

Planbeskrivning

Vårt diarienummer
SPN 2014/0052 214

tillhörande detaljplan för del av fastigheten

Agetomta 2:3 (norra och södra) och del av fastigheten Agetomta 2:10

inom Styrstad i Norrköpings kommun

den 3 april 2017



SAMRÅDSHANDLING

Standardförfarande

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra cirka 40 nya bostäder, blandat villor och parhus. Möjlighet för förskola, vårdboende och gårdsbutik möjliggörs även inom området.

Fastigheterna Agetomta 2:3 och 2:10 ligger cirka 7 kilometer sydost om Norrköping. Under de senaste åren har flera småhustomter i närområdet planlagts och byggnationer påbörjats. Området ligger inom Strukturprogram för Styrstad med närområde (godkännandehandling 2008-11-18) och har pekats ut som ett av de områden som är särskilt intressanta för villabebyggelse.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Innehållsförteckning

1.	Inledning	4
1.1	Planhandlingar	4
1.2	Planprocessen – en översikt av standardförfarande	4
2.	Planens huvuddrag.....	5
2.1	Planområdet.....	5
2.2	Planens syfte och bakgrund.....	6
3.	Tidigare ställningstaganden	6
3.1	Översiktsplanen	6
3.2	Gällande detaljplaner.....	7
3.3	Program för planområdet.....	7
3.4	Miljöbedömning	7
3.5	Övriga kommunala beslut	8
3.6	Riksintressen	8
4.	Planförutsättningar och planförslag	8
4.1	Mark- och vattenanvändning.....	8
4.2	Bebyggelseområden	9
4.3	Natur.....	12
4.4	Friytor.....	12
4.5	Gator och trafik	13
4.6	Störningar, hälsa och säkerhet.....	13
4.7	Teknisk försörjning	14
5.	Genomförande av detaljplanen.....	15
5.1	Tidplan.....	15
5.2	Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation.....	16
5.3	Genomförandetid.....	17
5.4	Genomförande inom allmän plats	17
5.5	Genomförande inom kvartersmark.....	17
5.6	Mark- och avtalsfrågor	18
5.7	Tekniska utredningar	18
5.8	Fastighetsrättsliga konsekvenser	18
5.9	Ekonomiska konsekvenser	20
5.10	Sociala konsekvenser	21
5.11	Konsekvenser för stadens attraktivitet	21
6.	Medverkande	22
6.1	Tjänstemän	22
	Referenser	23

1. Inledning

1.1 Planhandlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser

Till planhandlingarna hör även:

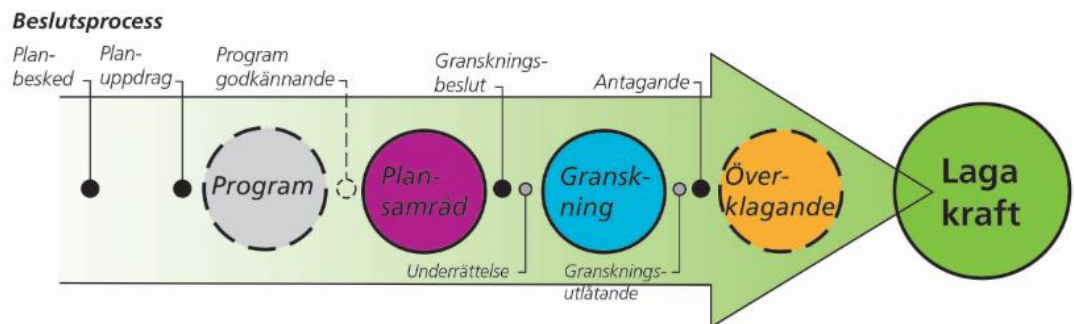
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse (vid granskning)
- Utlåtande (efter granskning)

Plankartan är juridiskt bindande.

Läsanvisning: Beskrivning av ändringar som gjorts i planbeskrivningen finns i samrådsredogörelsen och i utlåtandet.

1.2 Planprocessen – en översikt av standardförfarande

Den aktuella detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2014:900).



Planprocessen

Standardförfarande

Planprocessen börjar när en intressent begär en ny eller ändrad detaljplan. Intressenten kan till exempel vara en privatperson, ett företag eller kommunen själv. Ett planprogram kan göras vid behov av tydligare inriktningar för det fortsatta detaljplanearbetet. Programmet skickas ut för samråd. Efter samrådsperioden görs eventuella ändringar och programmet kan sedan godkännas av stadsplaneringsnämnden eller kommunfullmäktige.

När programmet har godkänts börjar arbetet med förslag till detaljplan. Ett samrådsförslag upprättas och skickas ut för samråd med länsstyrelsen, lantmäteriet, övriga myndigheter, berörda fastighetsägare, kommunala enheter, med flera. Planförslaget bearbetas bland annat efter de synpunkter som lämnats under samrådstiden. Förslaget ställs sedan ut för granskning.

När granskningstiden är slut kan detaljplanen antas av stadsplaneringsnämnden eller kommunfullmäktige. För att ha rätt att överklaga den antagna planen måste man ha lämnat in skriftliga synpunkter till kommunen innan granskningstiden gått ut.

