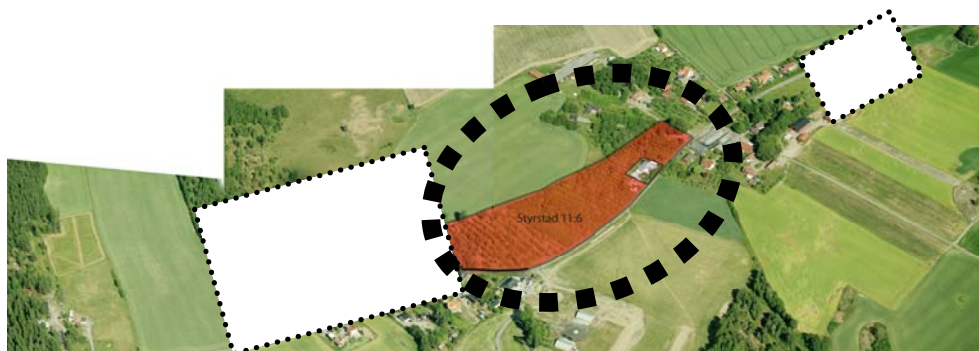


PLANBESKRIVNING



tillhörande detaljplan för

fastigheten Styrstad 11:27 och del av fastigheten Styrstad 11:6 med närområde

inom Styrstad i Norrköpings kommun

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering
den 8 augusti 2011

Reviderad den 31 januari 2013

Reviderad den 8 november 2013

ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2014-02-26, § 50

Laga kraft: 2014-09-08

Genomförandetidens sista dag: 2019-09-08

Innehållsförteckning

1. Inledning.....	3
1.1 Läsanvisning / handlingar	3
1.2 Planprocessen – en översikt	3
2. Planens huvuddrag	4
2.1 Planens bakgrund och syfte	4
2.2 Planområdet.....	4
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. Förutsättningarna nu och efter genomförande.....	8
4.1 Mark- och vatten användning.....	8
4.2 Bebyggelseområden	9
4.3 Natur	10
4.4 Friytor	11
4.5 Gator och trafik	12
4.6 Störningar, hälsa och säkerhet.....	13
4.7 Teknisk försörjning	14
5. Konsekvensbeskrivning	15
5.1 Inverkan på miljön.....	15
5.2 Sociala konsekvenser	15
5.3 Ekonomiska konsekvenser	15
5.4 Konsekvenser för stadens attraktivitet	15
6. Administrativa frågor	15
7. Medverkande.....	15
7.1 Tjänstemän	15
Referenser	17

1. Inledning

1.1 Läsanvisning / handlingar

Planförslaget består av:

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser och illustrationer

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

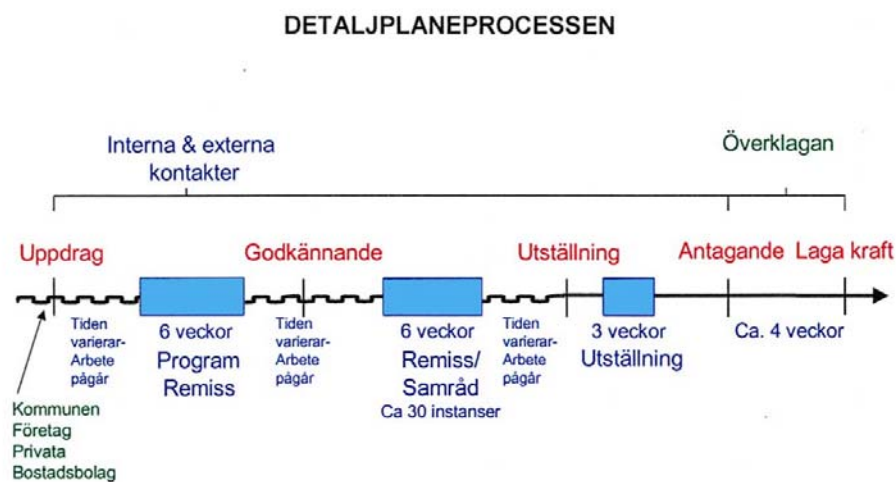
Samrådsredogörelse

Utlåtande (efter utställning)

Behovsbedömning

1.2 Planprocessen – en översikt

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. Om det saknas en fördjupning av översiktsplanen, som omfattar detaljplaneområdet, görs först ett program som ger riktlinjer för detaljplanearbetet.



