

Tillägg till planbeskrivning

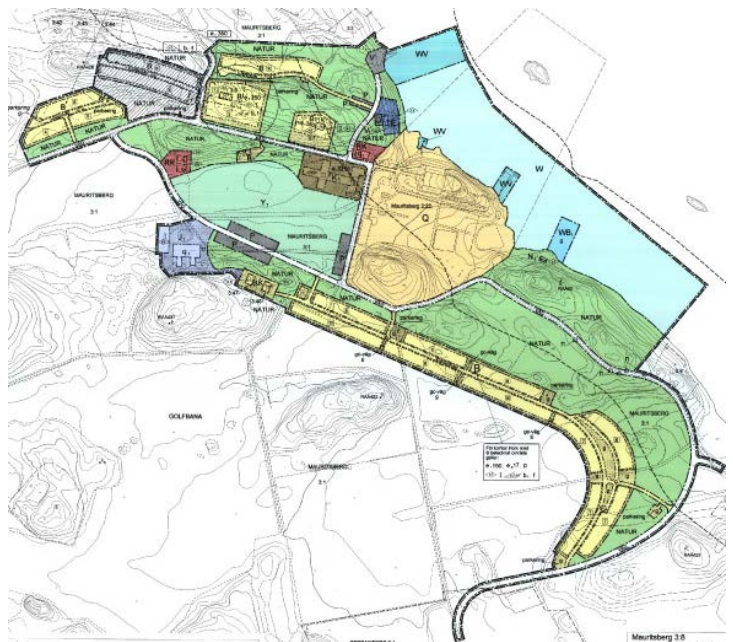
Vårt diarienummer
SPN 2016/0381 214

tillhörande ändring av

Detaljplan för Mauritsberg 2:22 m fl

inom Östra Husby i Norrköpings kommun

den 26 mars 2018



SAMRÅDSHANDLING

Standardförfarande

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra större flexibilitet avseende byggnads utformning och placering.

Detta tillägg innebär ingen förändring av markanvändningen i gällande plan.

Ändringarna önskas för bostadsområdet vid Baners väg och Grips väg, men inte området vid Ekeblads väg som redan fått bygglov men avvikelser från detaljplan.

Tydlighet är ett lagkrav och underlättar för alla som ska tolka en detaljplan. Ett samlat grepp om området är lämpligt och prövningen inkluderar hela planområdet som omfattas av detaljplan för Mauritzberg 2:22 m fl. inom Östra Husby i Norrköping. Detta innebär att befintliga byggnader med bygglov också kan innefattas i prövningen av ändrad detaljplan. Ny genomförandetid kommer att gälla för de områden där bestämmelser ändras.

Innehållsförteckning

1.	Inledning	4
1.1	Planhandlingar	4
1.2	Planprocessen – en översikt av standardförfarande	4
2.	Planens huvuddrag	5
2.1	Planområdet i förhållande till Norrköping	5
2.2	Planens syfte och bakgrund.....	6
3.	Tidigare ställningstaganden	6
3.1	Översiktsplanen, Riksintressen	6
3.2	Gällande detaljplaner.....	6
3.3	Övriga kommunala beslut	6
4.	Planförutsättningar och planförslag	7
4.1	Bebyggelseområden	7
5.	Genomförande av detaljplanen	8
5.1	Tidplan.....	8
5.2	Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation.....	8
5.3	Genomförandetid.....	8
6.	Genomförandets konsekvenser	9
6.1	Inverkan på miljön.....	9
7.	Medverkande	9
7.1	Tjänstemän	9
	Referenser	10

