

# Planbeskrivning

Vårt diarienummer  
SPN 2011/0221 214

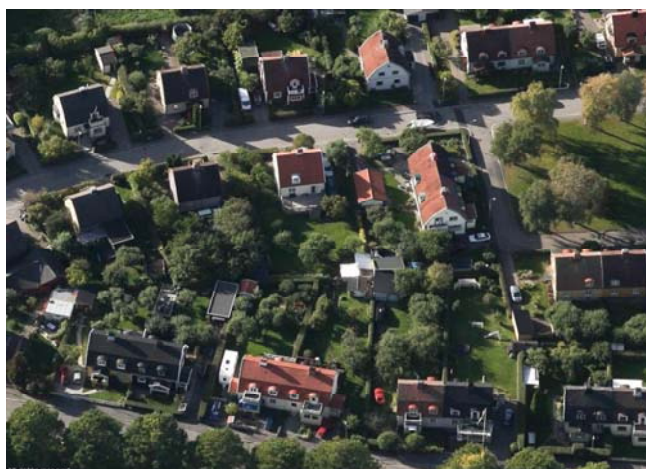
tillhörande tillägg till "förslag till stadsplan och särskilda  
byggnadsbestämmelser för

## **Oxelbergen (kv. Hjälmen, Draken, Majelden, Slånet, Vimpeln, Vallen och Åkern)**

med omgifningar i Norrköping"

den 1 november 2013

reviderad den 22 november 2013



## **ANTAGANDEHANDLING**

Antagen i SPN: 2013-12-10, § 233

Laga kraft: 2014-01-21

Genomförandetidens sista dag: 2019-01-21

*Enkelt planförfarande*

**Innehållsförteckning**

<b>1.</b>	<b>Inledning .....</b>	<b>3</b>
1.1	Läsanvisning / handlingar .....	3
1.2	Planprocessen – en översikt av enkelt planförfarande .....	3
<b>2.</b>	<b>Planens huvuddrag.....</b>	<b>3</b>
2.1	Planens bakgrund och syfte .....	3
<b>3.</b>	<b>Tidigare ställningstaganden .....</b>	<b>4</b>
3.1	Översiktsplan.....	4
3.2	Gällande detaljplaner.....	5
3.3	Övriga kommunala beslut .....	6
<b>4.</b>	<b>Planförutsättningar och planförslag .....</b>	<b>6</b>
4.1	Markanvändning.....	6
4.2	Bebyggelseområden .....	8
4.3	Miljöpåverkan .....	9
<b>5.</b>	<b>Genomförande av detaljplanen.....</b>	<b>9</b>
5.1	Bygglov/anmälan.....	9
5.2	Genomförandetid.....	9
5.3	Preliminär tidsplan .....	9
5.4	Ekonomiska konsekvenser .....	10
<b>6.</b>	<b>Medverkande .....</b>	<b>11</b>
6.1	Tjänstemän .....	11
	<b>Referenser .....</b>	<b>11</b>

## 1. Inledning

### 1.1 Läsanvisning / handlingar

Planförslaget består av:

Tillägg till plankarta i skala 1: 2000 med bestämmelser

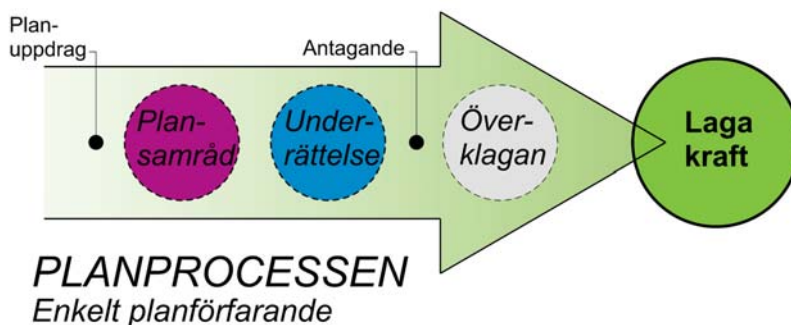
Tillägg till planbeskrivning

Särskilt utlåtande (efter samråd och granskning)

### 1.2 Planprocessen – en översikt av enkelt planförfarande

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 normalt planförfarande som innebär att ett samrådsremiss följs av en utställning (granskning) av det justerade planen innan den antas av stadsplaneringsnämnden.

