

Planbeskrivning

Vårt diarienummer
SPN 2012/0063 214

tillhörande detaljplan för fastigheten

Sankt Johannes 4:127

med närområde inom Tingstad i Norrköpings kommun

den 17 december 2013



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2014-02-26, § 48

Laga kraft: 2014-04-02

Genomförandetidens sista dag: 2019-04-02

Enkelt planförfarande

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att utöka byggrätten på fastigheten Sankt Johannes 4:127 inom Tingstad. Gällande detaljplan upprättad 2001 anger kvartersmark för fritidsstugor med en bruttoarea på 35 m² för huvudbyggnad och 30 m² för komplementbyggnad.

Skyddsbestämmelsen q finns i gällande detaljplan och ska även finnas med i en ny detaljplan. Skyddsbestämmelsen medför att det vid exteriöra förändringar krävs att särskild hänsyn tas beträffande utformning av fasad, tak och färgsättning.

På tomten finns en befintlig huvudbyggnad på 106 m² byggnadsarea och komplementbyggnad på 26 m². Fastighetsägaren vill nu bygga ut huvudbyggnad till 180 m² bruttoarea och 60 m² för komplementbyggnad.

VA-frågan ska särskilt beaktas i planärendet så att anslutning till det kommunala VA-nätet genomförs.

Planarbetet föreslås prövas med enkelt planförfarande. Kvartersmarken som är belägen närmast vattnet föreslås bli allmän platsmark och som då strandskyddet kommer att återinträda på. För den allmänna platsen kommer kommunen föreslås vara huvudman.

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 Program för planområdet.....	7
3.4 Övriga kommunala beslut	7
4. Planförutsättningar och planförslag	7
4.1 Mark- och vatten användning.....	7
4.2 Bebyggelseområden	7
4.3 Natur.....	8
4.4 Friytor.....	8
4.5 Gator och trafik	8
4.6 Störningar, hälsa och säkerhet.....	9
4.7 Teknisk försörjning	9
5. Genomförande av detaljplanen.....	10
5.1 Ansvarsfördelning	10
5.2 Genomförandeorganisation	11
5.3 Genomförandetid.....	12
5.4 Genomförande inom allmän plats	12
5.5 Genomförande inom kvartersmark.....	12
5.7 Avtal	13
5.8 Preliminär tidsplan	13
5.9 Tekniska frågor.....	13
5.10 El, energi, tele mm	13
5.11 Tekniska utredningar	14
6. Genomförandets konsekvenser	14
6.1 Inverkan på miljön.....	14
6.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser	14
7. Medverkande	15
7.2 Tjänstemän	15
Referenser	15

1. Inledning

1.1 Läsanvisning / handlingar

Planförslaget består av:

Plankarta i skala 1: 1000 med bestämmelser

Planbeskrivning

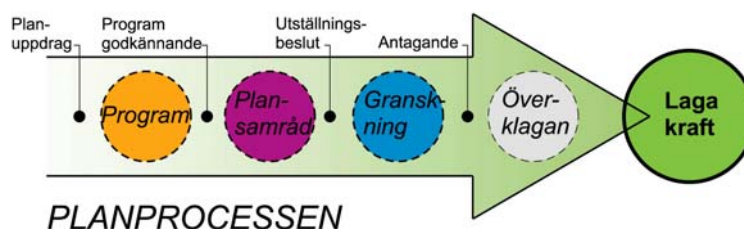
Behovsbedömningen

Granskningsutlåtande (efter granskning)

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 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 fram ett förslag för detaljplanen för samråd med berörda parter och kommunala instanser. När eventuella justeringar har gjorts görs ett slutligt planförslag tillgängliga 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 enkel planförfarande. Planförslaget skickas ut till berörda fastighetsägare och föreningar, kommunala instanser och länsstyrelsen. Förslaget justeras eventuellt och lyfts för antagande av stadsplaneringsnämnden utan att den ställs ut. Obehindrad, kan processen kan förväntas ta ungefär 10 månader.

2. Planens huvuddrag

2.1 Planens bakgrund och syfte

Syftet med detaljplanen är att utöka byggrätten på fastigheten Sankt Johannes 4:127 inom Tingstad. Gällande detaljplan upprättad 2001 anger kvartersmark för fritidsstugor med en bruttoarea på 35 m² för huvudbyggnad och 30 m² för komplementbyggnad.

Skyddsbestämmelsen q finns i gällande detaljplan och bör även finnas med i en ny detaljplan. Skyddsbestämmelsen rivningsförbud som medför att det vid exteriöra förändringar krävs att särskild hänsyn tas beträffande utformning av fasad, tak och färgsättning.

På tomten finns en befintlig huvudbyggnad på 106 m² byggnadsarea och komplementbyggnad på 26 m². Fastighetsägaren vill nu bygga ut huvudbyggnad till 180 m² bruttoarea och 60 m² för komplementbyggnad.