2. Planens huvuddrag

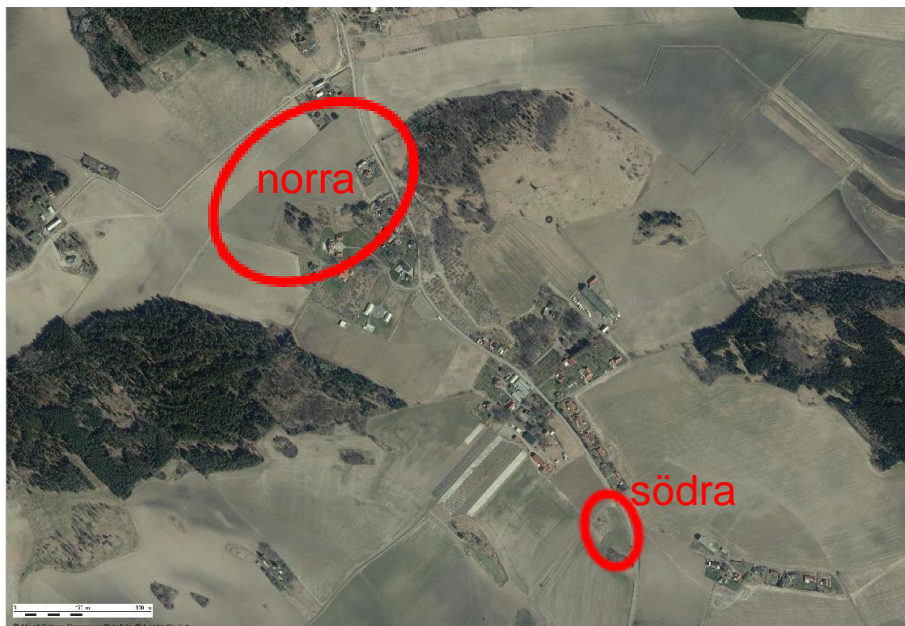
2.1 Planområdet

Fastigheterna Agetomta 2:3 och 2:10 inom Styrstad är beläget cirka 7 kilometer sydost om Norrköpings centrum. Planområdet ligger på jordbruksmark utmed länsväg 846, omfattar tillsammans cirka 5 hektar och ägs av privata fastighetsägare. Planområdet är uppdelat i två delar, norra och södra.

Den del av fastigheterna Agetomta 2:3 och 2:10 som är aktuell för planläggning ligger i anslutning till övrig äldre och nyare samlad bostadsbebyggelse. Se orienteringskarta nedan för lokalisering av planområdet samt ortofoto på nästa sida som visar planområdets utbredning.



Lokalisering av detaljplanen i förhållande till Norrköpings stad.



Ortofoto som visar planområdets ungefärliga utbredning med röd markering.

2.2 Planens syfte och bakgrund

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra cirka 40 nya bostäder, blandat villor och parhus. Möjlighet för förskola, vårdboende och gårdsbutik möjliggörs även inom området.

Under de senaste åren har flera småhustomter i närområdet planlagts och byggnationer påbörjats. Området ligger inom Strukturprogram för Styrstad med närområde (godkännandehandling 2008-11-18) och har pekats ut som ett av de områden som är särskilt intressanta för villabebyggelse.

3. Tidigare ställningstaganden

3.1 Översiktsplanen

Översiktsplan 2002 - Framtid Norrköping (antagandehandling, maj 2003 aktualitetsförklarad 2007). Planområdet ligger inom stadens randzon. Byggnation inom den utpekade randzonen runt staden bör föregås av planläggning. Utveckling utan planläggning inom området är olämplig.

Området ingår i aktuell utställningshandling för Översiktsplan för staden, som ställdes ut 1 november 2016 - 31 januari 2017. Den beskrivna utvecklingen i översiktsplanen medför krav på effektiv användning av mark- och vattenresurser, därför föreslås att huvuddelen av ny bebyggelse ska tillkomma genom förtätning, principen är att staden ska växa inifrån och ut. Bostäder ska dels komplettera befintlig bostadsstruktur i etablerade bostadsområden, men även kunna byggas i nya områden där även service och kollektivtrafik tillförs. Planområdet är beläget i anslutning till befintlig

bebyggelse och bedöms komplettera den befintliga bystrukturen. Planområdet ansluts till vatten- och avloppsnät som kommer att kopplas på det kommunala nätet vilket stämmer överens med översiktsplanen.

3.2 Gällande detaljplaner

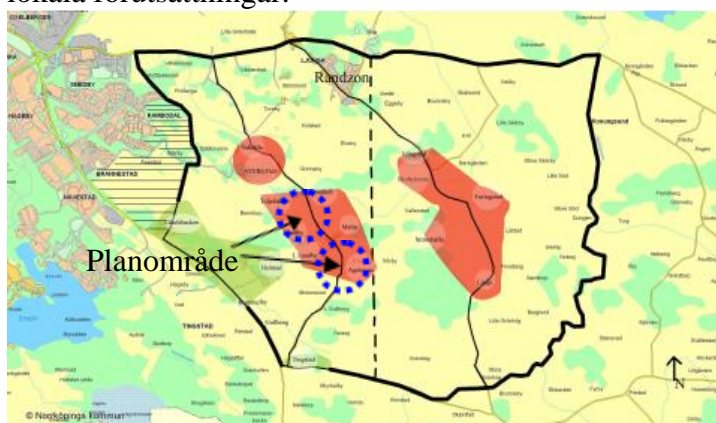
Idag finns ingen detaljplan för området.