Denna plan bedrivs efter enkelt planförfarande. Planförslaget skickas ut till berörda fastighetsägare och föreningar, kommunala instanser och till länsstyrelsen. Förslaget justeras eventuellt och lyfts för antagande av stadsplaneringsnämnden utan att den ställs ut. Obehindrat, kan processen förväntas ta ungefär 10 månader. Om stor opinion framkommer under plansamrådet byts planförfarandet till normalt.



## 2. Planens huvuddrag

### 2.1 Planens bakgrund och syfte

Syftet med tillägg till detaljplan är att möjliggöra större komplementbyggnader än de nuvarande 15 m<sup>2</sup> som planbestämmelserna medger för bostadsbebyggelsen inom kvarteren Hjälmen, Draken, Majelden, Slånet och Vimpeln. Syftet är även att möjliggöra komplementbyggnader inom kvarteren Vallen och Åkern.

Till bygg- och miljökontoret har vid ett flertal tillfällen inkommit ansökan om bygglov för garage, växthus, uthus etcetera på olika fastigheter i

kvarteren ovan. I flera fall har bygglov prövats och beviljats för komplementbyggnader större än de 15 m<sup>2</sup> som gällande detaljplan medger (framtagen år 1917). Bygg- och miljökontoret har missat att det finns en bestämmelse för uthus i gällande detaljplan. En uppdatering av bestämmelserna för komplementbyggnader bedöms som aktuell för att spegla nuläget och möta dagens behov.

I samband med att ett tillägg föreslås göras till detaljplanen är det även lämpligt att planbereda för att möjliggöra komplementbyggnader på innergårdarna för Vallen och Åkern. Idag ställs större krav på till exempel tillgänglighet och källsortering än när befintlig plan vann laga kraft. Kvarteren Vallen och Åkern är de enda kvarvarande kvarteren i gällande plan som är bebyggda med flerbostadshus i ett slutet byggnadssätt. Liknande kvarter har sedan tidigare brutits ur och fått nya detaljplaner.

Planområdet är beläget inom stadsdelen Oxelbergen, öster om Norrköpings centrum.



Bilden visar ungefärlig avgränsning (röd linje) av planområdet.

### Markägoförhållanden

Marken ägs till stor del av privata fastighetsägare och består av flertalet fastigheter. Kommunen äger ett fåtal mindre fastigheter.