VA-frågan ska särskilt beaktas i planärendet så att anslutning till det kommunala VA-nätet genomförs.

Planarbetet föreslås prövas med enkelt planförfarande. En fortsatt planprocess får utvisa om det istället finns anledning att övergå till normalt planförfarande.

2.2 Planområdet

Det aktuella planområdet ligger på udden Rocknäset vid Ensjön inom Tingstad. Planområdet omfattar fastigheten Sankt Johannes 4:127 samt det angränsande naturområdet inom fastigheten Navestad 3:1.

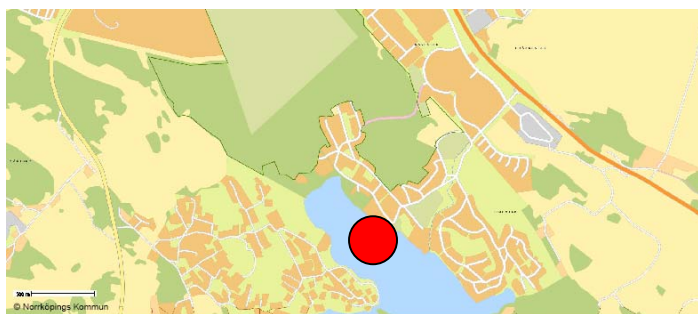


Bild 1. Orienteringskarta med planområdet markerat



Bild 2. Flygfoto över fastigheten Sankt Johannes 4:127 inom Tingstad. Zonen närmast Ensjön som kommer att vara naturområde ska vara allmänt tillgängligt.

Markägoförhållanden

Fastigheten Sankt Johannes 4:127 är privatägd. Fastigheten Navestad 3:1 där naturmarken är belägen ägs av Norrköpings kommun.

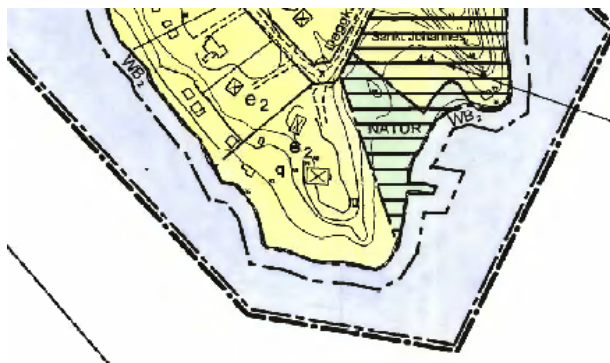
3. Tidigare ställningstaganden

3.1 Översiktsplan

Fördjupad översiktsplan Åselstad – Ensjön antogs 1991. Huvudaspekterna för miljömålen i planen som gäller för Rocknäset tar upp problematiken angående VA-frågan. Karaktärsdragen för arrendetomternas bebyggelse på Rocknäset är små hus. Bebyggelsen på udden spärrar dock kontakten med stranden.

3.2 Gällande detaljplaner

Gällande plan 0581K-P01/6 medger fritidsstugor med bruttoarea 35 m² för huvudbyggnad och 30 m² för komplementbyggnader. Bestämmelsen gäller inom användningsområdet och endast en våning samt att vind eller källare inte får inredas. Strandskydd gäller för området markerat med *NATUR* inom 100 meter från strandlinjen.



Utsnitt ur gällande detaljplan: 0581K-P01/6.

3.3 Program för planområdet

Program har inte ansetts nödvändigt inför detaljplanen på grund av att det är endast en fastighet samt gränsande natur som planen gäller.

3.4 Övriga kommunala beslut

Beslut om planläggning

Upprättande av detaljplanen har föregåtts av att bygglov har sökts angående om och tillbyggnad av bostadshuset. Beslut om uppdrag att upprätta en detaljplanen gavs av stadsplaneringsnämnden den 6 november 2012.

4. Planförutsättningar och planförslag

4.1 Mark- och vatten användning

Befintlig användning

Idag är området planlagt för *fritidstomter B₁*. Strandskydd finns på naturområdena gällande 100 meter från strandlinjen.

Föreslagen användning

Markanvändningen föreslås ändras enligt följande till kvartersmark, *B – bostäder* och allmän platsmark *NATUR* med återinträde av strandskyddet.

4.2 Bebyggelseområden

Karaktärsdrag

De karaktärsdrag och värden hos den befintliga bebyggelsen ska särskilt beaktas vid ändring. Huvudbyggnaden och en komplementbyggnad är *q-*

märkta och får inte rivras samt att de karaktärsdrag och värden hos den befintliga bebyggelsen ska särskilt beaktas vid ändring.