3.3 Program för planområdet

Strukturprogram för Styrstad med närområde (godkännandehandling 2008-11-18). med närområde, godkännandehandling

2008-11-18. Detta syftar till att peka ut önskad och långsiktig hållbar bebyggelseutveckling inom den tätortsnära landsbygden i Styrstad med närområde. I strukturprogrammet finns flera områden utpekade som utvecklingsområden. Fastigheterna Agetomta 2:3 och 2:10 ligger inom det utpekade området Lundby.

För området gäller program för Lundby med omgivningar, 2010-05-12. Godkännandehandling 2010-06-15 §143. Syftet med programmet var att förbereda detaljplaneläggning för enbostadshus i Lundby och Styrstad samt att skapa en helhetsbild av utbyggnadsmöjligheterna i området. I programmet pekar man på att Lundby med omgivningar ska behålla sin karaktär som landsbygd och inte utvecklas till en tätort. Antalet nya utfarter på Styrstadvägen bör begränsas. För att följa ortens prägel och få en luftighet mellan husen, bör minsta tomtstorlek vid detaljplanering i området sättas till 2000 kvadratmeter, med möjlighet till avvikelser på grund av lokala förutsättningar.



Strukturprogram för Styrstad med närområde (godkännandehandling 2008-11-18) streckade blåa runda ringar visar planområdets två lägen. De röda områdena visar områden som anses lämpliga för förtätning. Förtätning ska föregås av detaljplan.

3.4 Miljöbedömning

Behovsbedömning har upprättats. Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

3.5 Övriga kommunala beslut

Beslut om planläggning

Positivt planbesked har beslutats i mars 2010 för norra delen och februari 2011 för södra delen gällande Agetomta 2:3 samt maj 2016 gällande Agetomta 2:10. Enligt Strukturprogrammet för Styrstad med närområde (godkännandehandling 2008-11-18) bör ny bebyggelse i området föregås av planläggning. Programmet anger att ortens prägel som landsbygd ska värnas och miljö- och kulturhistoriska värden beaktas.

Beslut om upprättande av detaljplan togs av stadsplaneringsnämnden den 9 december 2015 gällande Agetomta 2:3 samt 17 maj 2016 gällande Agetomta 2:10.

3.6 Riksintressen

Planområdet ingår inte i något område för riksintresse.

4. Planförutsättningar och planförslag

4.1 Mark- och vattenanvändning

Befintlig användning

Planområdet består idag av jordbruksmark och hagmark.



Bild från norra delen av planområdet, området norra.



Bild från södra delen av planområdet, område södra.

4.2 Bebyggelseområden

Övergripande stadsbyggnadsidé

Ny bebyggelse ska följa områdets landsbygdskaraktär. Det innebär att nya bostadshus som planeras i området bör ha stora tomter med mycket luft mellan husen. Gestaltning av planområde styrs inte då bebyggelsen idag är mycket varierad.

Bebyggelsens och områdets nuvarande karaktär

Inom planområdet finns byggnader av olika karaktär. Bebyggelsen på de äldre gårdarna har under åren kompletterats med villabebyggelse utan egentlig enhetlighet. Bland bostadshusen har majoriteten träpanel, men det finns både äldre och nyare hus med puts- eller tegelfasad. Som kulör på fasaderna dominerar gult och rött, bland de nyare husen dominerar vitt. Även storleken på husen varierar, från de större gårdarna med stora byggnader till tvåvåningsvillor och enplanshus. De nyare husen i programområdet har en byggnadsarea på omkring 200 kvadratmeter. De äldre husen ligger glest och luftigt på stora tomter med mycket grönska. De nyare husen har något mindre tomter, de minsta är mellan 1000 och 1500 kvadratmeter.

Kulturmiljö

Huvudprincipen för utvecklingen av den stadsnära landsbygden bör enligt strukturprogrammet vara att lokalisera tillkommande bebyggelse intill befintliga bystrukturer och husgrupper. Enligt strukturprogrammet är det viktigt att värna om landsbygdsprägnen, de historiska värdena, de höga natur- och kulturvärden som området innehar samt utblickarna mot det omgivande landskapet.

Enligt strukturprogrammet är de viktigaste aspekterna att ta hänsyn till vid planering inom hela området kulturmiljövård och naturvård. I Lundby med omgivning är det även viktigt att värna om platsens prägel som landsbygd. En utveckling mot tätortskaraktär är inte lämplig.

