

Planbeskrivning

Vårt diarienummer
SPN 2011/0234 214

tillhörande detaljplan för fastigheten

Sidus 2:7

med närområde (Enbuskekvarteret) inom Dagsberg i Norrköpings kommun

den 29 maj 2015

reviderad den 13 augusti 2015

NORRKÖPINGS KOMMUN Stadsbyggnadskontoret	
2016-03-17	
Dir. SPN- 2011/0234	Oplan
Handl. SPN- 201	214



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2015-09-15, § 182

Laga kraft: 2016-03-17

Genomförandetidens sista dag: 2021-03-17

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utökade byggrätter för befintliga fastigheter inom planområdet för att underlätta permanentboende. Inga nya bostadsfastigheter möjliggörs inom planen.

Planområdet ligger i närheten av Bråviken cirka 10 km nordost om Norrköpings centrum och omfattar en areal på cirka 2,5 hektar.

Norrköpings kommuns översiktsplan från 2002 *Framtid Norrköping* anger hela kustområdet mellan Marby och Djurön som en plats för stadens fortsatta utbyggnad – ett utvecklingsområde med närhet till havet och staden där en blandad bebyggelse eftersträvas.

Planområdet omfattas av en detaljplan från 1990 som medger envåningshus med en byggrätt på 50 m² bruttoarea för huvudbyggnad och 20 m² bruttoarea för komplementbyggnad inom fastigheterna i området som är från cirka 470 m² till cirka 1660 m².

Enbuskekvarteret är ursprungligen ett fritidshusområde som ligger på en höjdrygg med utblickar mot angränsande golfbana och Bråviken. Området karaktäriseras därför av dess närhet till golfbanan, Bråviken och till kringliggande grönområden. Användningen av fastigheterna för fritidshusändamål speglas tydligt i bebyggelsens karaktär med relativt små hus som med tiden i viss mån byggts ut och rustats upp.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom planområdet.

Planarbetet hanteras med normalt planförfarande enligt *Plan- och bygglagen (2010:900)* som trädde i kraft den 2 maj 2011.

Innehållsförteckning

1.	Inledning	4
1.1	Läsanvisning/handlingar	4
1.2	Planprocessen – en översikt av normalt planförfarande.....	4
2.	Planens huvuddrag.....	5
2.1	Planområdet.....	5
2.2	Planens bakgrund och syfte	6
3.	Tidigare ställningstaganden	7
3.1	Översiktsplan.....	7
3.2	Gällande detaljplaner.....	7
3.3	Program för planområdet.....	9
3.4	Övriga kommunala beslut	9
3.5	Riksintressen	10
3.6	Strandskydd	12
4.	Planförutsättningar och planförslag	12
4.1	Mark- och vattenanvändning.....	12
4.2	Bebyggelseområden	13
4.3	Natur	18
4.4	Friytor	20
4.5	Gator och trafik	21
4.6	Störningar, hälsa och säkerhet.....	24
4.7	Teknisk försörjning	26
5.	Genomförande av detaljplanen.....	29
5.4	Preliminär tidsplan	31
5.6	Tekniska utredningar	35
6.	Genomförandets konsekvenser	35
6.1	Inverkan på miljön.....	35
6.4	Sociala konsekvenser	41
6.4	Konsekvenser för stadens attraktivitet	41
7.	Medverkande	41
7.1	Konsult	41
7.2	Tjänstemän	41
	Referenser.....	42

1. Inledning

1.1 Läsanvisning/handlingar

Detaljplanen består av:

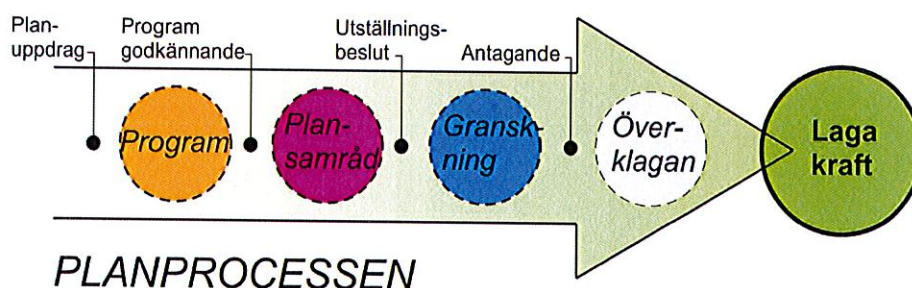
- Plankarta i skala 1:1 000 med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Behovsbedömningen
- Samrådsredogörelse (vid granskning)
- Utlåtande (efter granskning)

Endast plankartan är juridiskt bindande.

1.2 Planprocessen – en översikt av normalt planförfarande

Planprocessen inleds när en begäran från en privat intressent om att få ta fram eller ändra en detaljplan lämnas in till kommunen. Kommunen gör en översiktlig prövning av begäran och lämnar därefter ett planbesked. Kommunen kan också ta initiativet själv till att göra en ny detaljplan.

Om det saknas en fördjupning av översiktsplanen, som omfattar detaljplaneområdet, görs ofta först ett program som sätter målen och utgångspunkterna för kommande planläggning. I detta detaljplaneärende har ett program bedömts som onödigt att ta fram då detaljplanen endast möjliggör utökade byggrätter för befintliga fastigheter. Dessutom har planerad markanvändning stöd i översiktsplanen.