När programmet har godkänts av stadsplaneringsnämnden börjar arbetet med ett förslag för detaljplanen. Förslaget justeras efter de synpunkter som lämnas under samrådtiden och ställs sedan ut för granskning av allmänheten. 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.

2. Planens huvuddrag

2.1 Planens bakgrund och syfte

Syftet med detaljplanen är att studera förutsättningarna för bostadsbebyggelse inom fastigheten Styrstad 11:27 samt del av fastigheten Styrstad 11:6 och del av fastigheten Styrstad 11:18 i Lundby. Önskemålet från fastighetsägarna är att uppföra villor inom fastigheterna.

Rev 2013-01-31

Rev 2013-11-08

2.2 Planområdet

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Lundby cirka 7 km sydost från Norrköpings centrum. Planområdet ligger utmed länsväg 846 och omfattar tillsammans ca 8 ha.



Bild 1. Lokalisering av planområdet.

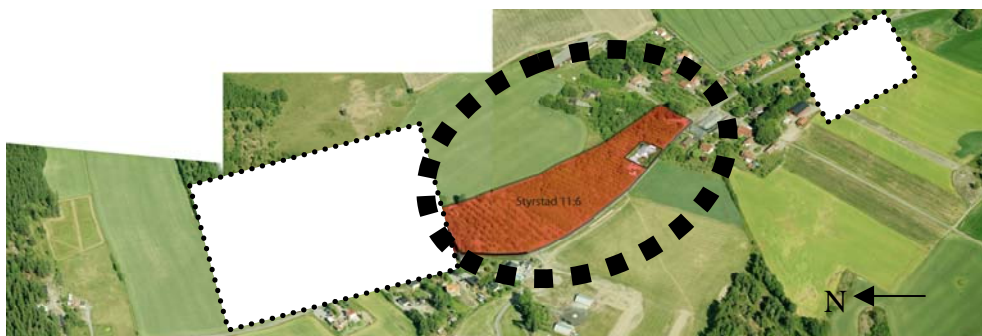


Bild 2. Ortofoto som visar planområdets utbredning.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Styrstad 11:27, Styrstad 11:6 och Styrstad 11:18 ägs av privata fastighetsägare.