1. Inledning

1.1 Planhandlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta i skala 1:2000 med bestämmelser

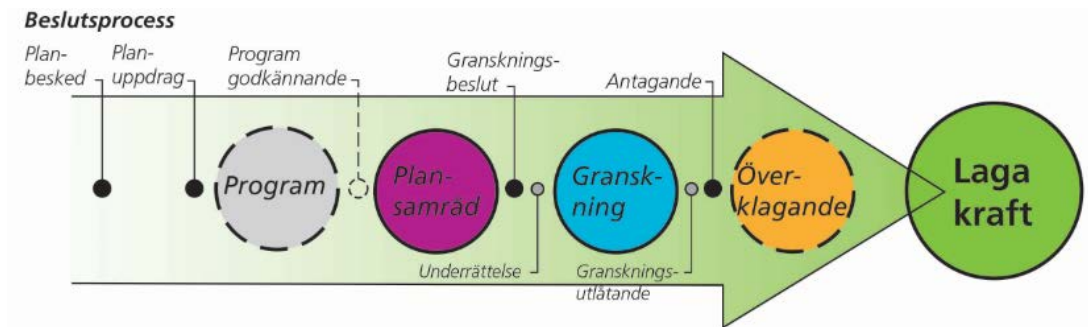
Till planhandlingarna hör även:

- Tillägg till planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse (vid granskning)
- Granskningsutlåtande (efter granskning)

Plankartan är juridiskt bindande.

1.2 Planprocessen – en översikt av standardförfarande

Den aktuella detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.



Figur 1: 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. I detta fall bedöms program inte vara nödvändigt att upprätta.

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. Därefter ställs förslaget ut för granskning.

När granskningstiden är slut kan planförslaget bearbetas igen innan det antas, antigen av stadsplaneringsnämnden eller kommunfullmäktige. För att

ha rätt att överklaga den antagna planen måste skriftliga synpunkter ha lämnats in till kommunen senast innan granskningstiden gått ut.

2. Planens huvuddrag

2.1 Planområdet i förhållande till Norrköping

Planområdet är beläget på Vikbolandet cirka 25 kilometer öster om Norrköpings tätort och cirka 7 kilometer ost-nordost om Östra Husby.

En del av fastigheten Mauritsberg 3:1, fastigheten Mauritsberg 2:22 samt ett antal avstyckade tomter för fritidsbebyggelse omfattas av detaljplanen och tillägget. Planområdets läge och omfattning framgår av kartorna nedan.



Figur 2: Planområdet är markerade med rött, cirka 25 kilometer öster om Norrköpings tätort. Utdrag ur Norrköpings kommuns karta.

Planområdet omfattar ett markområde huvudsakligen längs Bråviken på ömse sidor Mauritzbergs slott. Avståndet till Östra Husby är cirka 7 kilometer fågelvägen.



Figur 3: Planområdet är markerade med rött, cirka 7 kilometer ost-nordost om Östra Husby. Utdrag ur Norrköpings kommuns karta.

2.2 Planens syfte och bakgrund

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra större flexibilitet avseende byggnadernas utformning och placering.

Sökanden, Mauritzberg AB, önskar ändring av detaljplan för att möjliggöra flexiblare placering och utformning av byggnader.

De egenskapsbestämmelser som ska ses över är placering av byggnad (avståndet från väg) och takutformning (taklutning, takmaterial och färg). Sökande önskar en ändring i likhet med angränsande planområde; ”*Tillägg till detaljplan för del av Mauritsberg 3:1 inom Östra Husby i Norrköpings kommun*” (akt-nummer 0581K-P11/8). Ändringarna önskas för bostadsområdet vid Baners väg och Grips väg, men inte området vid Ekeblads väg som redan fått bygglov beviljat som avvikelser från detaljplan.

3. Tidigare ställningstaganden

Tidigare och aktuella ställningstaganden framgår av planbeskrivningen till den gällande detaljplanen där inget annat anges.

3.1 Översiktsplanen, Riksintressen

För området gäller ”Översiktsplan för landsbygden, Norrköpings kommun” (antagen av kommunfullmäktige 2017-06-19). Tillägget till detaljplan överensstämmer med översiktsplanen.

