

Planbeskrivning

Vårt diarienummer
SPN 2014/0041 214

tillhörande detaljplan för fastigheten
Sankt Johannes 4:79
inom Tingstad i Norrköpings kommun

den 4 februari 2015



SAMRÅDSHANDLING

Enkelt planförfarande

Sammanfattning

Syftet med den nya detaljplanen är att möjliggöra utökad byggrätt för fastigheten Sankt Johannes 4:79 inom Tingstad i Norrköpings kommun. Den nya detaljplanen medför ingen ändrad användning från gällande detaljplan.

Enligt gällande regler angående storleken på lägenhets/bostadsytor för gruppboende behöver planbestämmelserna ändras så att ytan för vårdboende blir anpassat till nuvarande förutsättningar.

I övrigt bekräftas bestämmelserna i den gällande detaljplanen.

Den gällande detaljplanen har en genomförandetid som slutar den 29 mars 2016. De nya reglerna om storlek för lägenheter för gruppboende utgör nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid upprättande av den gällande detaljplanen och utgör motiv till att kommunen upprättar ny detaljplan innan genomförandetiden har upphört.

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	1
Sammanfattning.....	2
1. Inledning.....	4
1.1 Läsanvisning / handlingar	4
1.2 Planprocessen – en översikt av enkelt planförfarande	4
2. Planens huvuddrag.....	5
2.1 Planområdet.....	5
2.2 Planens syfte och bakgrund.....	5
3. Tidigare ställningstaganden	5
3.1 Översiktsplan.....	5
3.2 Gällande detaljplaner.....	5
3.3 Övriga kommunala beslut	6
3.4 Riksintressen	6
3.5 Strandskydd	6
4. Planförutsättningar och planförslag	6
4.1 Mark- och vattenanvändning.....	6
4.2 Gator och trafik	7
4.3 Teknisk försörjning	7
5. Genomförande av detaljplanen.....	8
5.1 Tidplan.....	8
5.2 Ansvarsfördelning	8
5.3 Genomförandeorganisation	9
5.4 Genomförande inom kvartersmark.....	9
6. Genomförandets konsekvenser	9
6.1 Inverkan på miljön.....	9
6.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser	9
7. Medverkande	9
7.1 Tjänstemän	9
Referenser	10

1. Inledning

1.1 Läsanvisning / handlingar

Planförslaget består av:

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser

Planbeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

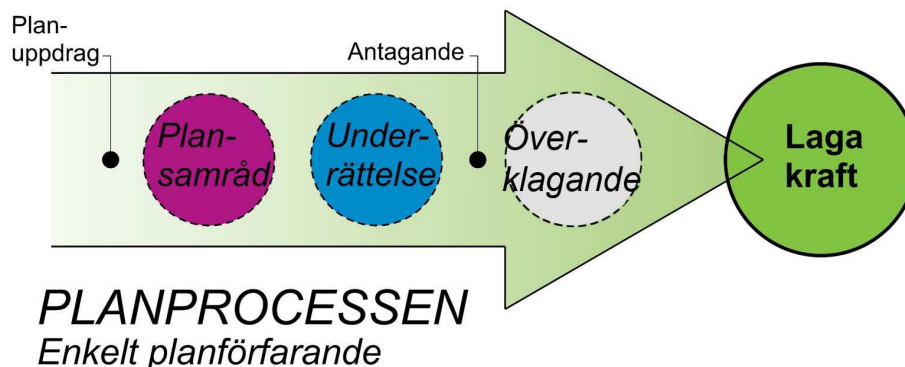
Behovsbedömningen

Granskningsutlåtande (efter granskning vid enkelt planförfarande)

1.2 Planprocessen – en översikt av enkelt planförfarande

Planprocessen börjar när en intressent begär att få göra eller ändra en detaljplan. Intressenten kan till exempel vara en privatperson, ett företag eller kommunen. Planen kan följa normalt planförfarande, som innebär att en samrådsremiss följs av en utställning av den justerade planen, innan den antas av stadsplaneringsnämnden.