Karaktärsdrag (egenskaper, form, material)

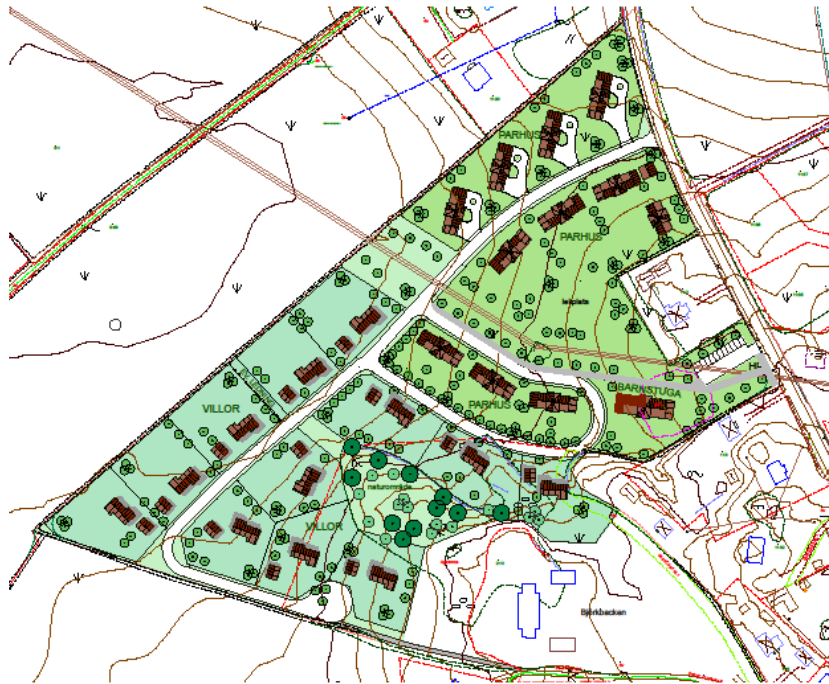


Illustration från norra delen av planområdet, område norra – illustration Leif Leandertz.

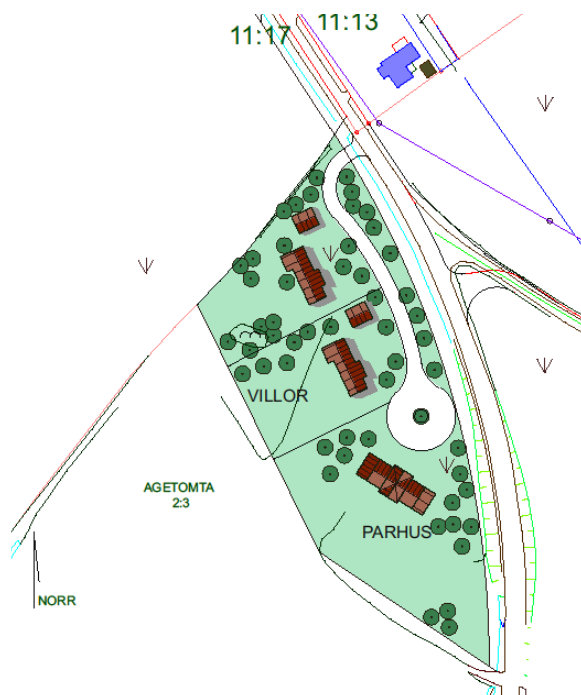


Illustration från södra delen av planområdet, område södra - illustration Leif Leandertz..

För att anpassa sig till karaktären i området medger detaljplanen en minsta tomtstorlek på 1700 kvadratmeter. För att ta tillvara på möjligheten för utsikt över landskapet regleras planområdet för bebyggelse i en respektive två våningar, vind får inte inredas. Komplementbyggnad får uppföras i en våning och får inte byggas ihop med huvudbyggnaden. Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnaden är 250 kvadratmeter för byggnader i en våning och 170 kvadratmeter för byggnader i två våningar. Parhus och byggnader för annan användning får uppföras med en storlek av 20 % av tomtens storlek. Därutöver får balkong, altantak och inglasat uterum om 40 kvadratmeter uppföras. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 110 kvadratmeter varav den största får vara max 70 kvadratmeter för friliggande hus.

**På plankartan
utformning**

B	Bostäder
C	Centrum (till exempel gårdsbutik)
D	Vård
S	Skola

Närområdets kvartersinnehåll

Planområdet är beläget på Vikbolandet öster om Norrköping. Inom planområdet föreslås ett område i anslutning till de nya tomterna där det finns möjlighet att anlägga exempelvis förskola/vårdboende/gårdsbutik.

Lokal service

I området finns ingen service. Närmsta mataffär, förskola, vårdcentral finns i Hageby, strax utanför Norrköpings centrum cirka 10 kilometer från planområdet.

Tillgänglighet

Området är relativt plant och tillgängligheten till området för personer med funktionsnedsättning bedöms kunna tillgodoses.

Befintliga busshållplatser är i dagsläget inte anpassade för funktionshindrade. Ett utökat antal boende i området kan på sikt föranleda att standarden på hållplatserna höjs.

Kulturmiljö

Några särskilt värdefulla byggnader av kulturhistoriskt värde finns inte utpekade i området idag. Någon särskild bestämmelse har därför inte införts som reglerar exempelvis kulör på hus eller tak för den nya bebyggelsen.

4.3 Natur

Mark och vegetation

Planområdet består till största delen av åkermark. Området är relativt flackt och inga större nivåskillnader förekommer.