Rev 2013-01-31

Rev 2013-11-08

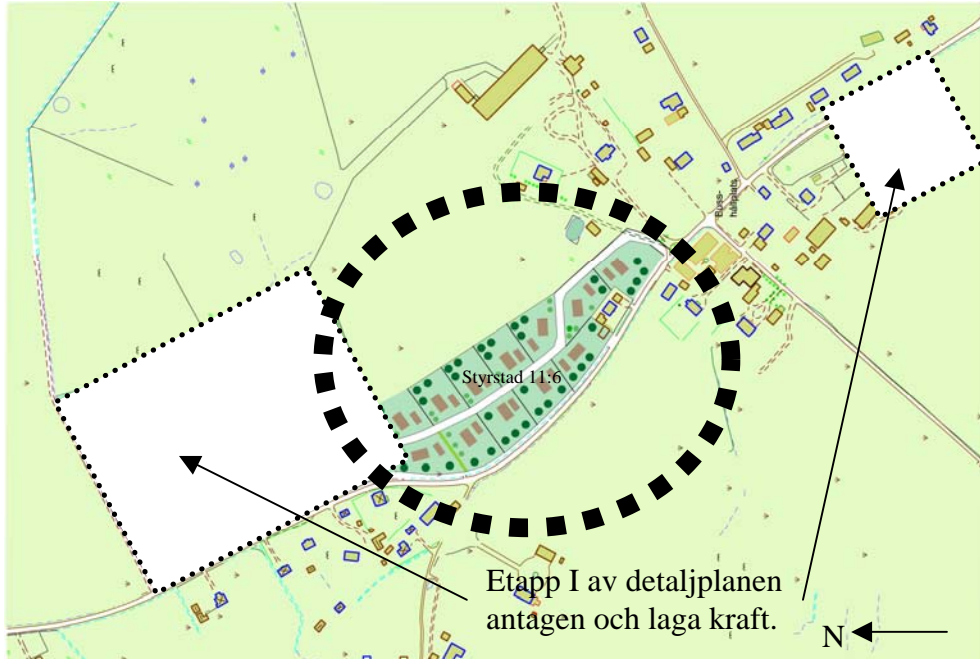
Planförslaget

Rev 2013-01-31

Föreslagen markanvändning möjliggör en utbyggnad av området med ~~30~~ 12 nya hus. ~~Området Styrstad 11:27 och 11:18 omfattar 18 nya hus.~~

Rev 2013-11-08

För att knyta samman bebyggelsen på den norra sidan av landsväg 846 och minimera antalet utfarter anläggs en väg som förbinder fastigheterna Styrstad 11:27 och fastigheten Styrstad 11:6.



Rev 2013-01-31

Rev 2013-11-08

Bild 3. Illustrationskarta

För att bebyggelsen inte ska bli för kompakt och tät medger detaljplanen hus med en byggnadsarea på 160 kvm i två våningar med en minsta tomtstorlek på 1700 kvm. Komplementbyggnader får uppföras i en våning till en största sammanlagd storlek på 110 kvm varav den största komplementbyggnaden får vara max 80 kvm.

3. Tidigare ställningstaganden

3.1 Översiktsplan

Översiktsplan 2002- Framtid Norrköping (antagandehandling, maj 2003 aktualitetsförklarad 2007). Planområdet ligger inom stadens randzon.

Byggnation i den utpekade randzonen runt staden bör föregås av planläggning. Oplanerad utveckling inom området är olämplig.

Strukturprogrammet för Styrstad med närområde (godkännandehandling 2008-11-18). Strukturprogrammet för Styrstad med närområde 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 i Styrstad 11:27, och 11:18 ligger inom det utpekade området Lundby.

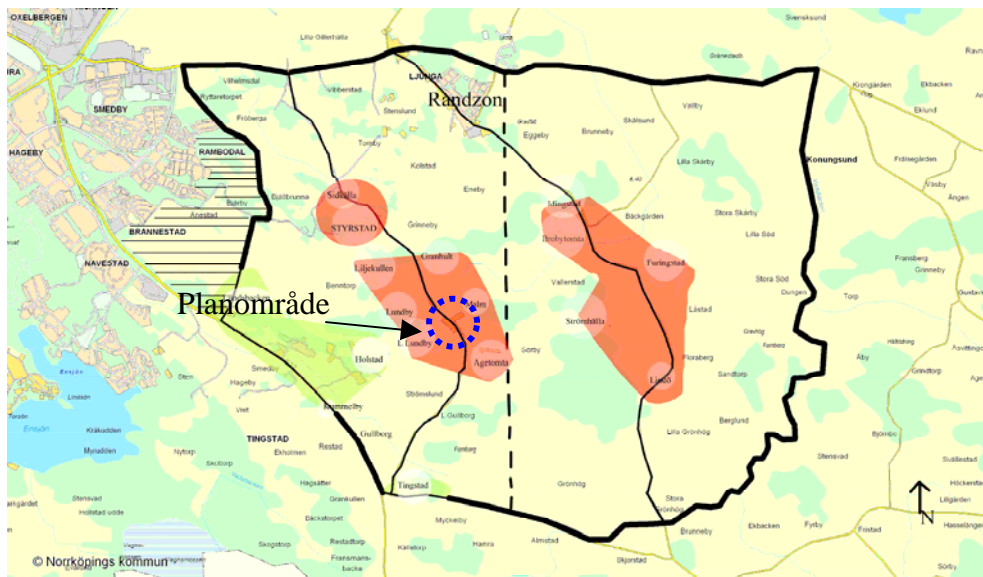


Bild 4. Strukturprogram för Styrstad med närområde, streckad rund ring visar planområdets läge. De röda områdena visar områden som anses lämpliga för förtätning. Förtätning ska föregås av detaljplan.