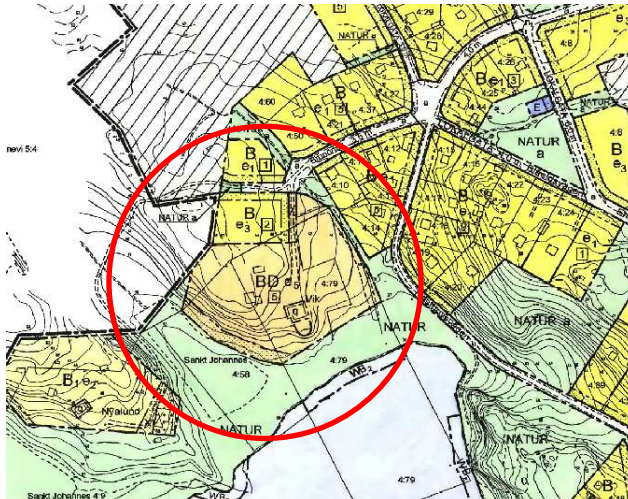
Detaljplaner som är av ringa intresse för allmänheten kan prövas med enkelt planförfarande. Processen går något snabbare eftersom det slutgiltiga förslaget inte ställs ut för granskning. Samrådsremiss sker på samma sätt som för normalt planförfarande. Planförslaget skickas ut till berörda fastighetsägare och föreningar, kommunala instanser och länsstyrelsen. Sker några justeringar i förslaget, underrättas den berörda sakägarkretsen om ändringarna. Sedan lyfts detaljplaneförslaget för antagande av stadsplaneringsnämnden. Obehindrat, kan processen förväntas ta ungefär 10 månader.



2. Planens huvuddrag

2.1 Planområdet

Planområdet omfattar hela fastigheten Sankt Johannes 4:79 inom Tingstad som har en yta på 12261 m² och är belägen i södra delen av Norrköpings stad och inom Ensjöns stugområde.



Bilden visar utdrag ur gällande detaljplan 0581K-P01/6. Detaljplan för ensjöns villasamhälle mm inom Tingstad i Norrköpings kommun.

2.2 Planens syfte och bakgrund

Den nya detaljplanen medger utökad byggrätt för gruppboende för att boendet ska kunna anpassas till nu gällande regler om lägenhetsstorlekar. Fastigheten är bebyggd med hus för vårdboende och detaljplanen skulle medföra att två av husens byggrätter utökas från 250 till 315 m² per byggnad. Enligt gällande regler angående storleken på lägenhets/bostadsytor för gruppboende behöver planbestämmelserna ändras så att ytan för vårdboende blir anpassat till gällande regler och i ansökan har uttryckts önskemål om utökad byggrätt.

3. Tidigare ställningstaganden

3.1 Översiktsplan

Översiktsplan anger område för blandad bebyggelse samt grönområde.

3.2 Gällande detaljplaner

Fastigheten är genom en stadsplan från 2001 planlagd som område för vårdboende med största bruttoarea 1250 m². Högst 250 m² per byggnad i två våningar tillåts för vardera 5 stycken bostadshus. På fastigheten får bostäder, specialbostäder och vård i två våningar byggas. Komplementbyggnad får uppföras i en våning. Idag bedrivs vårdboende på platsen.

3.3 Övriga kommunala beslut

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadskontoret fick i uppdrag på stadsplaneringsnämnden den 17 september 2014 att upprätta ny detaljplan för fastigheten Sankt Johannes 4:79 inom Tingstad i Norrköpings kommun.

Planen upprättas enligt regler för enkelt förfarande.

3.4 Riksintressen

Planområdet innehåller inga riksintressen.

3.5 Strandskydd

Delar av fastigheten ligger inom 100 meter från strandlinjen till Ensjön.

Fastigheten utgör i sin helhet en hävdad tomtplats och har tagits i anspråk på ett sätt som medför att den saknar betydelse för strandskyddets syften.

Strandskyddet upphävs därför i enlighet med 18c § 7 kapitlet miljöbalken (SFS 2009:532)

Passagen mellan Ensjön och Sankt Johannes 4:79 är säkrad i gällande detaljplan som allmän platsmark (*NATUR*).

4. Planförutsättningar och planförslag

4.1 Mark- och vattenanvändning

Bostadsfastigheten kommer fortsättningsvis att ha samma ändamål - bostäder för vårdboende. Tillbyggnad planeras för befintliga och nya bostadshus som anses ingå i vårdboende.

Värdefull bebyggelse

Detaljplanen medger även andra typer av bostäder. En av huvudbyggnaderna inom fastigheten bedöms vara av kulturhistoriskt värde och omfattas därför av skyddsbestämmelse enligt detaljplanen från 2001. Bestämmelsen bekräftas i den nya detaljplanen. Utöver varsamhetskravet enligt 8 kapitlet 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900), gäller även förvanskningförbud enligt 8 kapitlet 11 §. Vid exteriöra ändringar och tillbyggnader ska särskild hänsyn tas beträffande fasadskikt, fönster, dörrar, övriga fasaddetaljer och färgsättning. Byggnaden omfattas dock ej av rivningsförbud.

4.2 Gator och trafik

Gatunät, gång – och cykelvägar

Gatunätet är utbyggt enligt detaljplanen från 2001. Avståndet till närmaste anslutning för gång- och cykelväg är cirka 1200 meter.