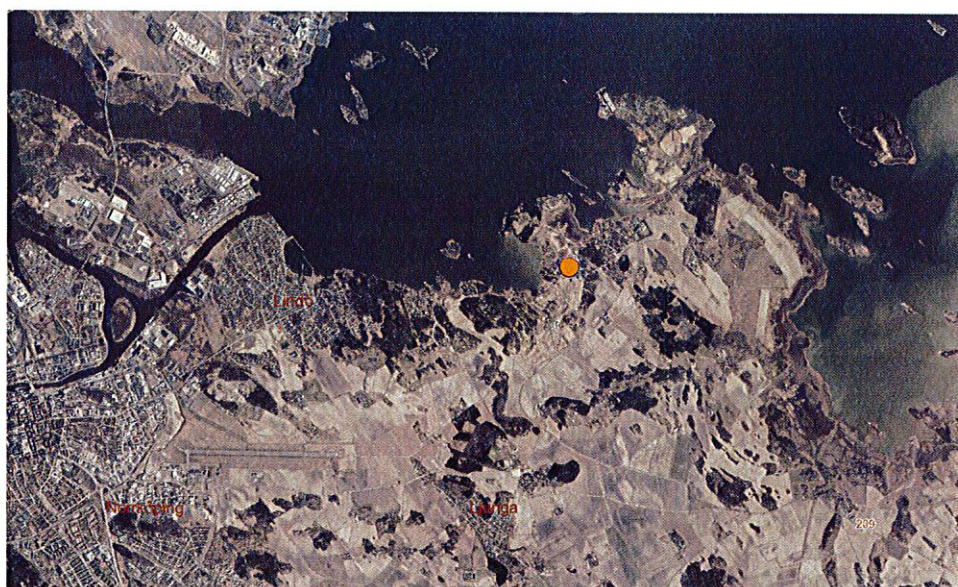
När programmet har godkänts av stadsplaneringsnämnden tas ett förslag till detaljplan fram inför samråd med berörda parter och kommunala instanser. När eventuella justeringar har gjorts görs ett slutligt planförslag tillgängligt för granskning av allmänheten under minst 3 veckor. Efter det kan planen antas av stadsplaneringsnämnden.

Tidsplanen för detaljplanearbetet kan variera kraftigt beroende på händelseutvecklingen med utredningar och samrådsprocessen. En detaljplan vars arbete flyter på relativt obehindrat kan förväntas ta ungefär ett år.

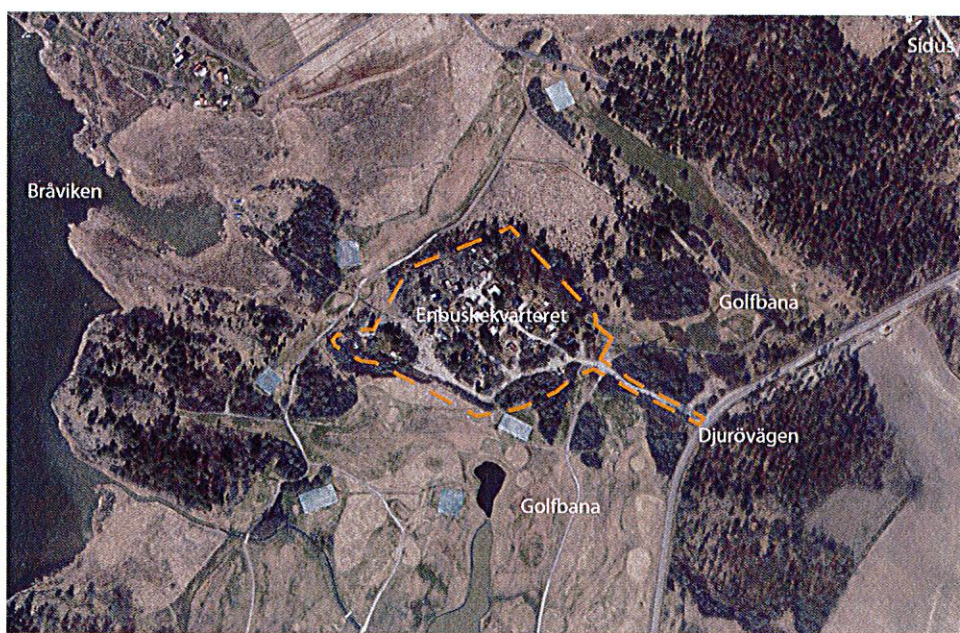
2. Planens huvuddrag

2.1 Planområdet

Planområdet ligger i närheten av Bråviken cirka 10 km nordost om Norrköpings centrum och omfattar en areal på cirka 2,5 hektar. Området utgörs till stor del av en kuperad kuststräcka. Stråket utmed Djurövägen är uppdelat av en golfbana med Marby och Unnerstad i väst samt Enbuskekvarteret, Sidus och Djurön i öst. Norr om planområdet finns Bråviken. Söder om planområdet går Djurövägen.



Figur 1. Planområdets läge nordöst om Norrköpings centrum. DIKA. Norrköpings kommun.



Figur 2. Schematisk avgränsning av planområdet. DIKA. Norrköpings kommun.

Markägoförhållanden

Samtliga fastigheter (inklusive väg- och grönområden) inom planområdet är i privat ägo. Sammanlagt består området av 16 fastigheter för fritidshusändamål, en fastighet (gemensamhetsanläggning) för väg/grönområden) samt en mindre del av en fastighet för golfbaneändamål.



Figur 3. Fastigheter inom planområdet. DIKA. Norrköpings kommun.

2.2 Planens bakgrund och syfte

I Enbuske kvarteret har kommunalt vatten- och avlopp byggts ut och det finns en önskan om en omvandling från fritidshusbebyggelse till permanentboende.

Syftet med planen är att möjliggöra utökade byggrätter för befintliga fastigheter inom planområdet för att underlätta permanentboende. Inga nya bostadsfastigheter möjliggörs inom planen.

3. Tidigare ställningstaganden

3.1 Översiktsplan

Norrköpings kommuns översiktsplan från 2002 *Framtid Norrköping* anger hela kustområdet mellan Marby och Djurön som en plats för stadens fortsatta utbyggnad – ett utvecklingsområde med närhet till havet och staden där en blandad bebyggelse eftersträvas.

Planområdet ligger inom ett område som är av riksintresse enligt miljöbalken (MB) 4 kapitlet, *Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden*. Enligt 4 kapitlet § 2 MB omfattas planområdet av riksintresse för rörligt friluftsliv och enligt 4 kapitlet 4 § MB är området utpekad som *Kustområdena och skärgårdarna från Arkösund till Forsmarks kust* och har sådana natur- och kulturvärden att de i sin helhet är av riksintresse och ska skyddas mot påtaglig skada. Varje enskild plats och område som omfattas av riksintresset har specifika förutsättningar och värden och ska skyddas därefter vilket innebär att platsens värden är utgångspunkt för bedömning av tålighet mot eventuell exploatering.