3.2 Gällande detaljplaner

Det finns inga gällande detaljplaner för området.

3.3 Program för planområdet

För området gäller program för Lundby med omgivningar, 2010-05-12. Syftet med programmet var att förbereda detaljplanläggning för enbostadshus i Lundby, 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.

3.4 Övriga kommunala beslut

Beslut om planläggning

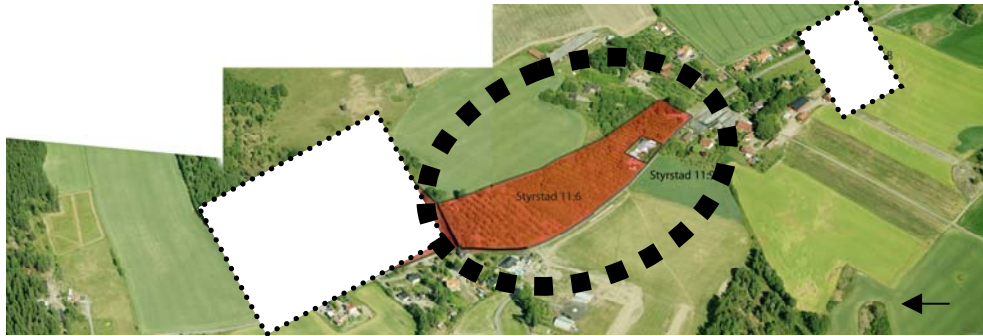
~~För fastigheten Styrstad 11:27 tog stadsplaneringsnämnden beslut om planläggning 2009-10-13.~~

Rev 2013-01-31

Rev 2013-11-08

För fastigheten Styrstad 11:6 ~~och 11:18~~ tog Stadsplaneringsnämnden beslut om planläggning 2010-09-07. Syftet med planläggningen är att pröva utbyggnad av villabebyggelse.

4. Förutsättningarna nu och efter genomförande



Rev 2013-11-08

4.1 Mark- och vatten användning

Rev 2013-11-08

~~Planområdets norra del (Styrstad 11:27) utgörs idag av skogsmark och hagmark. Skogen består mestadels av lövskog med inslag av barrskog. Hela fastigheten Styrstad 11:27 är inhägnad och betas av hästar. En del av hagmarken används för midsommarfirande av de boende i områdena i och runt Lundby.~~

Rev 2013-01-31

Rev 2013-11-08

Planområdet inom fastigheten Styrstad 11:6 utgörs idag av en fruktodling. Fruktodlingen anlades på 1800- talet och består av äpplen, päron, plommon och körsbärsträd. På grund av svårigheten att få lönsamhet i verksamheten är odlingen inte längre i bruk. I fruktodlingen ligger ett bostadshus som byggdes för trädgårdsmästaren som skötte fruktodlingen. Idag ägs den fastigheten (Styrstad 11:9) av en privatperson.

Föreslagen tomtstorlek på minst 1700 kvm främjar möjligheten att kunna bevara många av fruktträden vilken är en del av karaktären i Lundby.

Rev 2013-11-08

~~Inom fastigheten Styrstad 11:18 utgörs planområdet av jordbruksmark.~~

Rev 2013-01-31

Rev 2013-11-08

Till följd av planens genomförande kommer området att ändra karaktär från ~~skog och hagmark samt fruktodling och jordbruksmark~~ till kvartersmark med beteckningen bostäder (B) i form av fristående villor till lantligt beläget villaområde.

Angränsande markanvändning

Angränsande obebyggd mark utgörs av betesmark, vallodling och jordbruksmark.

