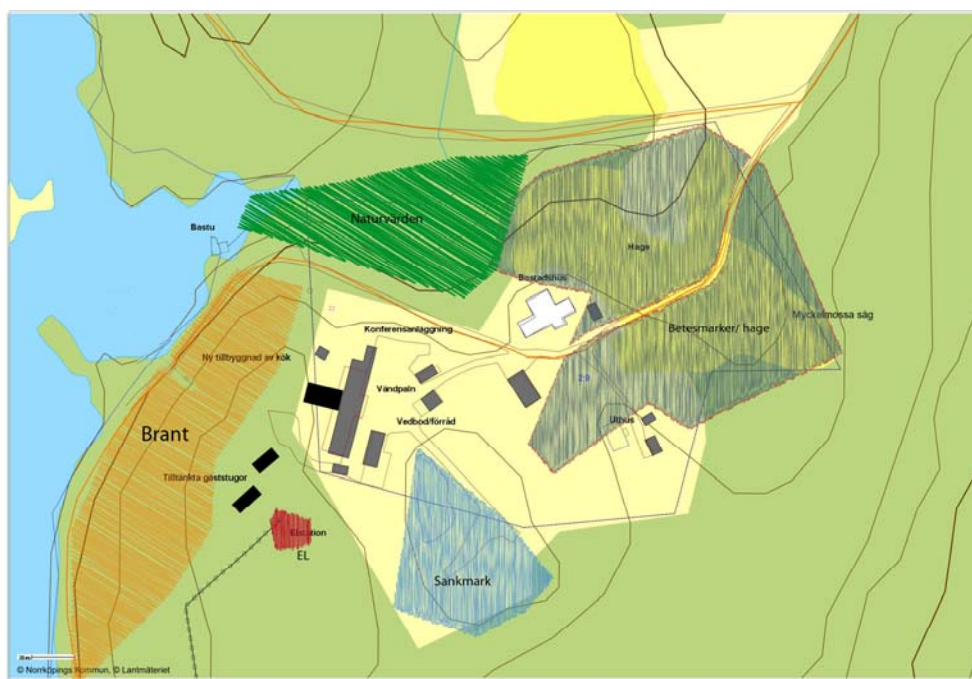


Illustration: Rumslig ordning inom planområdet. Beigt område avser ”brukad/ ianspråktagen” mark.



Bild: Den väg som idag går längs Trätjärret.

Följande skäl anser kommunen vara skäl till upphävande av strandskyddet.

- *Den aktuella platsen är belägen på redan ianspråktagen mark.*
Dels går det idag en väg längs strandlinjen och dels finns det sedan många år tillbaka en brygganläggning lokaliserad vid strandkanten. Historiskt har även Myckelmossa såg varit lokaliserad inom planområdet. Stora delar av planområdet är sedan tidigare ianspråktaget (se illustration ovan).
- *Det avser ett område som behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen kan inte ske utanför området.*

Det befintliga gästhuset som uppförts under 2011 har behov av att kunna anlägga ett fungerande kök med tillhörande matsal. Husets interna kommunikationer gör att ett sådant kök och matsal främst läggs i husets mittersta del. Enligt planförslag läggs mat och köksdelen i västlig riktning (mot kärret).

Markens beskaffenhet och befintliga byggnaders läge gör placeringen av gäststugor svår. I östlig riktning finns ett antal uthus lokaliserade, i norr är den vändplan där större fordon kan vända lokaliserad. Framför det befintliga gästhuset är det brant och mycket svårtillgänglig vilket ger en naturlig avgränsning mellan de stugor som planeras (se illustration nedan) och den väg som går längs vattnet. Den privata svär som stugor kan innebära förväntas inte kunna sprida sig ner och inkräkta på vägen och störa allmänhetens tillgång till området.