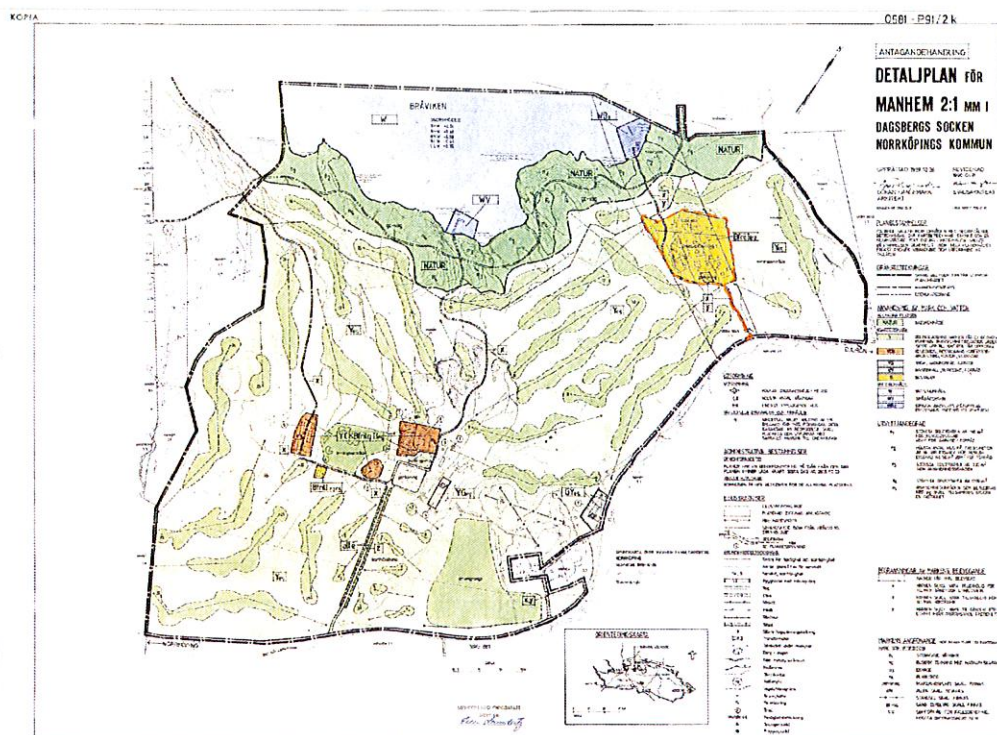
Det avsedda området bedöms lämpligt att planläggas för bostadsändamål med hänsyn till områdets förutsättningar samt läge. Exploateringen av området bedöms kunna genomföras på ett sådant sätt att den inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden enligt 4 kapitlet MB. En användning av marken för bostadsändamål bedöms medföra en från allmän synpunkt god hushållning med mark- och vattenområden.

Nordväst om planområdet vid Kårholmen och utmed Bråviken finns en del av ett större område som i översiktsplanen från 2002 är utpekad som lämpligt för hamn och utgör ett riksintresse för kommunikationer enligt 3 kapitlet 8 § MB. Detta område ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Riksintresse för ykesfiske, enligt 3 kapitlet 5 § MB, omfattar del av Bråviken norr om planområdet.

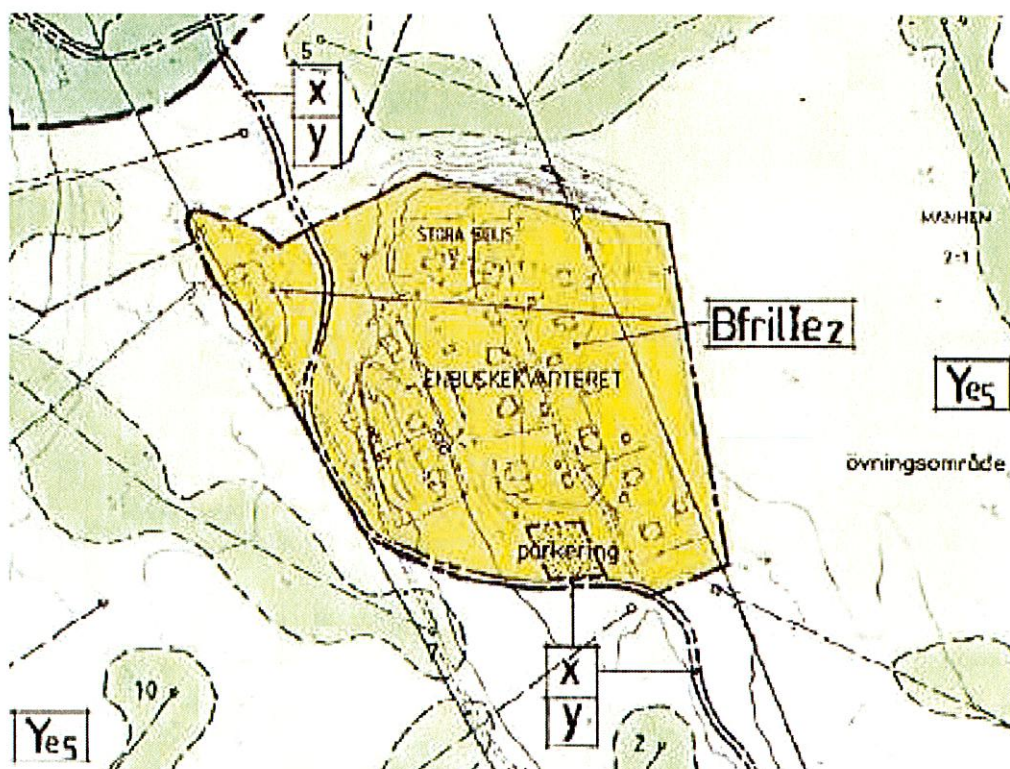
3.2 Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av befintlig detaljplan som vann laga kraft 1990-07-03 (*Detaljplan för MANHEM 2:1 m.m. i DAGSBERGS SOCKEN NORRKÖPINGS KOMMUN*).

Planen medger en markanvändning för bland annat natur, golfanläggning, bostäder och småbåtshamn. Aktuell detaljplanen berör den befintliga planen i den del som utgör bostadsändamål samt golfbana med x- betecknat område (*marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik*) och y-betecknat område (*marken skall vara tillgänglig för in- och utfart från angränsande fastigheter*). Detaljplanen från 1990 kommer att ersättas av aktuell detaljplan i den mån planen berörs.