Rev 2013-11-08

~~Norr om Styrstad 11:27 ligger ett 9 ha stort betesfält. Landskapet är beroende av kontinuerlig betning och bidrag från länsstyrelsen ges för att bevara landskapet.~~

4.2 Bebyggelseområden



Förslag för ny bebyggelse

För att bevara karaktären i området med stora tomter och bebyggelse i två våningar med fristående garage medger detaljplanen en minsta tomstorlek på 1700 kvm. Huvudbyggnaden får uppföras i två våningar, vind får inte inredas utöver dessa två våningar. Komplementbyggnad får uppföras i en våning och får ej byggas ihop med huvudbyggnaden. Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnaden är 160 kvm, därutöver får altantak på 40 kvm uppföras. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 110 kvm.

Befintlig bebyggelse

Lundby med närområde innehåller både större jordbruksfastigheter med mangårdsbyggnad och tillhörande ekonomibygnader samt mindre tomter för bostäder i form av fristående villor. Området består av ca 35 fastigheter. Med den nu planerade bebyggelsen kommer antalet fastigheter att fördubblas.

Befintlig bebyggelse karaktäriseras huvudsakligen av bebyggelse i en till två våningar. Vanligt förekommande fasadmateriäl är träpanel och putsad fasad. Färgerna liksom takvinklarna är varierande men kulörerna går ofta i en gul eller röd nyans. Huvudbyggnad och garage är i huvudsak ej hopbyggda.

Service

I området finns ingen service. Närmsta mataffär, förskola, vårdcentral finns i Norrköping.

Tillgänglighet

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

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

Kulturmiljö

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

4.3 Natur

Mark och vegetation

Hagmarken vid Malm i mitten av planområdet är av kommunalt intresse för naturvården enligt kommunens naturvårdsprogram och har ett högt bevarandevärde i en omgivning med få hagmarker kvar. Hagmarken är relativt opåverkad av gödsel och växlar från torräng till fuktäng. Den är öppen men är, trots betet, på väg att växa igen med tall och ung björk i kanterna och enstaka aspgrupper samt rönn. Enligt naturvårdsprogrammet är området 1,6 ha och ligger till största delen på fastigheten Styrstad 11:27 men går in ca 16 meter på fastigheten Styrstad 11:6.



Bild 5. Hagmark som håller på och växa igen.



Bild 6. Hagmarkens utbredning enligt naturvårdsprogrammet samt förslag till planering av nya villatomter.

Rev 2013-01-31

Rev 2013-11-08

~~Vid ett genomförande av detaljplanen kommer hälften av hagmarken att bli tomtmark vilket innebär att de värden som finns med stor sannolikhet kommer att försvinna.~~

Inga ovanliga naturelement, sällsynta arter eller höga naturvärden bedöms dock kunna påverkas av detaljplanens genomförande (naturvårdsprogrammet Norrköpings kommun 2008-2011).

En naturvärdesinventering av fruktodlingen har genomförts på uppdrag av tekniska kontoret. I utredningen framkom det att fruktodlingen innehåller många fina hålträd i den norra delen. I området har man också funnit en del rödlistade arter som guldbaggar, apelticka och liten lundlav. Detaljplanen har utformats så att det är möjligt att bevara träden men några restriktioner mot trädfällning har inte ställts.

Fornlämningar

Rev 2013-01-31

Området kring Lundby är rikt på fornlämningar. Fornlämningsutredning etapp två har genomförts för fastigheterna Styrstad 11:6 och 11:27.

Rev 2013-11-08

~~Ytterligare utredningar på fastigheten Styrstad 11:27 är inte aktuellt.~~ I samband med fornlämningsutredningen etapp 2 för Styrstad 11:6 har möjliga fornlämningar påträffats och ett avgränsat område ska utredas vidare i en förundersökning under hösten 2011.

~~Någon fornlämningsutredning för området inom fastigheten Styrstad 11:18 krävs inte enligt länsstyrelsen.~~

Geoteknik

Några geotekniska utredningar har inte genomförts inom området i samband med planarbetet. Enligt den topografiska kartan består marken inom planområdet av isälvsgrövmå.

