

# Planbeskrivning

Vårt diarienummer  
SPN 2014/0167 214

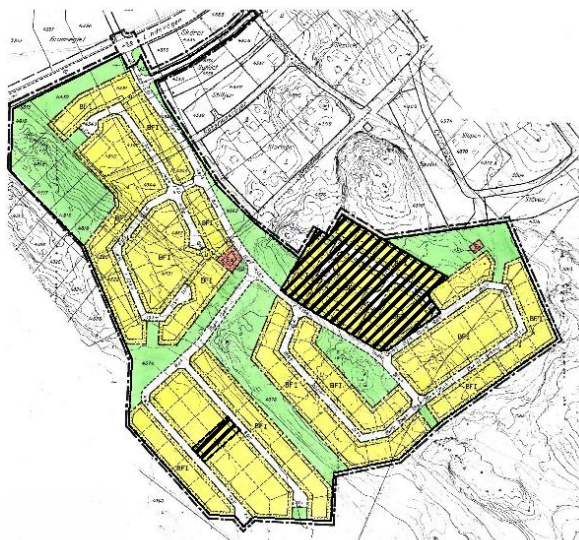
tillhörande tillägg till stadsplan

## ”Förslag till stadsplan inom stadsdelen Lindö i Norrköping Rönntorp”

den 24 oktober 2014

Reviderad den 16 februari 2015

*Rev. 2015-02-16*



## ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2015-04-21, § 87

Laga kraft: 2015-05-29

Genomförandetidens sista dag: 2020-05-29

**Innehållsförteckning**

<b>Inledning.....</b>	<b>3</b>
Läsanvisning / handlingar .....	3
Planprocessen – en översikt av normalt planförfarande.....	3
<b>Planens huvuddrag .....</b>	<b>4</b>
Planområdet.....	4
Planens bakgrund och syfte .....	4
<b>Tidigare ställningstaganden .....</b>	<b>5</b>
Översiktsplan.....	5
Gällande detaljplaner.....	5
Övriga kommunala beslut .....	5
<b>Planförutsättningar och planförslag .....</b>	<b>5</b>
Föreslagen ändring för bebyggelseområden.....	5
<b>Genomförande av detaljplanen .....</b>	<b>6</b>
Genomförandetid.....	6
<b>Medverkande.....</b>	<b>6</b>
Tjänstemän .....	6
<b>Referenser .....</b>	<b>7</b>

## Inledning

### Läsanvisning / handlingar

Planförslaget består av:

Planbeskrivning

Planbestämmelser

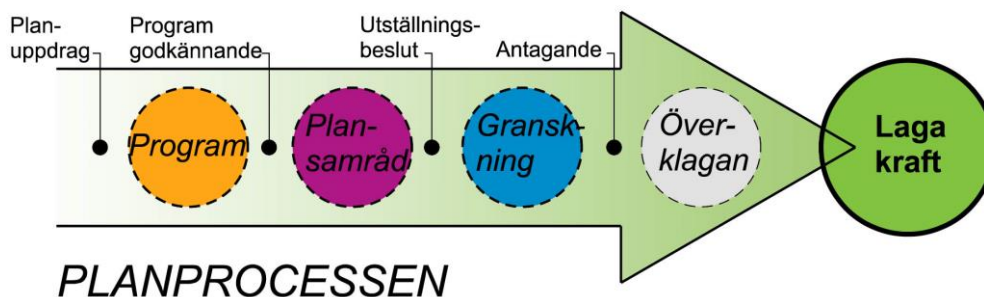
Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

### Planprocessen – en översikt av normalt planförfarande

Planprocessen inleds när en begäran från en intressent om att få göra eller ändra en detaljplan lämnas. Kommunen gör en översiktlig prövning av begäran och lämnar besked. 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 till detaljplan för samråd med berörda parter och kommunala instanser. När eventuella justeringar har gjorts görs ett slutligt planförslag, tillgängligt för granskning av allmänheten under minst tre veckor. Efter det kan planen antas av stadsplaneringsnämnden.

Tidplanen för ett 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.

## Planens huvuddrag

### Planområdet

Området ligger i Lindö och omfattar cirka 20 hektar vilket innefattar hela planområdet för den gällande detaljplanen. Denna gällande detaljplanen har benämningen ”Förslag till stadsplan inom stadsdelen Lindö i Norrköping Rönntorp”. Se kartan nedan.