Fornlämningar

Området kring Lundby är rikt på fornlämningar. En arkeologisk utredning etapp 2 har utförts av Arkeologerna Statens historiska museer, 2016. Området för bostäder, centrum, vård och skola inom norra delen av planområdet har tillkommit sedan utredningen gjordes, platsen är utmärkt som boplatssområde där utbredningen inte är fastställd, på plankartan tillkommer skrivelse som kräver undersökning av platsen innan platsen bebyggs.

Markens beskaffenhet

En geoteknisk utredning har genomförts av Hylanders geo-byrå AB på uppdrag av exploatören. Utförda sonderingar och provtagningar visar att jordgrunden inom aktuellt område är måttligt sättningkänslig för belastning. Med hänsyn till lerans stora mäktighet i områdets lägsta del kan måttliga sättningar ändå uppkomma vid belastningar. Bebyggelse upp till 2 våningar med normala uppfyllningar (max ca 1 m) kan sannolikt ske utan risk för skadliga sättningar. Eventuellt kan den geotekniska undersökningen i samband med bygglovet kompletteras med erforderliga sonderingar, provtagningar, grundvattenobservationer för fastställande av markkategorisering för byggnader upp till 2 plan och för angivande av generella grundläggningsråd för dessa byggnader.

4.4 Friytor

Lek, rekreation och naturmiljö

Området är beläget i anslutning till en naturnäramiljö med närhet till natur och rekreation. Det finns gott om grön- och vistelseytor i närheten av planområdet. Möjlighet för lekplats finns inom området. Några särskilda anläggningar för rekreation finns inte inom området.

På plankartan markens anordning

Lokalgata	Lokaltrafik (trafik som har sitt mål inom området)
Natur	Naturmark

4.5 Gator och trafik

Gatunät

Idag matas de befintliga fastigheterna i anslutning till planområdet från länsväg 846 (så kallade Styrstadvägen) som går från Styrstad ner till Tingstad. Vägen genom Lundby är mycket smal (4,4- 4,9 meter bred). Vägen trafikeras av ca 500 fordon per dygn (varav ca 5% tung trafik).

Kollektivtrafik

Östgötatrafiken trafikerar sträckan Norrköping – Lundby med busslinje 441 med 7 turer i varje riktning under skoldagar. Närmsta busshållplats finns på länsväg 846. Någon ny busshållplats inte bedöms nödvändig efter diskussioner med trafikverket, Östgötatrafiken och tekniska kontoret.

Gång- och cykelvägar

Några gång- och cykelvägar finns inte i området idag.

Parkering

Parkering sker på kvartersmark inom den egna tomten.

Utfart

Den nya bebyggelsen genererar en ny utfart på vardera område på landsväg 846/Styrstadvägen. Antalet in- och utfarter har begränsats.

4.6 Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

I samband med planarbetet har ingen bullerutredning genomförts. Den dominerande bullerkällan är trafiken på länsväg 846 men planområdet bedöms inte utsättas för så höga bullervärden att särskilda åtgärder måste vidtas. Bullernivån inomhus för ny- och ombyggnad får inte överstiga 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå nattetid. Vid uteplats (fasadväggens ytterliv) ska högsta trafikbullernivå 55 dBA ekvivalent ljudnivå gälla.

Markföroreningar

Marken inom planområdet har inte tidigare varit bebyggd och utgörs i dagsläget av jordbruksmark. Risken för eventuella markföroreningar inom eller i direkt anslutning till planområdet anses därför vara liten.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten i området bedöms som god eftersom området är öppet. Några särskilda utredningar bedöms inte som nödvändiga.

Skyddsanordningar, skyddszoner

Då det inte finns några påtagliga riskkällor i planområdets närhet anses inte någon riskutredning vara nödvändig i samband med planarbetet.

Idag finns det stall i anslutning till planområdet. Avståndet till stallen är cirka 100 meter vilket är ett godtagbart skyddsavstånd för både förekomsten av spridningen av allergener och lukt. Avståndet mellan beteshagar och bostäder kan dock bli mindre än 50 meter om hagarna förläggs fram till länsväg 846. Studier från allergiforskning i Uppsala har visat att 50 meter från stall och hästhagar existerar det knappt några allergiframkallande ämnen från hästar.

4.7 Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Den nya bebyggelsen ligger inte inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Det är ändå möjligt att koppla på den nya bebyggelsen till kommunalt vatten- och avlopp genom den privata VA-föreningen som finns i området. Föreningen har anlagt VA-ledningar fram till den kommunala ledningen som finns utmed Arkösundsvägen. När föreningen har uppfyllt sina åtaganden mot Norrköping Vatten och Avfall AB överlämnas ledningen till det kommunala VA-bolaget som sedan ansvarar för drift och underhåll av ledningsnätet. De anslutna fastigheterna kommer inte att ingå i verksamhetsområdet, de kommer vara så kallade avtalskunder.

Dagvatten

Kommunen har upprättat riktlinjer för hantering av dagvatten antagna av kommunfullmäktige den 26 maj 2009. Fastighetsägaren är ansvarig för hantering av dagvatten inom den egna fastigheten. Där förhållanden gör lokalt omhändertagande av dagvatten olämplig kan fastighetsägaren ansluta till det kommunala dagvattennätet. I aktuellt område planeras ingen utbyggnad av dagvattennätet och Norrköping Vatten och Avfall AB är inte huvudman i området. Uppkomsten av dagvatten kan dock begränsas genom att till exempel använda genomsläppliga material.