Figur 4. Detaljplan för MANHEM 2:1 m.m. i DAGSBERGS SOCKEN NORRKÖPINGS KOMMUN.



Figur 5. Detaljplan för MANHEM 2:1 m.m. i DAGSBERGS SOCKEN NORRKÖPINGS KOMMUN.

3.3 Program för planområdet

Planområdet och planerad markanvändning har stöd i översiktsplanen varför ett program för området inte bedöms nödvändigt.

3.4 Övriga kommunala beslut

Beslut om planläggning

Stadsplaneringsnämnden beslutade (genom delegation nummer 25) den 29 september 2011 § 1 att godkänna begäran om ändrad detaljplan genom att lämna planbesked för "Detaljplan för fastigheten Sidus 2:7 med närområde (Enbuskekvarteret) inom Vikbolandet i Norrköpings kommun".

Stadsplaneringsnämnden beslutade den 26 mars 2013 § 52 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett förslag till "Tillägg till förslag på byggnadsplan V. Vikbolandet, område vid Sidus och tillägg till detaljplan för Manhem 2:1 med närområde (Enbuskekvarteret) inom Dagsberg" i Norrköpings kommun.

Planarbetet hanteras med normalt planförfarande enligt *Plan- och bygglagen (2010:900)* som trädde i kraft den 2 maj 2011.

Riktlinjer för bostadsbyggande (samrådshandling 2011)

Enligt strategierna i *Riktlinjer för bostadsbyggande* ska bland annat:

- Utbudet av attraktiva boendemiljöer ökas. Bland annat ska vattennära lägen tas tillvara i såväl staden som på landsbygden. Landsbygden vars attraktionskraft ökar ska utvecklas företrädesvis nära starka kommunikationsstråk.
- Bebyggelseutveckling och infrastruktur samordnas. Vid prioriteringar mellan möjliga utbyggnadssatsningar ska graden av tillgänglighet vara en styrande parameter. Detta för att på ett effektivt sätt utnyttja befintlig infrastruktur och öka kollektivtrafikens konkurrenskraft genom förbättrat resandeunderlag och möjlighet till hög turtäthet samt korta resvägar. Dessutom kan tekniska försörjningssystem lösas mer tillfredsställande och exploatering av åkermark minimeras.
- Den prioriterade Ortsstrukturen följas. Särskilda satsningar ska bland annat göras på mycket attraktiva lägen i närheten av staden. Orter och lägen av varierande storlek som tas tillvara för utblickar, vattenkontakt och intressanta omgivningar. Förutsättningar för kollektivtrafik varierar på landsbygden.
- Övriga tätorter och landsbygd utvecklas successivt. För landsbygden ska en särskild översiktsplan tas fram.

3.5 Riksintressen

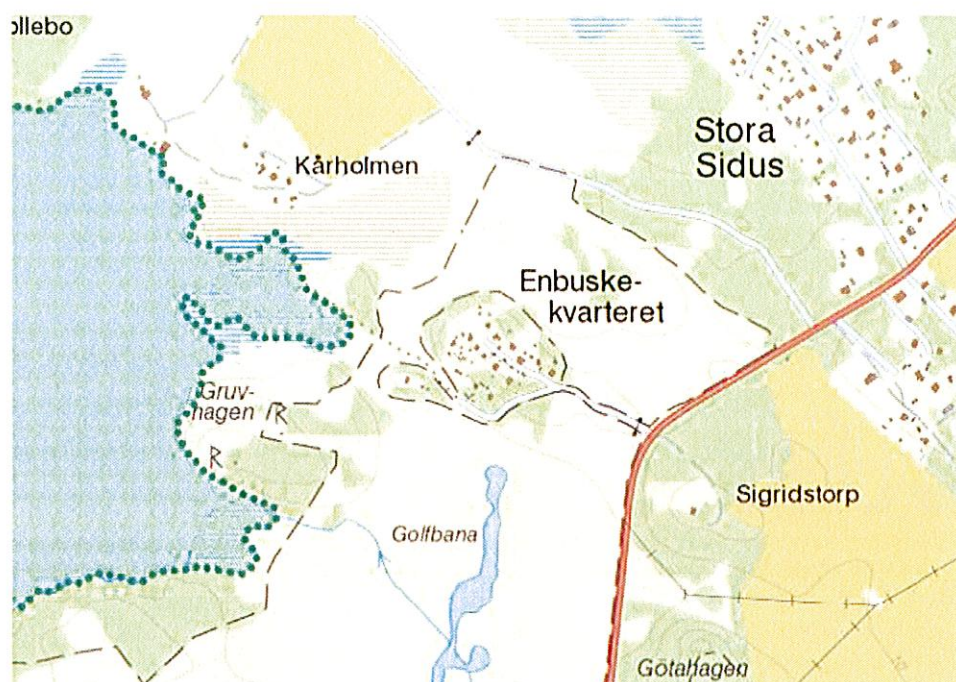
Planområdet ligger inom ett område som är av riksintresse enligt miljöbalken (MB) 4 kapitlet, *Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden*. Enligt 4 kapitlet § 2 MB omfattas planområdet av riksintresse för rörligt friluftsliv och enligt 4 kapitlet 4 § MB är området utpekad som *Kustområdena och skärgårdarna från Arkösund till Forsmarks kust* och har sådana natur- och kulturvärden att de i sin helhet är av riksintresse och ska skyddas mot påtaglig skada.

Nordväst om planområdet vid Kårholmen och utmed Glan finns en del av ett större område som i översiktsplanen från 2002 är utpekad som lämpligt för hamn och utgör ett riksintresse för kommunikationer enligt 3 kapitlet 8 § MB. Detta område ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Riksintresse för yrkesfiske, enligt 3 kapitlet 5 § MB, omfattar del av Bråviken norr om planområdet.