Huvudbyggnad, q-märkt



Komplementbyggnad, q-märkt

4.3 Natur

Mark och vegetation

Markens höjd får inte ändras då det i största möjliga mån ska ha karaktärsdrag av naturtomt.

I planen säkerställs befintlig värdefull natur samt en spridningskorridor mellan värdefulla naturområden med markanvändningsbestämmelse *NATUR*.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

4.4 Friytor

Strandskydd

Strandskyddet upphävs inom tomtmark. Enligt gällande plan 0581K-P01/6 gäller strandskyddet bara för *NATUR- och WN-områden* inom 100 meter från strandlinjen. Föreslagen ny detaljplan innebär att *NATUR*-området och därmed området inom vilket strandskyddet utökas.

4.5 Gator och trafik

Gatunät

Befintlig väg till fastigheten finns i området.

Kollektivtrafik

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

Gång- och cykelvägar

Avståndet till närmaste anslutning för gång- och cykelväg är 900 meter.

4.6 Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

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. Gällande riktvärden för buller bedöms vara möjliga att klara.

Översvämning

Fastigheten är belägen vid Ensjön. Översvämningsrisken måste beaktas men bedömningen är att fastigheten inte ligger inom riskområde för att drabbas av höga vattenflöden vid eventuell översvämning av Ensjön. Byggnaden på fastigheten är belägen fyra meter över vattennivån vilket bedöms som tillfredsställande som skydd mot översvämning.



Bilden visar kartområdet med nivåkurvor och höjdangivelser.

4.7 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ledningar för kommunalt vatten och avlopp finns inte utbyggda till fastigheten. Norrköping Vatten AB anvisar förbindelsepunkt i korsningen Daggkåpevägen och Ensjövägen. Från förbindelsepunkten ska servisledning anläggas som ansluter fastigheten. Två alternativa lägen för servisledning har föreslagits i konsultrapport. Kommunen bedömer ledningsdragning utmed Daggkåpevägen som det mest lämpliga alternativet.

Dagvatten

Kommunen har tagit fram riktlinjer för hantering av dagvatten. Fastighetsägaren är ansvarig för hantering av dagvatten inom den egna fastigheten. Uppkomsten av dagvatten kan dock begränsas genom att till exempel använda genomsläppliga material och så långt som möjligt undvika att hårdgöra tomtytan.

El

El-ledningar finns framdraget till fastigheten.

Tele

Tele-ledningar finns framdraget till i området.

5. Genomförande av detaljplanen

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan fungerar som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskilda lagar.

5.1 Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap för allmän plats

Norrköpings kommun, genom Tekniska nämnden, ska vara huvudman för allmänna platser (natur) inom planområdet. Kommunen är ansvarig för utbyggnad samt för drift och underhåll.

Huvudmannaskap för vatten och avlopp

Norrköping Vatten AB är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna, och är ansvarig för drift och underhåll fram till förbindelsepunkten i Daggkåpevägen/Ensjövägen. Fastighetsägaren ansvarar för anläggande av enskild servisledning samt drift och underhåll från förbindelsepunkt. Kostnader för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp samt enskild servisledning bekostas av fastighetsägaren.

El, tele mm

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

Fjärrvärme

Någon utbyggnad av fjärrvärme inom planområdet är inte planerad.

Kvartersmark

Fastighetsägaren svarar för byggande, drift och underhåll inom kvartersmark (Fastigheten).

Fastighetens in- och utfart sker via en gemensamhetsanläggning, Navestad GA:1, belägen på kvartersmark fram till allmän gata. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Rocknäsets Samfällighetsförening. Fastigheten Sankt Johannes 4:127 är sedan tidigare deltagande i gemensamhetsanläggningen Navestad GA:1. Efter överenskommelse med samfällighetsföreningen åligger det fastighetsägaren att ansöka om eventuell ändring av andelstal med avseende på ändrat nyttjande.

5.2 Genomförandeorganisation

Genomförande och samordning

Genomförandet inom allmän plats leds och samordnas av Norrköpings kommun, tekniska kontoret, som även ansvarar för den tekniska kontrollen av allmänplatsmark (natur). Norrköping Vatten AB ansvarar för den tekniska kontrollen av VA-ledningar.

Mark och avtalsfrågor

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

Fastighetsbildning m.m.

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande eller ändring 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.

5.3 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.

5.4 Genomförande inom allmän plats

Allmän plats inom detaljplanen avser naturmark. Detaljplanens genomförande medför inga åtgärder för ytterligare iordningställande av den allmän platsmarken.

Inom naturmarken har två bodar nyligen uppförts. Det åligger ägaren till Sankt Johannes 4:127 att antingen riva eller flytta in bodarna på fastigheten samt att återställa naturmarken.

Planområdet ansluts via Daggkåpevägen. Fram till ca 125 m från planområdet utgör Daggkåpevägen allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Därefter fortsätter Daggkåpevägen på kvartersmark, se nedan.