## 3. Tidigare ställningstaganden

### 3.1 Översiktsplan

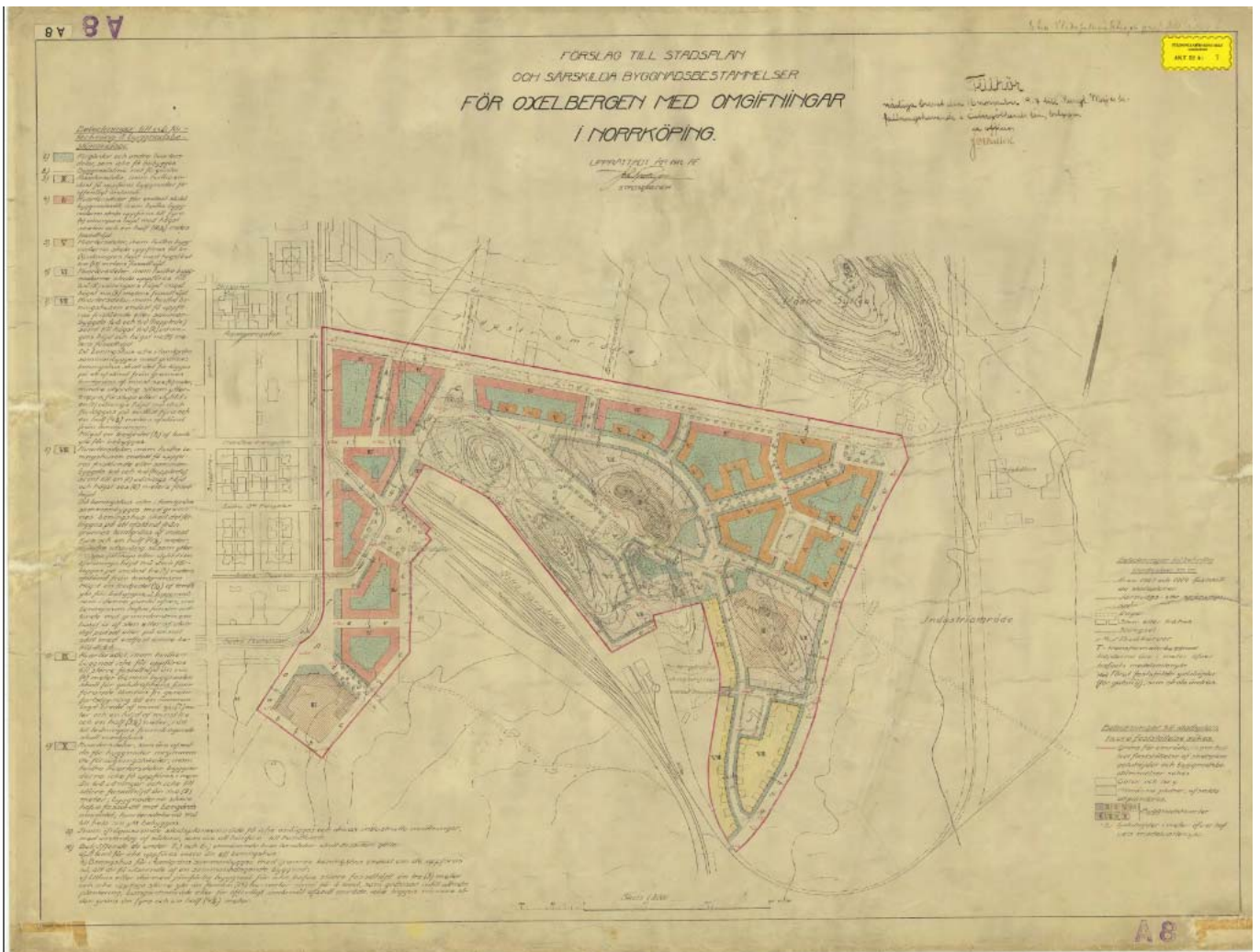
Översiktsplanen (*Framtid Norrköping, Översiktsplan 2002, Utvecklingsplan för Staden*) anger för planområdet blandad bebyggelse. Området pekas

också ut som en del av park- och trädgårdsmiljö med kulturhistoriskt värde (ett helt område med trädgårdsstadsprägel) och benämns som ”trädgårdsstaden på öster”.

### 3.2 Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan ”förslag till stadsplan och särskilda byggnadsbestämmelser för Oxelbergen med omgifningar i Norrköping” upprättades år 1917. Akt 22A:7. Byggrätten är i gällande plan begränsad till 1/3 av tomtytan och uthus eller därmed jämförlig byggnad får inte ha en större fasadhöjd än 3 meter och inte större byggnadsyta än 15 kvadratmeter.

I kvarteren Vallen och Åkern är innergården och delar mot gata markerad med prickad mark som innebär att den inte får bebyggas.



Bilden visar gällande detaljplan.

### 3.3 Övriga kommunala beslut

Stadsplaneringsnämnden beslutade om uppdrag 2011-10-04 för att ta fram förslag till detaljplan för kvarteren Hjälmen, Draken, Majelden, Slånet och Vimpeln inom Oxelbergen i Norrköping.

## 4. Planföresättningar och planförslag

### 4.1 Markanvändning

#### *Tillägg till plankarta*

#### Bestämmelser som utgår

För byggnadskvarter VII och VIII föreslås att följande bestämmelse utgår:  
**Punkt 12c** i sin helhet, (*"Uthus eller därmed jämförlig byggnad får icke hafva större fasadhöjd än tre (3) meter och icke upptaga större yta än femton (15) kvadratmeter..."*).

#### Bestämmelser som kompletteras

För byggnadskvarter VII och VIII föreslås att bestämmelserna kompletteras med följande:

- Komplementbyggnader ska rymmas inom den övergripande bestämmelsen om att högst 1/3 av tomtens yta får bebyggas.
- Komplementbyggnader får uppföras i högst en våning.
- Trädgårdsstadskaraktären ska bevaras och skyddas. Se planbeskrivning för placering och utformning av komplementbyggnader.