Markföroreningar

Marken inom planområdet har inte tidigare varit bebyggd. Risker för eventuella markföroreningar inom eller i direkt anslutning till planområdet anses därför vara liten.

Radon

Enligt en kommuntäckande markradonundersökning för Norrköpings Kommun, utförd av Statens Geologiska Institut år 1990, ligger planområdet inom normalriskområde för radon.

4.4 Friytor

Lek och rekreation

Inom några hundra meter finns tre större skogsområden som kan användas för rekreation och aktiviteter som bär- och svampplockning.

Naturmiljö

Några särskilda anläggningar för rekreation finns inte inom området.

4.5 Gator och trafik

Gatunät

Idag matas de befintliga fastigheterna i anslutning till planområdet från länsväg 846 (s.k. Styrstadvägen) som går från Styrstad ner till Tingstad. Vägen trafikeras av ca 500 fordon per dygn (varav ca 5% tung trafik).

Föreslagen bebyggelse på 30 tomter ger en beräknad trafikökning på ca 5 trafikrörelser per dygn och hushåll. Det innebär att när området är fullt utbyggt beräknas vägen trafikeras med ca 650 fordon per dygn.

Enligt tekniska kontoret bör området för hastighetsgränserna 40 km/h utökas i samband med exploatering av Lundby. Ett förslag från tekniska kontoret är att gränsen dras i närheten av hållplats Liljekullen som ligger en bit norr om planområdet. Befintlig gräns i söder vid hållplats Agetomta bibehålls.

Kollektivtrafik

Östgötatrafiken trafikerar sträckan Norrköping – Lundby med busslinje 441 med 7 turer i varje riktning under skoldagar. Närmsta busshållplats finns på länsväg 846, cirka 100 meter söder och 200 meter norr om planområdet. Länsväg 846 genom Lundby är mycket smal (4,4- 4,9 meter bred), om en förbättring av busshållplatserna blir aktuell i samband med fler resande är det lämpligt att bygga någon form av klackhållplats.

Gång- och cykelvägar

Några gång- och cykelvägar finns inte i området idag. Diskussioner mellan tekniska kontoret, trafikverket och stadsbyggnadskontoret har förts om behovet av en gång- och cykelväg utmed länsväg 846 i Lundby.

Utifrån diskussionerna har bedömningen gjorts att ”med de trafikvolymerna som finns i dag och på kort sikt framåt bedöms nedanstående åtgärder som tillräckliga och bättre lämpade på den mindre landsväg som väg 846 faktiskt är, än en ny gång- och cykelväg”.

I detaljplanerna undantas dock mark utmed länsväg 846 från exploatering för att i framtiden kunna nyttjas för en gång- och cykelväg om behovet uppstår. Åtgärderna på kort sikt avseende busshållplatser och portar bedöms kunna behållas även med en ny gång- och cykelväg.

Följande åtgärder på kort sikt föreslås utmed länsväg 846:

- Busshållplatsernas lägen justeras och de två mest använda hållplatserna byggs om till någon variant av klackhållplats.
- Port vid infart till Lundby med hjälp av hastighetsskyltar i bågar.
- Avsmalning (chikan) vid Stentorp.
- Linjemålningen breddas men placering behålls.

Parkering

Parkering sker på kvartersmark inom den egna tomten.

Utfart

Rev 2013-01-31

Den nya bebyggelsen genererar två nya utfarter på landsväg 846.

Rev 2013-11-08

Den södra utfarten från planområdet samordnas med befintlig på angränsande fastighet Styrstad 11:16.

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.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten i området bedöms som god. 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.

Hästverksamhet

Idag finns det ett stall med några få hästar ca 170 meter från Styrstad 11:27. En grannfastighet till Styrstad 11:6 har också fått tillstånd att uppföra ett stall för upp till tio hästar. Avståndet till stallet är cirka 200 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 femtio meter från stall och hästhagar existerar det knappt några allergiframkallande ämnen från hästar.

Vår bedömning är att avstånden till befintliga hästanläggningar är tillräckliga och inget som hindrar en etablering av bostäder inom planområdet.