Dagvattenutredning har utförts i samband med en geoteknisk utredning, Projekterings PM, Översiktlig geoteknisk undersökning, Hylanders Geobyrå AB, 2016-12-12. Inom fastmarken i sydöstra delen av norra området finns förutsättningar för markinfiltration där berget är täckt med friktionsjord. Med hänsyn till minsta möjliga fastighetstorlek (ca 1700 kvadratmeter) bedöms dagvattnet kunna hanteras inom planområdet.

El

Genom området går en luftledning som ägs av Vattenfall. Vid planering av bostäder bör ett avstånd från tomtgräns till kraftledning vara 20 meter.

E.ON försörjer området med el.

Tele

Skanova har en kabel som går utmed Styrstadvägen

Bredband

Fiber kommer dras fram i området.

Värme

Kommunen har för avsikt att uppvärmningen ska ske på ett så miljövänligt sätt som möjligt samt att energianvändningen ska minimeras.

Alternativa förnyelsebara uppvärmningsformer bör prövas för att undvika en kraftigt ökad elanvändning. Möjlighet till lågenergihus alternativt passivhus bör prövas.

Avfall

Hushåll kan lämna sorterat grov-avfall, el-avfall och farligt avfall på återvinningscentraler som i Norrköping kallas returpunkter. I kommunen finns också återvinningsstationer som är insamlingsplatser där utsorterade förpackningar samt tidningar och småbatterier kan lämnas till återvinning.

För hämtning av övrigt hushållsavfall ansvarar kommunens tekniska kontor. I vissa fall förordar kommunen anläggning av ett gemensamt hämtningsställe på lämpligt plats. Detta gäller till exempel där framkomlighet för tunga fordon är dålig under hela eller delar av året eller där genomfart eller tillräcklig stor vändplats inte kan ordnas.

5. Genomförande av detaljplanen

Detta kapitel om genomförande av detaljplanen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Beskrivningen fungerar som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar, VA-anläggningar, vägar med mera, regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskilda lag.

5.1 Tidplan

Detaljplanearbete

Programgodkännande:	15 juni 2010
Planuppdrag:	9 december 2015/17 maj 2016
Plansamråd:	april –2017

Granskning:	maj 2017
Beslut om antagande stadsplaneringsnämnden:	oktober 2017
Detaljplan laga kraft:	oktober/november 2017

5.2 Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation

Allmän plats

Kommunen ska inte vara huvudman för allmän platsmark (LOKALGATA och NATUR) inom detaljplanens område. Motiv för enskilt huvudmannaskap är att planområdet utgör ett mindre avgränsat område som har direkt anslutning till allmän väg

Områdena för allmän plats ska skötas gemensamt av de fastighetsägare som finns inom respektive planområde (norra och södra). För detta kommer en gemensamhetsanläggning att bildas, denna kan förvaltas genom delägarförvaltning eller av en samfällighetsförening.

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande, drift och underhåll inom kvartersmark samt för fastighetsbildning, inklusive bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar. Åtgärder kan gälla bostadshus, utfarter, anläggningar för omhändertagande av dagvatten och VA-servisledningar från förbindelsepunkt till husen.

Fastighetsbildning med mera

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Norrköpings kommun.

Bygglov/anmälan

Ansökan om bygglov, rivnings- och marklov lämnas till Norrköpings kommun, bygg- och miljökontoret. Till bygg- och miljökontoret lämnas även anmälan i de fall endast teknisk prövning erfordras. Nybyggnadskarta beställs hos stadsbyggnadskontoret, geografisk information.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår inte i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

Exploatören har fått klartecken att ansluta den nya bebyggelsen till den VA-förening som finns i Styrstad. Föreningen är ansluten till det kommunala vatten och avlopps nätet.

El, tele med mera

E.ON Elnät Sverige AB är huvudman för elnätet och TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet. IP-Only har ledningar inom området.

Respektive ledningsägare till de allmänna ledningarna ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till leveranspunkten för respektive fastighet.

5.3 Genomförandetid

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

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada de lider.

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.

En detaljplan fortsätter att gälla, även efter genomförandetidens slut, fram till den dag kommunen gör en ny plan eller till dess planen ändras eller upphävs.

5.4 Genomförande inom allmän plats

Exploatören svarar för utbyggnad av allmän plats. Utbyggnaden kan starta när detaljplanen har vunnit laga kraft. Vid detaljprojektering och utbyggnad ska samordning ske med respektive ledningshavare för el, tele samt vatten och avlopp inom området.

5.5 Genomförande inom kvartersmark

Utbyggnad inom kvartersmark kan ske när utbyggnaden av vägar och vatten- och avloppsanläggningar huvudsakligen är slutförd. Enskilt byggande kan påbörjas efter att bygglov beviljats och beslut om startbesked har tagits.

Bygglov kan ges när anslutningspunkt till det allmänna vatten- och avlopps nätet är upprättad och nödvändig fastighetsbildning är genomförd.

5.6 Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor samt exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av stadsbyggnadskontoret, mark och exploatering.