För byggnadskvarter IV föreslås att bestämmelserna ändras enligt följande:

- Innergårdarnas prickbetecknade mark (•) föreslås ändras till korsbetecknad mark (+) för bostadskvarter IV, med textförklaringen marken får endast bebyggas med fristående komplementbyggnader i en våning.

#### *Placering och utformning i bostadskvarter VII och VIII*

Gaturummet med sin tidstypiska karaktär ska bevaras och skyddas från förändringar till exempel i form av stora komplementbyggnader som påverkar upplevelsen av trädgårdsstadens kulturmiljö (se kapitel 4.2 Bebyggelseområden; Övergripande stadsbyggnadsidé, karaktärsdrag och kulturmiljö). Placeringen av komplementbyggnader måste därför studeras noga i varje enskilt fall.

Komplementbyggnader inom bostadskvarter VII och VIII ska:

- hellre utföras som flera mindre byggnader än en stor.
- placeras bakom huvudbyggnaden, helst bortom bakre fasadlinjen. Där detta inte är möjligt/lämpligt kan en placering någon/några meter indragen från huvudbyggnadens främre fasadlinje vara en lämplig kompromiss.
- placeras i eller nära tomtgräns om grannar är överens.
- vara fristående.

Rev. 2013-11-22

Placering av uthus på trädgårdens baksida, i eller nära tomtgräns var något som var mycket vanligt på den tid när området anlades, om grannar är överens om placering i tomtgräns kan detta därför vara den bästa placeringen, det stärker området karaktär av trädgårdsstad med de byggtraditioner som fanns på den tiden (tidigt 1900-tal). Flera mindre uthus förstärker också dåtidens traditioner samtidigt som ett enskilt objekt inte riskerar att bli för dominant.

#### *Placering och utformning i bostadskvarter IV*

För bostadskvarter IV bedöms inte mindre komplementbyggnader, som exempelvis cykelförråd och miljöhus, att påverka möjligheterna till en grön och social innergård. Vid bygglovprövning i det enskilda fallet ska möjlighet till innergård väga tyngre än möjlighet till komplementbyggnader.

#### *Placering och utformning av "friggebod"*

Den i lag bygglovsbefriade rätten att uppföra komplementbyggnad/-er (till totalt högst 15 m<sup>2</sup> per småhustomt och högst 3 meters höjd) gäller även här, men utformning och placering får inte påverka området karaktär. Det är inte kommunens sak att bestämma placering av bygglovsbefriade åtgärder, utom när dessa blir föremål för konflikt grannar emellan, därför kan det vara lämpligt att redan i förväg meddela kommunens syn på lämplig placering med hänsyn till det kulturhistoriska värdet i trädgårdsstadens bebyggelse. Färg och form är viktig för "friggebodens" anpassning till "trädgårdsstadsmiljön", utformningen bör därför ansluta till den byggnadstradition som präglat Oxelbergen. Det kan därför vara lämpligt att den enskilde villaägaren fördelar dessa bygglovsbefriade ytor så att endast en mindre del förläggs på framsidan och att en större del sparas till trädgården bakom huvudbyggnaden.

## 4.2 Bebyggelseområden

### *Bebyggelsens och områdets nuvarande karaktär*

Det aktuella området innehåller småhus/parhus uppförda enligt trädgårdsstadsprinciper med tydliga och måttfulla gaturum och lummiga trädgårdar. Byggnaderna tillkom efter en skandinavisk stadsplanetävling som utlystes år 1914. Området bebyggdes år 1919-1924 med typhus avsedda för en, två, fyra eller åtta familjer. Området planerades och bebyggdes även med flerbostadshus i ett slutet byggnadssätt med tydlig markering mot gata och med en central innergård, kvarteren Vallen och Åkern är exempel på detta.