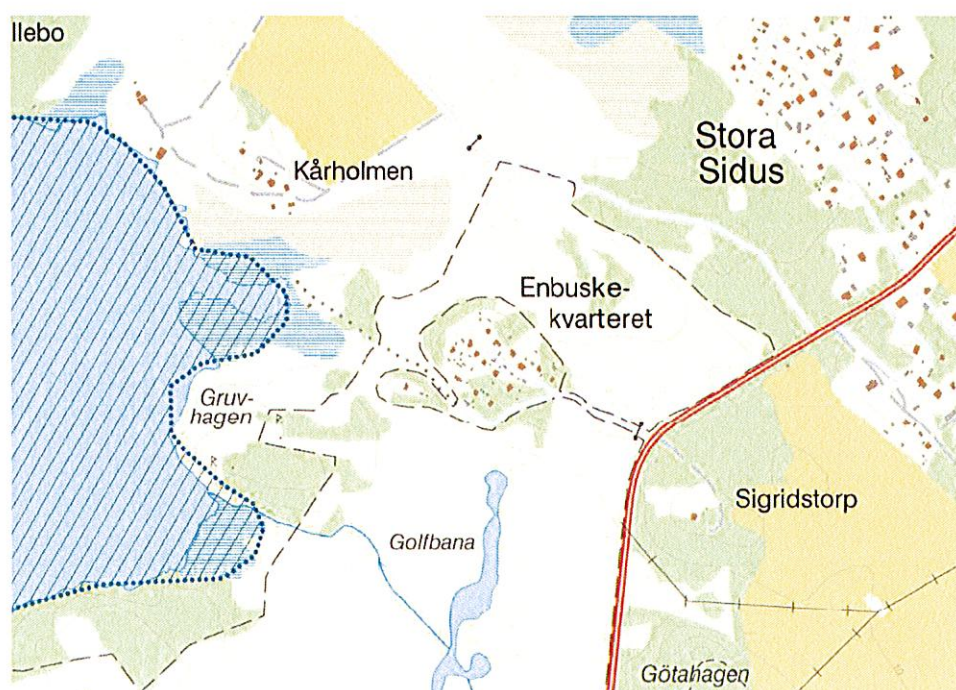
Ovan nämnda riksintressen bedöms inte påverkas av att befintlig bebyggelse i området får en utökad byggrätt.



Figur 6. Områden som i sin helhet är av riksintresse, kust och skärgård/rörligt friluftsliv. Östgötakartan. Länsstyrelsen Östergötland.



Figur 7. Riksintresse kommunikationer, hamn. Östgötakartan. Länsstyrelsen Östergötland.



Figur 8. Riksintresse yrkesfiske. Östgötakartan. Länsstyrelsen Östergötland.

3.6 Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd enligt 7 kapitlet miljöbalken. Enligt ett beslut från länsstyrelsen (2015-01-12) gäller inte något utökat strandskydd inom stråket Lindö-Djurön. I stråket gäller det generella strandskyddet som omfattar mark- och vattenområdet upptill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Strandskyddade områden finns cirka 60 meter nordväst om planområdet.

4. Planförutsättningar och planförslag

4.1 Mark- och vattenanvändning

Befintlig användning

Fastigheterna inom planområdet används huvudsakligen för fritidsändamål varför vägarna i området i hög grad är väldigt smala med varierande standard (grusade vägar) och topografiska förutsättningar.

Planförslaget som möjliggör permanentboende genom en utökning av byggrätten kan på sikt medföra behov av upprustning av befintliga vägar, se rubrik nedan 4.5 *Gator och trafik*.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

ALLMÄNNA PLATSER

NATUR NATUROMRÅDE

KVARTERSMARK

Y GOLFANLÄGGNING. MARKEN FÅR EJ BEBYGGAS
PUMPHUS, TRANSFORMATORSTATION, VÄDER-
SKYDD UPP TILL 10m² BTA FÅR UPPFÖRAS

YCK KLUBBHUS, RESTAURANG, KONFERENS-
ANLÄGGNING, KONTOR, VERKSTAD

YG SHOP, VAGNFÖRRÅD, GARAGE

GY MASKINHALL, VERKSTAD, FÖRRÅD

B BOSTADER

VATTENOMRÅDE

W VATTENOMRÅDE

WV SMÅBÅTSHAMN

WB1 BRYGGA, BADPLATS, BÅTUPPLAG,
FRITIDSHUS (BEFINTLIGT 20m² BTA)

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ STÖRSTA BRUTTOAREA ÄR 140 m²
FÖR HUVUDBYGGNAD.
40m² FÖR GARAGE / FÖRRÅD
- e₂ HÖGSTA ANTAL HUS PÅ FASTIGHETEN
ÄR 16. BRUTTOAREA FÖR HUVUD-
BYGGNAD ÄR 50m² 20m² FÖR FÖRRÅD.
- e₃ STÖRSTA BRUTTOAREA ÄR 720 m²
INOM ANVÄNDNINGSGRÄNSEN
- e₄ STÖRSTA BRUTTOAREA ÄR 1700 m²
- e₅ ANVÄNDNINGSGRÄNSER SOM BETECKNAS
MED e₅ SKALL TILLSAMMANS UTGÖRA
EN FASTIGHET.

Figur 9. Markanvändning enligt gällande Detaljplan för MANHEM 2:1 m.m. i DAGSBERGS SOCKEN NORRKÖPINGS KOMMUN, från 1990.

Detaljplanen möjliggör följande markanvändning:

Plankartan

Allmänna platser:

LOKALGATA Lokaltrafik (trafik som har sitt mål inom området)

GÅNG Gång

NATUR Naturmark

Kvartersmark:

B Bostäder (friliggande hus)

4.2 Bebyggelseområden

Bebyggelsens och områdets nuvarande karaktär

Enbuskekvarteret är ursprungligen ett fritidshusområde beläget på en höjdrygg med utblickar mot angränsande golfbana och Bråviken. Området karaktäriseras således av dess närhet till golfbanan, Bråviken och till kringliggande grönområden.