4.7 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Rev 2013-01-31

Kommunalt vatten- och avlopp finns inte utdraget till området. En kommunal VA-ledning finns utmed Arkösundsvägen cirka 3,5 km från planområdet. Exploatörerna är medlemmar i en förening som bekostar och utför en ledningsdragnings från Arkösundsvägen till exploateringsområdet. De nya tomterna kommer på så vis få tillgång till det kommunala VA-nätet. När ledningen är färdigbyggd planeras Norrköping Vatten att ta över ledningen och sköta drift och underhåll.

Dagvatten

Dagvatten ska enligt Norrköping kommuns riktlinjer för dagvattenhantering omhändertas ekologiskt och om möjligt lokalt. Detta innebär att regnvatten från hårdgjorda ytor, som tak och gator, ska infiltreras i marken.

EI

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

Några befintliga underjordiska ledningar korsar inte planområdet. E.ON planerar att dra in ledningar i området, U-område för ledningarna skapas i detaljplanen.

Tele

Rev 2013-01-31

Telia Sonera har en kabel som går utmed vägen förbi fastigheterna Styrstad ~~11:27~~, 11:6 och ~~11:18~~.

Rev 2013-11-08

Värme

Kommunen har för avsikt att uppvärmningen ska ske på ett så miljövänligt sätt som möjligt. Därför rekommenderar kommunen i första hand anslutning till fjärrvärmenätet. Alternativa förnyelsebara uppvärmningsformer ska alltid provas för att undvika en kraftigt ökad elanvändning. Möjligheter att använda bergvärme bör utredas.

Området kommer inte i dagsläget att anslutas till fjärrvärmenätet. Kostnaden är enligt E.ON för stor i förhållande till bebyggelsen i området.

Avfall

Kommunens tekniska kontor ansvarar för hämtning av brännbart avfall.

5. Konsekvensbeskrivning

5.1 Inverkan på miljön

En behovsbedömning har upprättats och slutsatsen är att planens genomförande inte bedöms innebära någon betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning anses därför inte vara nödvändig.

5.2 Sociala konsekvenser

En utökning av villatomter i området gör att det blir fler människor i området i Lundby vilket kan skapa ett större socialt nätverk för de boende i området.

5.3 Ekonomiska konsekvenser

Ansvar för anläggande och skötsel av vägområdet och samt området benämnt natur inom planområdet fördelas på de nya tomterna genom en gemensamhetsanläggning, se *Genomförandebeskrivning*.

5.4 Konsekvenser för stadens attraktivitet

En byggnation inom planområdet ger en möjlighet för fler att bosätta sig på landsbygden vilket skapar en större mångfald på bostadsmarknaden vilket är positivt för staden.

6. Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft, se *Genomförandebeskrivning*.

7. Medverkande

7.1 Tjänstemän

Detaljplanen har utarbetats i samverkan med tjänstemän på stadsbyggnadskontoret, Norrköpings Kommun

Norrköping den 8 november 2013



Johan Mases
Processansvarig detaljplanering



Anita Johansson
Planingenjör

Referenser

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

Strukturprogram för Styrstad med närområde, Stadsbyggnadskontoret, 2008-11-18

Program för Lundby med omgivningar, Norrköpings kommun, 2010-05-12

Naturvårdsprogram, Norrköpings kommun 2008-2011.

Riktlinjer för dagvattenhantering i Norrköpings kommun. Norrköpings kommun, 2009-03-19.

Arkeologisk utredning etapp 1, Riksantikvarieämbetet, UV Öst 2010:8

Arkeologisk utredning etapp 2, Riksantikvarieämbetet, 2010-11-18

Trafiksäkerhetshöjande åtgärder vid exploatering av Lundby, Tekniska kontoret, 2010-12-27

Arkeologisk utredning, etapp 2, Riksantikvarieämbetet, UV rapport 2011:75

Naturvärdesinventering Lundby fruktträdgård, Tekniska kontoret, 2011-03-21

Utfartsutredning, Ramböll, 2011-06-21