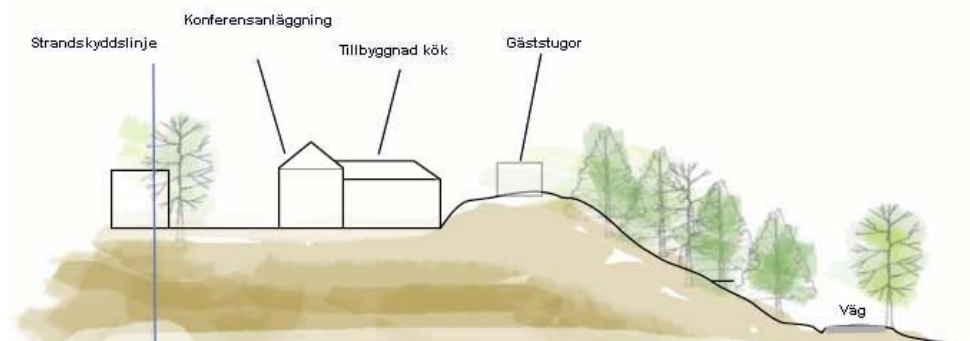


Illustration över byggnadernas förhållande till kärret och strandskyddslinjen. Terrängen försvårar för att den privata zonen skall sprida sig ner mot kärret och vägen. Marken är också sedan tidigare i stort sett ianspråktagen.

4.5 Gator och trafik

Gatunät

Planområdet nås vi en grusväg från Simonstorp. Planen förväntas inte påverka vägen nämnvärt. Servitut för väg längs vattnet skall upprättas, Myckelmossa 2:1 är då förmånstagare.

Parkering

Parkering sker på enskild tomt.

4.7 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Leningar för kommunalt vatten och avlopp finns inte utbyggda.

Ett enskilt reningsverk anpassat för en större verksamhet installerades 2011.

Värme

Byggnaderna försörjs med bergvärme.

EL

Vattenfallförsörjer området med el. El-station är lokaliserad söder om huvudbyggnaden och har beteckningen teknisk anläggning i planen.

5. Genomförande av detaljplanen

5.1 Tidplan

Samråd 1:a kvartalet 2012.

Utställning 2a- 3e kvartalet 2012.

Antagande 4e kvartalet 2012.

5.2 Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har vunnit laga kraft.

5.3 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmänplats.

5.4 Fastighetsrättsliga åtgärder

Sammanfattning av kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar, bildning av servitut, mm.

Mark föreslås efter att planen vunnit lagakraft och köp genomförts, regleras från fastigheten Myckelmossa 2:1 till fastigheten Myckelmossa 2:9 .

Myckelmossa 2:1 är förmånsfastighet till ett servitut för körväg vilket föreslås kvarstå.

6. Genomförandets konsekvenser

6.1 Inverkan på miljön

Planen förväntas ha en mycket liten påverkan på miljön. I huvudsak kvarstår nuvarande markanvändning. Planen möjliggör att husera ytterligare gäster till verksamheten, vilka i mindre mån kan bidra till en påverkan på naturmiljön.

6.2 Sociala konsekvenser

Planen ökar förutsättningarna för att bedriva en konkurrenskraftig och attraktiv näring på landsbygden, vilket i sin tur genom lokala samarbeten kan ge möjlighet för en ökad sysselsättning i närområdet.

6.3 Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvens
Myckelmossa 2:1	Mark berörs vilken föreslås regleras till fastigheten Myckelmossa 2:9. Myckelmossa 2:1 är också förmånstagare till ett servitut för körväg vilket föreslås kvarstå.

6.3 Ekonomiska konsekvenser

Planekonomi

Planens arbete följer gällande taxa utöver denna förväntas inte planen medföra ytterligare kostnader.

Inlösen, ersättning

Kostnader på grund av t ex. intrångsersättningar redovisas. Berörda fastigheter anges.


Fastighet	Ekonomisk konsekvens
Myckelmossa 2:1	Mark berörs vilken föreslås regleras till fastigheten Myckelmossa 2:9. Myckelmossa 2:9 står för kostnader som uppstår för inköp och fastighetsreglering av berörd del av fastigheten 2:1.

7. Medverkande

7.2 Tjänstemän

Plan har utarbetats i samverkan med tjänstemän på stadsbyggnadskontoret och tekniska kontoret på Norrköpings Kommun

Norrköping den 25 maj 2012


Fredrik Wallin
processansvarig, detaljplanering


Erik Telldén
planarkitekt