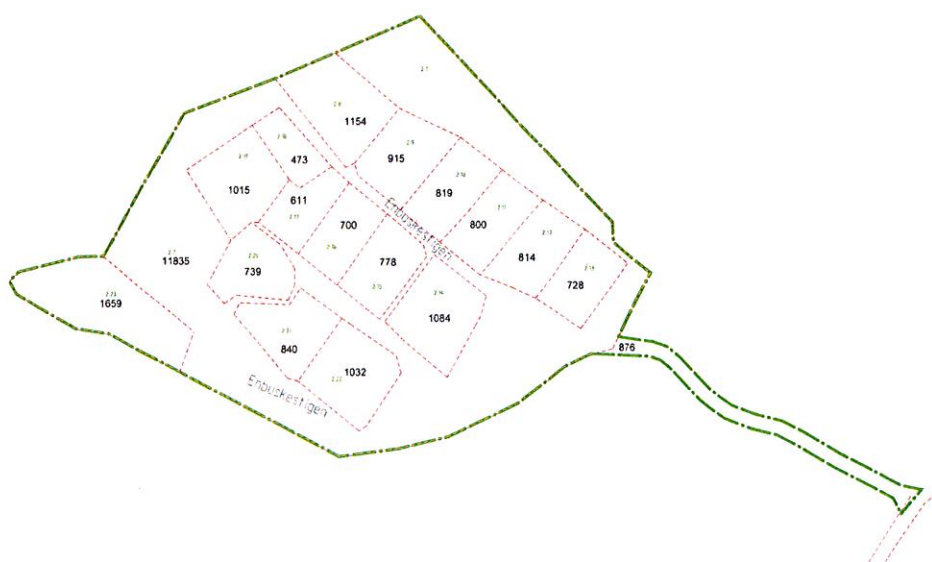
Befintliga 16 fastigheter inom planområdet ligger på höjdryggar med inslag av berg i dagen. Fastigheterna är av varierande storlek, från cirka 470 m² till cirka 1660 m². Drygt hälften av fastigheterna (9 stycken) har en storlek på mellan 700 och 850 m². Användningen av fastigheterna för fritidshusändamål speglas tydligt i bebyggelsens karaktär med relativt små hus som med tiden i viss mån byggts ut och rustats upp.

En ändamålsenlig och lämplig bebyggelse för permanentboende bedöms inte kunna möjliggöras utan att byggrätten i området utökas från 50 m² bruttoarea för huvudbyggnad och 20 m² bruttoarea för komplementbyggnad som detaljplanen från 1990 möjliggör (se figur 10 och 11).





Figur 10. Befintlig bebyggelse. Foto: Sani Muric.



Figur 11. Illustration med befintliga fastigheter och dess storlekar. Anita Johansson.

Övergripande stadsbyggnadsidé

Områdets läge på en höjdrygg medför att det är väl synligt från närliggande land- och vattenområden. I fråga om morfologisk struktur (tomtstruktur, byggnader och gator) upplevs området som ett homogent och sammanhållet område. Därför syftar planen till att, med föreslagen bebyggelsetyp och exploateringsgrad, främja bevarandet av områdets karaktär även med en utökning av byggrätten.

Planen möjliggör friliggande hus i maximalt två våningar. Vind får inte inredas utöver högsta antal våningar. En anpassning av bebyggelsen till områdets natur- och topografiförhållanden samt väderstreck ska eftersträvas för att minimera ingrepp i samband med exploateringsskedet och främja en robust bebyggelse.

Föreslagen exploateringsgrad är framtagen med hänsyn till områdets topografi och variationer i fastighetsstorlek för att samtliga tillhörande komplementbyggnader till huvudbyggnaden på ett ändamålsenligt sätt ska

rymmas inom respektive fastighet. Med komplementbyggnader avses exempelvis garage på förgårdsmarken. Bestämmelserna om minsta fastighetsstorlek syftar till att begränsa möjligheterna till avstyckning av befintliga fastigheter.

Detaljplanen möjliggör följande byggrätter samt placerings- och utformningsbestämmelser:

Plankartan

Utnyttjandegrad:

e₁ Fastighet minst 1000 m²

Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad per fastighet är 110 m².
Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnader per fastighet är 40 m².

e₂ Fastighet minst 750 m²

Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad per fastighet är 110 m².
Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnader per fastighet är 40 m².

e₃ Fastighet minst 450 m²

Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnad och komplementbyggnader är 20 procent av fastighetsarean. Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad per fastighet är 110 m². Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnader per fastighet är 40 m².

e₄ För byggnad för sophantering och vattenpump gäller:

Största tillåtna byggnadsarea för sophantering och vattenpump är sammanlagt 60 m².

Placering:

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot grannfastighet. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns mot grannfastighet. Byggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot gata. För garage/carport med porten vänd mot gata ska den placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata.

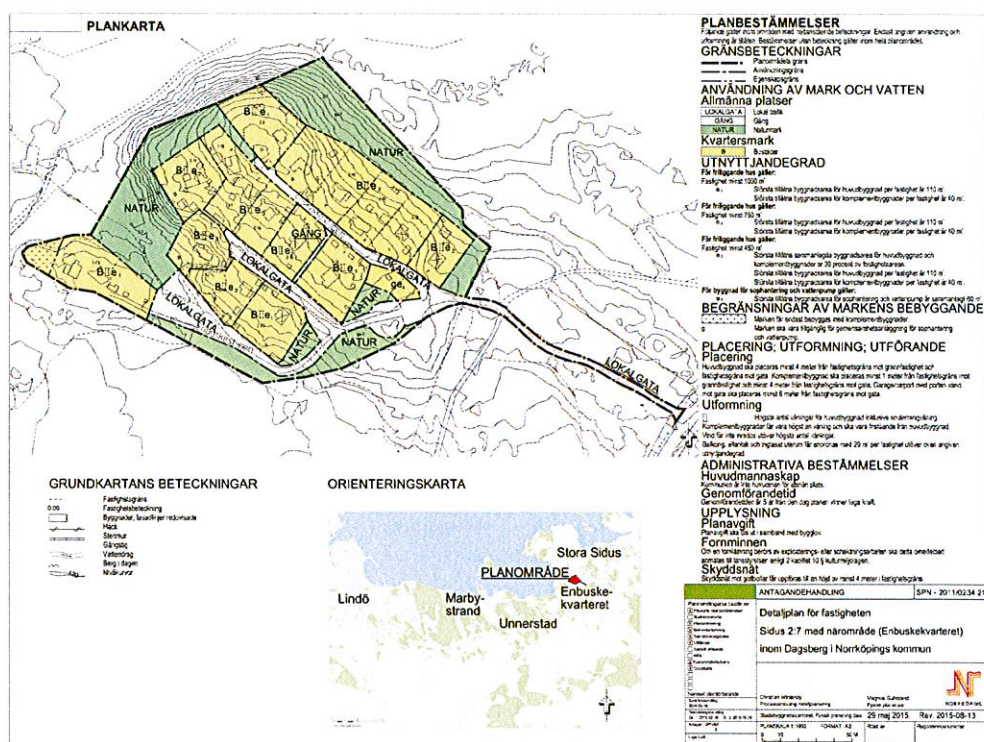
Utformning:

II Högsta antal våningar för huvudbyggnad inklusive souterrängvåning.