3.2 Gällande detaljplaner

Gällande plan för planområdet är dels ”Detaljplan för Mauritsberg 2:22 mfl inom Östra Husby i Norrköpings kommun”, (laga kraft 2010-04-17, akt-nummer 0581K-P04/31), respektive ett tillägg till densamma: ”Tillägg till detaljplan för Mauritsberg 2:22 med flera inom Östra Husby i Norrköpings kommun”, laga kraft 2008-05-08, akt-nummer 0581K-P08/12. Det senare, (tillägget från 2008), ska upphävas och ersättas genom det nu aktuella tillägget.

3.3 Övriga kommunala beslut

Beslut om planläggning

Stadsplaneringsnämnden beslutade den 15 juni 2017 om planbesked, samt den 12 september 2017 om planuppdrag för att starta planarbetet. Stadsplaneringsnämndens bedömer att det är lämpligt att ersätta tidigare tillägg i området med aktuellt tillägg för tydlighetens och läsbarhetens skull.

4. Planförutsättningar och planförslag

4.1 Bebyggelseområden

Bebyggelsens nuvarande reglering

Planbestämmelserna i gällande detaljplan anger bostadsändamål, men med placerings-, utformning- samt utseendebestämmelser som är svåra att genomföra vid bygglovsgivande.

Föreslagen reglering

Följande bestämmelser **upphävs**:

- Alla planbestämmelser för gällande ”Tillägg till detaljplan för Mauritsberg 2:22 med flera inom Östra Husby i Norrköpings kommun”, 0581K-P08/12 upphävs i och med detta tillägg till detaljplan.

Placering

- Huvudbyggnad skall placeras med gavel utefter förgårdsmark.
- Huvudbyggnad skall utföras med sadeltak mednock orienterad vinkelrätt mot kvartersväg.

Utformning

- Bestämmelsen ”I” – Högsta antal våningar (en våning) tas bort. (På alla delar av kartan där det får bebyggas med högst en våning, områden med fler än en våning bibehåller sin våningsbestämmelse.) Bestämmelse om byggnadshöjd fortsätter gälla.

Följande bestämmelser **ändras** till följande lydelse:

Utformning

- Minsta respektive största taklutning i grader ändras från 14 – 30 grader till 14 – 40 grader.

Utseende

- Taken skall täckas med takpannor i tegelröd färg, alternativt falsade plåttak i valfri färg.

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. Detta tillägg innebär ingen ändring gentemot tidigare detaljplan.

5.1 Tidplan

Detaljplanearbete

Planuppdrag:	12 september 2017
Plansamråd:	28 mars – 15 maj 2018
Granskning:	juni 2018
Antagande:	augusti 2018
Detaljplan laga kraft:	september 2018

5.2 Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation

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, El, Tele, Bredband, Fjärrvärme

Detta tillägg innebär ingen ändring gentemot tidigare detaljplan.

Området ingår inte i verksamhetsområde utan är ett ”Avtalsområde” för vatten- och spillvatten. Det är dock NoVA som sköter och hanterar detta. Dagvatten hanteras lokalt inom planområdet.

5.3 Genomförandetid

Tilläggets bestämmelser erhåller en genomförandetid på 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. Bygglov kan utan problem beviljas även efter genomförandetidens utgång.

6. Genomförandets konsekvenser

6.1 Inverkan på miljön

Planens genomförande bedöms inte medföra någon risk för betydande påverkan på miljön.

7. Medverkande

7.1 Tjänstemän

Plansamordnare för detaljplanen har varit Mats Alenljung. Planhandlingar vid samråd har upprättats av Anita Johansson, planingenjör, stadsbyggnadskontoret, detaljplanering.

Detaljplanen har utarbetats i samverkan med följande tjänstemän inom Norrköpings kommun:
Nirmala Kahrmanovic, bygg- och miljökontoret, bygglov.

Stadsbyggnadskontoret

Sani Muric
processansvarig detaljplanering

Anita Johansson
planingenjör

Referenser

Kommunala handlingar och riktlinjer

Översiktsplan för landsbygden. Norrköpings kommun. Antagen i kommunfullmäktige 2017-06-19.