Kollektivtrafik

Fastigheten har 450 meter till busshållplats på trafikerad busslinje som för närvarande trafikeras med 8 turer per dygn under hela året.

4.3 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ledningar för kommunalt vatten och avlopp finns utbyggda.

Brandposter finns inte i planområdet. Nya brandposter behöver eventuellt anläggas om inte brandposter finns inom rimligt avstånd i det befintliga ledningsnätet.

Dagvatten

Kommunen har upprättat riktlinjer för hantering av dagvatten. Fastighetsägaren är ansvarig för hantering av dagvatten inom den egna fastigheten. Där förhållandena gör lokalt omhändertagande av dagvatten olämpligt kan fastighetsägaren ansluta till det kommunala dagvattennätet. Uppkomsten av dagvatten kan dock begränsas genom att till exempel använda genomsläppliga material vid planering av bilparkering och på andra hårdgjorda ytor.

El

E.ON Elnät Sverige AB är i dagsläget elleverantör i bebyggelseområdet.

Tele

Skanova är i dagsläget ansvarig för markledningar i bebyggelseområdet.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns inte utbyggda i området.

Avfall

Sorterat grovavfall, el-avfall och farligt avfall kan lämnas på återvinningscentraler som kallas för returpunkter inom Norrköpings kommun. I kommunen finns också återvinningsstationer som är

insamlingsplatser där utsorterade förpackningar samt tidningar och småbatterier kan lämnas till återvinning.

För hämtning av 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 är dålig eller där genomfart eller tillräcklig stor vändplats inte kan ordnas.

5. Genomförande av detaljplanen

5.1 Tidplan

Detaljplanearbete

Samråd:	Kv 1, 2015
Granskning:	Kv 2, 2015
Antagande:	Kv 2, 2015
Detaljplan laga kraft:	Kv 2, 2015

Genomförande, kvartersmark

Husbyggnad:	2015
-------------	------

5.2 Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap för allmän plats

Norrköpings kommun, genom tekniska nämnden, ska vara huvudman för gator och andra allmänna platser. Kommunen är ansvarig för utbyggnad samt för drift och underhåll.

Huvudmannaskap för vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Norrköping Vatten och Avfall AB är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna, och är ansvarigt för att vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar byggs ut i området, samt ansvarar för drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Norrköping Vatten och Avfall AB är även ansvarigt för dagvattendammar och andra fördröjningsmagasin inom allmän platsmark.

EI, tele med mera

E.ON Elnät Sverige AB är huvudman för elnätet och TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet.

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

I samband med att Norrköpings kommun genom sitt bolag Norrköping Vatten och Avfall AB bygger ut vatten- och avloppsnätet, anläggs även tomrör för bredband-/fibernet på uppdrag av Norrköpings kommun. Kommunen, genom tekniska kontoret, upplåter sedan utrymme i rören till ledningsägare.

5.3 Genomförandeorganisation

Bygglov/anmälan

Planändringen innebär att bygglovsavdelningen kan bevilja bygglov för fastigheten Sankt Johannes 4:79, inom Tingsstad, efter ansökan från fastighetsägaren.

Plankostnadsavtal är undertecknat för detaljplanearbetet och medför att ingen bygglovsavgift tas ut vid bygglovsansökan.

Genomförandetid

5.4 Genomförande inom kvartersmark

Genomförandetiden är 5 år från den dagen då planen vinner laga kraft.

6. Genomförandets konsekvenser

6.1 Inverkan på miljön

Detaljplanen anses inte innebära någon betydande påverkan på miljön och någon miljökonsekvensbeskrivning avses därför inte att upprättas.

6.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser

Bygglov, anmälan och planavgift

Plankostnadsavtal är undertecknat för detaljplanearbetet och medför att ingen bygglovsavgift tas ut vid bygglovsansökan.

7. Medverkande

7.1 Tjänstemän

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

Norrköping den 4 februari 2014

Christian Wintenby
processansvarig detaljplanering

Anita Johansson
planingenjör

Referenser

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

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

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.

Gemensam översiktsplan för Linköping och Norrköping. Linköpings kommun och Norrköpings kommun. Juni 2010.

Jämställdhet i fysisk planering och byggd miljö – ett nytt perspektiv på vardagsmiljö2006:1. Länsstyrelsen Östergötland, 2006.

Klimatanpassning i fysisk planering – Vägledning från länsstyrelserna. Länsstyrelserna, 2012.

Minskade utsläpp av växthusgaser från bebyggelse – Checklista för kommunal planering, Motala kommun, Länsstyrelsen Östergötland och Linköpings universitet, november 2010.

Vägledning för hälsokonsekvensbedömningar med fokus på social och miljömässig hållbarhet R2005:39. Statens folkhälsoinstitut. Stockholm, 2005.