Komplementbyggnad får vara högst en våning och ska vara fristående från huvudbyggnad.

Vind får inte inredas utöver högsta antal våningar.

Balkong, altantak och inglasat uterum får anordnas med 20 m² per fastighet utöver ovan angiven utnyttjandegrad.



Figur 12. Plankarta, Norrköpings kommun. För en större bild se plankarta i skala 1:1 000.

Karaktärsdrag (egenskaper, form och material)

Det finns inga starka skäl för restriktioner i fråga om reglering som berör bebyggelsens yttre utformning. Husens utformning och utseende i detalj i fråga om exempelvis kulörer, taktäckning och fasadmateriäl styrs inte inom ramen för detaljplanen. En ökning av de arkitektoniska kvaliteterna på bebyggelsen i sin helhet är önskvärt.

Områdets innehåll

Detaljplanen möjliggör friliggande hus. En exploatering av området, enligt plankartan, medför inga stora förändringar av kvartersstrukturen då permanentboende och större hus möjliggörs.

Tillgänglighet

Området är delvis mycket kuperat varför tillgängligheten i området varierar. De mest kuperade markområdena planläggs som naturmark som omgärdar bostadsbebyggelsen. Även befintliga vägar i området finns i kuperad terräng.

För att underlätta tillgängligheten för såväl gång- och cykeltrafikanter som motorfordon bör befintliga vägar i området rustas upp. En upprustning av vägarna i området skulle dessutom underlätta avfallshanteringen genom att markunderlag och väglutningar förbättras. I det utpekade läget för ett gemensamt hämtställe för sopor kommer sopbilen, enligt genomförd vägprojektering från november 2014, att stanna i en lutning på cirka 5 procent vilket har godtagits av Norrköping Vatten och Avfall AB:s avfallsavdelning.

Genom att naturområden säkerställs utmed bostadsbebyggelsen skapas naturstråk i såväl nord-sydlig som öst- västlig riktning.



Figur 13. Schematisk skiss av möjliga rörelser i planområdet med omnejd. Sani Muric.

Kulturmiljö

Planområdet ligger i ett geografiskt område med ett kulturhistoriskt tidsdjup och påtagliga kulturhistoriska värden. Enbuskekvarteret ligger i ett kust- och odlingslandskap där det historiska landskapet möter det moderna kulturarvet i golfbanan. Även den befintliga fritidshusbebyggelsen inom Enbuskekvarteret har ett kulturhistoriskt värde. Detta har beaktats genom föreslagen exploateringsgrad i syfte att främja en återhållsam siluett i området.

4.3 Natur

Mark och vegetation

Området utgörs till stora delar av en kuperad kuststräcka. Enbuskekvarteret är beläget på en höjd med stora öppna ytor runtomkring som brukas för golfändamål. Berg i dagen förekommer.

Inga biotopskyddade områden eller andra kända naturintressen har påträffats inom planområdet. Norr om planområdet finns ett naturvårdsområde av regionalt intresse.



Figur 14. Naturvårdsområde av regionalt intresse norr om planområdet. DIKA. Norrköpings kommun.



Figur 15. Intilliggande golfbana (Bråvikens golfbana). Foto: Sani Muric.

Plankartan

Genom naturmark på plankartan i egenskap av bestämmelsen **NATUR** främjas tillgängligheten till kringliggande natur- och rekreationsområden och till bostadsnära rekreation. Planerade naturområden bedöms även främja spridningskorridorer för djur- och växtlivet.

Fornlämningar

De befintliga tomterna ligger i ett höjdläge i landskapet, i enlighet med en stor del av de redan kända fornlämningarna i närområdet. Dock finns inga kända fornlämningar inom planområdet och berörda fastigheter. Stadsbyggnadskontoret gör därmed bedömningen att behovet av att upprätta en arkeologisk förundersökning inte finns med hänsyn till detaljplanens avgränsning och omfattning med befintliga 16 fastigheter som berörs.

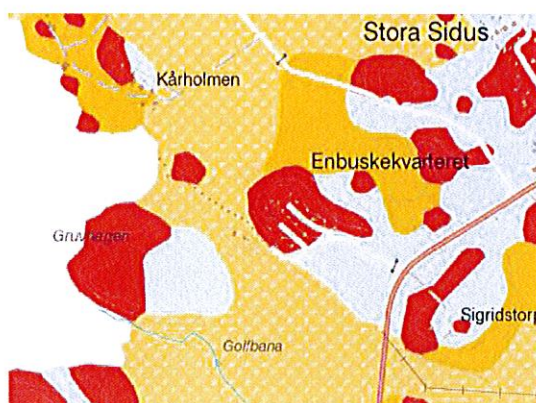
Enligt 2 kapitlet 6 § kulturmiljölagen är det förbjudet att utan tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fast fornlämning. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen.

Markens beskaffenhet

Sveriges geologiska undersökning (SGU:s) jordartskarta (Serie Ae nr 15Norrköping NO) visar att planområdet består av berg i dagen, ytbergartsgnejs samt sandig siltig morän. Nedanför kullen med bebyggelse finns låglänta områden (golfbana) med postglacial finlera i norr och varvig lera i väster och söder. Moränens mäktighet varierar.

Området är inte sättningskänsligt då det i huvudsak förekommer berg i dagen samt morän. Det förekommer ingen skredrisk inom höjdområdet. Inför grävarbeten och vid grundläggning av ny bebyggelse krävs geotekniska- och/eller bergtekniska detaljerade undersökningar, så att inte grundläggning görs på skjuvzoner eller sprickzoner enligt en geoteknisk kartavläsning från september 2014. Detta ska bevakas i samband med ansökan om bygglov och startbesked.

Inga kända föroreningar finns inom planområdet.



Figur 16. Utdrag ur SGU:s jordartskarta Ae nr 15, Norrköping NO. Berg- röd kulör, morän- blå kulör, lera- gul kulör.