Föravtal har tecknats mellan de lagfarna ägarna till Agetomta 3:2 samt Agetomta 2:10 och kommunen. Avtalen reglerar att exploatören ska beställa och bekosta de undersökningar, utredningar och skisser som erfordras för exploatörens projekt och kommande genomförande av föreslagen byggnation.

Innan detaljplanen antas ska ett exploateringsavtal tecknas mellan parterna. Avtalet ska reglera villkoren och ansvaret för detaljplanens genomförande samt parternas ekonomiska åtaganden.

Ett avtal kring trafiksäkerhetshöjande åtgärder på väg 846 finns tecknat mellan kommunen och Trafikverket. I kommande exploateringsavtal ska kommunens ekonomiska åtaganden enligt avtalet överföras till exploatören, detta har gjorts för de två tidigare exploateringsområden som ligger på motsatta sidan av vägen.

5.7 Tekniska utredningar

Följande utredningar har genomförts:

Projekterings PM, Översiktlig geoteknisk undersökning, Hylanders Geobyrå AB, 2016-12-12

Arkeologisk utredning etapp 2, Agetomta 2:3 och 2:10
Inför planerad bostadsbebyggelse, Arkeologerna Statens historiska museer, 2016.

5.8 Fastighetsrättsliga konsekvenser

Ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av Norrköping Agetomta 2:3 (omfattar del av planområde norra och hela planområde södra) samt del av Agetomta 2:10 (omfattar del av planområde norra). Båda fastigheterna ägs av privatpersoner.

Fastighetsägarna har tecknat avtal om att ägaren till del av Agetomta 2:10 ska förvärva planområde norra.

Fastighetsbildning

Fastighetsindelning

Agetomta 2:3 består av 3 skiften. Detaljplan för Agetomte 2:3 med närområde omfattar planläggning av skifte 2 samt del av skifte 1.

Planområde norra går till större del i befintlig fastighetsgräns för Agetomta 2:3 skifte 2. Del av området, dvs. del vilken utgör mark som väg 846 ligger inom, exkluderas från planområdet. Fastigheten måste anpassas till detaljplanen genom fastighetsbildning.

Även del av Agetomta 2:10 ingår planområdet. Ny fastighetsgräns berörande Agetomta 2:10 måste bildas vilket sker genom lantmäteriförrättning. Fastighetsbildningen kan ske genom fastighetsreglering eller avstyckning och begärs hos den kommunala lantmäterimyndigheten.

Den mark som planläggs för bostäder för friliggande villor kommer att avstyckas för att bilda egna fastigheter. För del av området där den planerade bebyggelsen ska utgöra parhus som upplåts med bostadsrätt kan en fastighet som omfattar all mark som bostadsrättsföreningen ska förvalta avstyckas.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som flera fastigheter har nytta av och bildas vid en lantmäteriförrättning. I anläggningsbeslutet bestäms bland annat vad som ska ingå i anläggningen och hur de deltagande fastigheterna sköta och fördela kostnaderna för den gemensamma anläggningen. Andelstal sätts efter vad som är skäligt med hänsyn till den nytta som deltagande fastigheter har av anläggningen samt efter vad som är skäligt med hänsyn till den omfattning som fastigheten beräknas använda anläggningen.

En samfällighetsförening kan bildas för administration av gemensamhetsanläggningen. Fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen är skyldig att bidra till samfällighetsföreningens kostnader i enligt med de beslut och utdebiteringar som samfällighetsföreningens styrelse fattar.

Om ingen samfällighetsförening bildas kommer gemensamhetsanläggningen att förvaltas genom delägarförvaltning. Vid delägarförvaltning måste samtliga delägare vara överens när beslut fattas.

Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning kan göras av de fastigheter som ska ingå och av kommunen.

Gemensamhetsanläggningar inom detaljplanen

Planområde norra: Inom den del av detaljplanen som innefattar allmän plats ska en gemensamhetsanläggning bildas för förvaltning av gata och natur.

Planområde södra: Om området avstyckas till fler än en fastighet bör en gemensamhetsanläggning bildas för gemensam utfartsväg.

Ledningsrätt och servitut

Följande befintliga rättigheter finns inom plaområdet:

Typ av rättighet	Aktbeteckning	Ägare/innehavare	Belastar	Kommentar
Officialservitut Vattentäkt, avlopp	05-STD-235.1	Styrstad 11:2	Agetomta 2:3	Servitutet kan tas bort. Styrstad 11:2 är ansluten till VA-föreningen.
Inskrivet servitut Kraftledning m.m	05-IM1-28/343.1	Älvkarleby Västanån 6:19 Vattenfall Eldistribution AB	Agetomta 2:3	
Inskrivet servitut Kraftledning	0581KIM- 10/4668.1	Triangeln 14 E.ON Elnät Sverige AB	Agetomta 2:3	
Inskriven nyttjanderätt Kabel	Inskrivningsdag 1969-02-19, akt 330	TeliaSonera AB	Agetomta 2:3	Kabeln kan behöva flyttas, om inte bör u-område läggas ut i detaljplanen.
Officialservitut Rätt till väg för jordbrukstransporter	0581K-05/116.1	Agetomta 2:3	Agetomta 2:10	Denna rättighet kan tas bort då marken ska nyttjas till annat ändamål.