Driftskostnaden av naturområdet beräknas ge en marginell ökning av tekniska nämndens driftsbudget.

5.5 Genomförande inom kvartersmark

Utbyggnad inom kvartersmark förutsätter att anslutning sker till anvisad förbindelsepunkt för vatten och avlopp.

Väganlutningen till fastigheten sker till en sträcka av ca 125 m inom gemensamhetsanläggningen Navestad GA:1. Gemensamhetsanläggningen är utbyggd med en enkel vägstandard. Eventuell standardförbättrande åtgärder på vägen till följd av detaljplanens genomförande bekostas av fastighetsägaren i överenskommelse med Rocknäsets samfällighetsförening.

Enskilt byggande kan påbörjas efter att bygglov beviljats och beslut om startbesked har tagits.

Bygglov kan ges när anslutning till det allmänna vatten- och avloppsnätet är tillförsäkrad och nödvändig fastighetsbildning är genomförd samt överenskommelse om vägupprustning och rivning enligt ovan har träffats.

5.7 Avtal

Innan detaljplanen förs till antagande ska ett genomförandeavtal tecknas mellan fastighetsägaren och kommunen genom Stadsbyggnadskontoret, mark och exploatering. Genomförandeavtal reglerar ansvarsfördelning och åtagande för detaljplanens genomförande.

För enskild servisledning fram till anvisad förbindelsepunkt för vatten- och avlopp ska avtalsservitut upprättas. Servisledningens sträckning föreslås inom fastigheten Navestad 3:1. Därmed tecknas avtalsservitut mellan ägaren till fastigheten Sankt Johannes 4:127 och kommunen såsom ägare till fastigheten Navestad 3:1.

Plankostnadsavtal är undertecknat i december 2012.

5.8 Preliminär tidsplan

Tidplan för planarbetet

Samrådsremiss	Kv. 1, 2013
Granskningskede	Kv. 1, 2014
Antagande av detaljplanen, stadsplaneringsnämnden	Kv. 1, 2014
Detaljplanen vinner laga kraft*	Kv. 2, 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 förskjutats upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet

5.9 Tekniska frågor

Vatten och avlopp

VA-frågan ska särskilt beaktas i planärendet så att anslutning till det kommunala VA-nätet genomförs. Kostnader för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp fram till fastigheten bekostas av fastighetsägaren.

Dagvatten

Respektive fastighetsägaren är ansvarig för hantering av dagvatten inom den egna fastigheten. Omhändertagandet kan omfatta infiltration via mark och eventuellt komplettering med fördröjning inom fastigheten. Dagvattenflödet kan begränsas genom att använda genomsläpplig material på hårdgjorda ytor som t.ex infarter och parkeringsytor, mm.

5.10 El, energi, tele mm

El- och teleledningar finns inom området.

5.11 Tekniska utredningar

En teknisk förstudie har gjorts av Norrköping Vatten AB och ett förslag på VA-anlutning finns.

6. Genomförandets konsekvenser

6.1 Inverkan på miljön

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

Genomförandet kan inverka på växt- och djurlivet lokalt men kommer inte att påverka områden med höga naturvärden.

Strandskyddet återinträder på den del av planen som ändras från bostadsändamål till naturmark. Kulturmiljövärden bevaras i och med att två byggnader behåller q-märkning som innebär att särskild hänsyn ska tas till kulturella och exteriöra värden.

6.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser

Allmänheten får tillträde till strandområdet där *NATUR* planläggs. Strandskyddet återinträder på detta område.

Ägoförhållanden

Fastigheten Sankt Johannes 4:127 är privatägd och *NATUR*-området inom fastigheten Navestad 3:1 är kommunägt.

Fastighetsbildning

Kostnader för fastighetsbildning och bildande av servitut bekostas av berörda fastighetsägare enligt överenskommelse eller enligt förrättningsbeslut.

Detaljplanens genomförande innebär inget direkt behov av fastighetsbildningsåtgärder.

Bygglov, anmälan och planavgift

Avgift för bygglov och bygganmälan erläggs enligt vid varje tillfälle gällande taxa.

Plankostnadsavtal har tecknats därmed utgår ingen ytterligare planavgift i samband med bygglov.

7. Medverkande

7.2 Tjänstemän

Planbeskrivningen har utarbetats i samverkan med Magnus Gullstrand, Björn Lunnerdal och övriga tjänstemän på stadsbyggnadskontoret, Norrköpings kommun.

Norrköping den 17 december 2013



Johan Mases
processansvarig detaljplanering



Anita Johansson
planingenjör

Referenser

Avfallsplan 2004. Tekniska kontoret, Norrköpings kommun, 2005-01-17.

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

Åselstad – Ensjön, Översiktsplan för del av Norrköpings kommun, 1991-06-19.

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

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