### *Övergripande stadsbyggnadsidé, karaktärsdrag och kulturmiljö.*

Oxelbergens småhusområde är en god representant för ”trädgårdsstadens” stadsbyggnadsideal, det är ett kulturhistoriskt värdefullt område och ska bevaras. Både den enskilda byggnaden liksom den övergripande strukturen är hämtad från de ideal som uppstod i den engelska ”Garden City” rörelsen, inspirerade av Ebenezer Howards stadsbyggnadsskrift från 1902 som fick stort genomslag i Europa. Även i Sverige planerades och byggdes flera trädgårdsstäder enligt dessa idéer och Oxelbergen är en mycket välbevarad version av denna tids idealsamhälle.

Bebyggelsen i området uppfördes som ett mindre antal olika typhus. Småhusen uppfördes som relativt små med en byggnadsyta från 74 m<sup>2</sup> till något enstaka upp emot 115 m<sup>2</sup> (samtliga i två våningar). Parhusen var även dessa på ungefär 75 m<sup>2</sup> per bostad, dock några lite större.

Villabebyggelsens strukturella uppbyggnad är småhus som placerats utmed en slingrande gata, med trädplanterad grönremsa mellan hus och gata och de egentliga trädgårdarna bakom huset. Gatan breddas till små öppna platser varav flera är gröna, gräs och träd, men ett är hårdgjort som torgyta. Vid dessa öppna platser har medgivits större byggnader, vilket även detta är helt i linje med intentionerna i ”trädgårdsstaden”. Trots att många år gått sedan området anlades är de ursprungliga intentionerna mycket påtagliga och ännu klart avläsbara i både arkitektur och stadsbyggnad. Ursprungligen var småhusen i Oxelbergens trädgårdsstad målade i ljusa kulörer till skillnad från t.ex. den tidigare uppförda ”Röda Stan” som fått sitt namn från just den något starkare Faluröda kulören. Både träfasader och putsade fasader förekommer. Idag är färgsättningen mer varierad men som rådgivning inför kommande omfärgningar kan Oxelbergens ursprungliga ljusa kulörer rekommenderas.





*Bilden visar trädgårdsstadsbebyggelsen i kvarteren Hjälmen och Draken.*

### **4.3 Miljöpåverkan**

Tillägg till detaljplanen antas inte medföra betydande miljöpåverkan eftersom området redan är utbyggt.

## **5. Genomförande av detaljplanen**

### **5.1 Bygglov/anmälan**

Ansökan om bygglov lämnas till Norrköpings kommun, bygg- och miljökontoret. Till bygg- och miljökontoret lämnas även anmälan i de fall endast teknisk prövning erfordras.

För redan befintliga bygglov av komplementbyggnader behöver ingen ansökan göras. Detaljplanen påverkar heller inte de redan befintliga byggloven. Om ny bygglovsprövning av olika anledningar blir aktuell för komplementbyggnader så kommer tillägget till detaljplanen att ligga till grund för bedömningen.

### **5.2 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.

### **5.3 Preliminär tidsplan**

<b>Planering:</b>	
-------------------	--

Utställning av förslag detaljplan	Kv 4 2013
Antagande detaljplan, stadsplaneringsnämnden	Kv 4 2013
Detaljplan laga kraft*	Kv 1, 2014
<b>Genomförande, kvartersmark</b>	
Husbyggnad	2014 -

\*Den preliminära tidsplanen anger tider utifrån förutsättningen att stadsplaneringsnämndens beslut om antagande av detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen vinner laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

#### **5.4 Ekonomiska konsekvenser**

##### *Bygglov, anmälan och planavgift*

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa. Planavgift enligt gällande taxa tas ut i samband med bygglov.

## 6. Medverkande

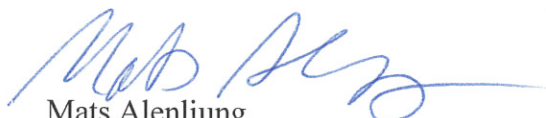
### 6.1 Tjänstemän

Plan har utarbetats i samverkan med tjänstemän på stadsbyggnadskontoret och bygg- och miljökontoret, Norrköpings Kommun.

Norrköping den 22 november 2013



Johan Mases  
processansvarig detaljplanering



Mats Alenljung  
planarkitekt



Anna Verneresson  
planarkitekt

## Referenser

*Kommunala handlingar och riktlinjer*

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