Exploatören svarar för teckna överenskommelse med ägaren till Styrstad 11:2 för att ta bort servitutet.

5.9 Ekonomiska konsekvenser

Kvartersmark, intäkter och kostnader

Exploatören svarar för iordningställandet av kvartersmarken inom detaljplaneområdet.

Kommunen ska träffa exploateringsavtal med exploatörerna för att reglera ansvar och kostnader för de åtgärder som måste utföras för ett genomförande av bebyggelsen inom och utom planområdet. Detta omfattar bland annat gatubyggnad inom kvartersmark, vatten och avloppsanslutning trafiksäkerhetshöjande åtgärder på väg 846.

Allmän plats, kostnader och finansiering

Exploatören för planområde norra svarar för att bygga ut allmän plats. Kostnader för drift kommer belasta de fastigheter som är delägare i kommande gemensamhetsanläggning.

Vatten och avlopp

VA-föreningen i Styrstad bekostar utbyggnaden för vatten och avlopp inom området. Kommande tomtköpare/exploatören ska betala anslutningsavgift till föreningen.

El/energi och tele med mera

Anslutnings- och bruksavgifter tas ut enligt taxa för respektive ändamål av ledningsägare och operatörer.

Vid all exploatering i området ska hänsyn tas till befintliga ledningar. Måste dessa omlokaliseras ska detta bekostas av den som initierar åtgärden och som gör en flytt nödvändig.

Fastighetsbildning, inlösen, ersättning

Ersättningar för marköverföringar och bildande, respektive upphävande av servitut, bestäms genom överenskommelse mellan berörda parter. Om parterna inte kommer överens kan lantmäterimyndigheten besluta om ersättningen i lantmäteriförrättningen.

5.10 Sociala konsekvenser

Närhet, och valfrihet av transportmedel, till målpunkter i vardagen är exempel som bidrar till en ökad social hållbarhet. Förutom närhet till goda rekreativmöjligheter så ligger detta område avskilt från många vanliga målpunkter såsom arbete, förskola, skola och fritidsaktiviteter. Bil är troligen det alternativ som kommer att föredras för de som har möjlighet. Kollektivtrafik passerar området vilket möjliggör transport utan bil. Det är positivt om ett område kan erbjuda olika storlekar och typer av boenden, då olika personer och familjer har olika behov. Detaljplanen medger villor och parhus. Tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning är en annan faktor. Det är relativt små höjdskillnader inom området och några problem med att anpassa området för personer med funktionsnedsättning ses inte som något problem. Inomhusmiljön måste uppfylla kraven på tillgänglighet i Boverkets Byggregler. Möjlighet för att anlägga förskola inom området finns. Lekplats ska finnas i området och det är det nära till utemiljöer som är lämpliga för lek och rekreation. I området finns inga övergångsställen eller separata gång- och cykelvägar längs vägarna. Detaljplanens genomförande har liten påverkan på den sociala hållbarheten i kommunen i stort.

5.11 Konsekvenser för stadens attraktivitet

Detaljplanen bidrar till att följa Norrköpings riktlinjer för bostadsbyggande genom att exempelvis bidra till ett varierat bostadsbyggande.

6. Medverkande

6.1 Tjänstemän

Plansamordnare för detaljplanen har Ida Hansson. Planhandlingar vid samråd har upprättats av Ida Hansson, planarkitekt, och Anita Johansson, planingenjör, stadsbyggnadskontoret, fysisk planering.

Detaljplanen har utarbetats i samverkan med följande tjänstemän inom Norrköpings kommun:

Lina Graf, konsult NAI Svefa, mark och exploatering.

Stadsbyggnadskontoret

Sani Muric
processansvarig detaljplanering

Ida Hansson
planarkitekt

Referenser

Utredningar för detaljplanen

Projekterings PM, Översiktlig geoteknisk undersökning, Hylanders Geobyrå AB, 2016-12-12

Arkeologisk utredning etapp 2, Agetomta 2:3 och 2:10
Inför planerad bostadsbebyggelse, Arkeologerna Statens historiska museer, 2016.

Kommunala handlingar och riktlinjer

Riktlinjer för bostadsbyggande, SPN 2011/0259 263,
Stadsbyggnadskontoret, Norrköpings kommun, antagen av kommunfullmäktige 2014-09-29.

Avfallsplan 2013. Norrköpings kommun, 2013-08-26.

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.

Översiktsplan för staden, utställningshandling, Norrköpings kommun,
2016-11-01.

Naturvårdsprogram, med åtgärdsprogram, Norrköpings kommun 2008-2011, Norrköpings kommun.

Riktlinjer för en tillgänglig och användbar utemiljö. Tekniska kontoret,
Norrköpings kommun, 2008-01-24.

Vatten- och avloppsplan (VA-plan) 2013-2024, VA-gruppen, Norrköpings kommun,
2013-05-29, antagen av stadsplaneringsnämnden 2013-06-19.

Övriga referenskällor

Kommuntäckande markradonundersökning Norrköpings kommun.
SGI Statens geotekniska institut. Linköping 1990-01-16.

Natur och Kultur: miljöer i Östergötland, naturvårdsplan och kulturminnesprogram. Länsstyrelsen i Östergötlands län, 1983.