Rev. 2015-02-16



*Bilden visar gällande detaljplanekarta 0581K-22A:2080 tillika 0581K-22A:2160 där de områdena som ersatts med nya detaljplaner samt ett område som undantas från detta tillägg har skrafferats. Det skrafferade området på kartan berörs därför inte av det föreslagna tillägget.*

### Planens bakgrund och syfte

Syftet med ändringen av tillägget till stadsplanen är att tillåta bebyggelse i två våningar där det idag tillåts en våning plus våning med förhöjt väggliv och takkupor.

En begäran inkom 21 juni 2006 från byggnads- och miljöskyddsnämnden om att ändra detaljplanen och upphäva fastighetsplaner inom den gällande planen: ”Förslag till stadsplan inom stadsdelen Lindö i Norrköping Rönntorp.” Byggnads- och miljönämnden menar att det har uppstått problem vid tolkningen och tillämpningen av gällande tillägg till bestämmelserna.

Den gällande detaljplanen medger bland annat att byggnad ska utföras med högst en våning, därutöver får suterrängvåning, alternativt våning med förhöjt väggliv maximalt 1,5 meter från översta bjälklagets överkant utföras. Takkupor till högst 50 procent av takets längd tillåts. Vid suterrängvåning är högsta tillåtna takvinkel 27 grader. Byggnadshöjd vid förhöjt väggliv får maximalt vara 5,2 meter.

Om man utgår från regler för beräkning av byggnadshöjd vid takkupa samt det faktum att våning, med förhöjt väggliv alltid räknas som ytterligare våning kan man konstatera att planbestämmelserna innerhåller sakfel som inte går att tillämpa i praktiken. Detta har lett till en del feltolkningar vid bygglovgivning. De flesta bygglovsärenden prövas som mindre avvikelser från detaljplan, oftast på grund av höjden, vilket innebär att yttrande från berörda grannar har avgörande betydelse för utfallet i ett bygglovbeslut.

För gällande stadsplan finns en tomtindelning/  
fastighetsindelningsbestämmelser, vilken behöver upphävas.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Området ingår i översiktsplan 2002 som antogs av kommunfullmäktige i maj 2002. Översiktsplanen anger området för bostadsändamål med blandad bebyggelse. Utvecklingen av området ska främja ett mer blandat utbud av bostäder och aktiviteter.

### Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan är ”Förslag till stadsplan inom stadsdelen Lindö i Norrköping Rönntorp”, antagen 1968. Ett tillägg gjordes 1992 med oförändrad karta.

### Övriga kommunala beslut

#### *Beslut om planläggning*

Beslut om planändringen har skett via delegationsbeslut. Planuppdrag gavs i stadsplaneringsnämnden den 17 juni 2014 för området Rönntorp.

## Planförutsättningar och planförslag

### Föreslagen ändring för bebyggelseområden

Planändringen innebär att tilläggsbestämmelserna från 1992 angående våningsantal för fristående bostadshus upphävs och ersätts med nya

bestämmelser som innebär att bostadshus får uppföras med högst två våningar. Utöver angivet våningsantal får vind inte inredas. Högsta byggnadshöjd är 6,5 meter för huvudbyggnad. Största takvinkel är 27 grader vid byggnad i två våningar. Endast en huvudbyggnad får uppföras per fastighet med två lägenheter. Komplementbyggnader får uppföras till en våningshöjd med högsta byggnadshöjd 3,5 meter. Utöver angivet våningsantal får vind inte inredas.

Tillägget till stadsplanen innebär att gällande tomtindelning/  
fastighetsindelningsbestämmelser upphävs inom planområdet.

### **Konsekvenser**

Ett samråd har hållits med länsstyrelsen 2014-05-15. Ändringen bedöms som ringa och någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

## **Genomförande av tillägget till stadsplanen**

### **Genomförandetid**

Tilläggets genomförandetid är fem år från det datum som beslut om antagande av tillägget till detaljplanen har vunnit laga kraft.

### **Planavgift**

Planavgift tillkommer vid bygglov.

## **Medverkande**

### **Tjänstemän**

Planförslaget har utarbetats i samverkan med tjänstemän på stadsbyggnadskontoret, Norrköpings kommun.

Norrköping den 24 oktober 2014



Karin Milles Beier  
tf processansvarig detaljplanering



Anita Johansson  
planingenjör