Figur 17. Befintliga markförhållanden. Foto: Sani Muric.

4.4 Friytor

Lek och rekreation

Genom naturområden inom planområdet främjas tillgängligheten till närliggande grönområden och till Bråviken och sammanhängande grönstråk möjliggörs. Dessa grönstråk bedöms vara viktiga för att binda samman skogsmiljöerna längs höjdryggarna och skapa en grön miljö i och omkring bostadsbebyggelsen.

Lekplatser kan anordnas inom utpekade naturområden och inom kvartersmark.

Plankartan

Genom bestämmelsen **NATUR** säkerställs tillgängligheten till lek och rekreation inom planområdet såväl som till intilliggande rekreations- och grönområden.

Naturmiljö

I anslutning till planområdet, bland annat utmed Bråviken norr om planområdet, finns naturmiljöer för friluftsliv. En ökad tillgänglighet inom planområdet underlättar tillgängligheten till dessa områden och främjar förutsättningarna för en sammanhängande naturmiljö med vandringsleder inom området med omnejd.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd enligt 7 kapitlet miljöbalken.

4.5 Gator och trafik

Gatunät

Från Norrköpings centrum kommer planområdet att kunna nås via länsväg 209 (Arkösundsvägen) och länsväg 881 (Djurövägen). Från Djurövägen kommer det att finnas en lokalgata (Enbuskestigen) som ansluter till planområdet.

En avsiktsförklaring angående Djurövägen med fokus på trafiksäkerhetsfrågor finns mellan Norrköpings kommun och Trafikverket, februari 2014. Syftet med avsiktsförklaringen är att skapa en principöverenskommelse om hur ansvar och kostnader för genomförandet och framtida driftansvar för åtgärder som genomförs på kort sikt ska fördelas. Tekniska kontoret, Norrköpings kommun, har vintern 2014 beställt en förstudierapport för utredning av trafiksäkerhetsåtgärder längs Djurövägen.

Årsdygnstrafiken (ÅDT) på Arkösundsvägen alldeles innan korsningen med Djurövägen var år 2013 cirka 7 700 (± 7 procent) fordon per dygn (Trafikverkets hemsida augusti 2014).

Årsdygnstrafiken på Djurövägen innan korsningen med länsväg 882 (Marbyvägen) var år 2004 ca 1600 (± 16 procent) fordon per dygn. Efter denna korsning och fram till Stora Sidus var år 2004 årsdygnstrafiken på Djurövägen cirka 1100 (± 19 procent) fordon per dygn (Trafikverkets hemsida augusti 2014).

Under skördesäsongen är intensiteten av lastbils- och traktortransporter till Djurö kvarn större än under övriga delar av året.

Vid ett fullt utbyggt område kommer det att finnas cirka 16 bostäder. Detta innebär vid översiktlig beräkning utifrån 4 resor per bostad som snitt att trafikmängden hamnar på cirka 64 fordon/dygn.

Topografiska förutsättningar och den befintliga bebyggelsens läge har medfört naturliga begränsningar till vägutbyggnad och sammanhållen vägstruktur inom området. Tre vägar går igenom planområdet utan att ansluta till varandra i högre grad än genom två små passager. Se figur på nästa under rubrik *Kollektivtrafik*.

Vägarna är till stor del grusade och standarden och bredden på vägarna är av varierande karaktär beroende på planområdets topografiska förutsättningar samt fastighetsstruktur. Dialog har förts med Räddningstjänsten Östra Götaland och det faktum att det enbart finns en tillfartsväg till området bedöms vara acceptabelt.



Figur 18. Större vägar i anslutning till planområdet och mot Norrköpings centrum (Djurövägen och Arkösundsvägen). DIKA. Norrköpings kommun.

Plankartan

Vägarna inom planområdet planläggs som **LOKALGATA**.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikförbindelser finns sydöst om planområdet utmed Djurövägen. Från den närmsta fastigheten inom planområdet i förhållande till Djurövägen är avståndet cirka 160 meter och från den mest avlägsna fastigheten cirka 330 meter.

Allmän kollektivtrafik trafikerar Djurön i begränsad omfattning. En genomlysning av hela kollektivtrafiksystemet pågår för närvarande varför AB Östgötatrafiken inte kan uttala sig på vilken nivå Djurön kommer trafikeras.

Bebyggelsetätheten längs Djurövägen är låg och bedöms av AB Östgötatrafiken inte förändras genom detaljplanen i sådan omfattning för att kunna generera utökningar av kollektivtrafiken. Förutsättningarna för att kunna tillhandahålla god kollektivtrafik i området bedöms som låg varför kollektivt resande kopplat mot permanentboende fortsatt kommer vara begränsat.



Figur 19. Närliggande busshållplatser. DIKA. Norrköpings kommun.

Gång- och cykelvägar

Inom planområdet finns idag inga allmänna gång- och cykelvägar. Trafiken inom området utgörs av blandtrafik vilket innebär att motorfordons- samt gång- och cykeltrafik samsas om utrymmet på befintliga grusade vägar. Gång- och cykeltrafiken ska enligt detaljplanen även fortsättningsvis ta sig fram på dessa vägar. Planen anger dock en gångväg som binder ihop två av de tre lokalgatorna för gående inom planområdet.

Gång- och cykeltrafik mot centrum hänvisas till Arkösundsvägen och Djurövägen. Tillkomsten av en allmän gång- och cykelväg utmed Bråviken är önskvärd i ett längre perspektiv. Detta för att binda samman befintliga och tillkommande områden utmed Bråviken och underlätta tillgängligheten från Djurön i riktning mot Marby, Lindö och Norrköpings centrum.

Plankartan

Gångvägen inom planområdet planläggs som **GÅNG**.

Parkering

Parkering sker i dagsläget huvudsakligen på tomtmark och avses även fortsättningsvis tillgodoses inom tomtmark. För att motverka parkering utmed kvartersgator och främja säkerheten och tillgängligheten i området har en placeringsbestämmelse införts på plankartan om att byggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot gata. Garage/carport med porten vänd mot gata ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata. På så vis underlättas möjligheten att parkera på egen tomt trots eventuella komplementbyggnader, exempelvis garage som kan finnas på förgårdsmarken.

För parkeringsplatser med hårdgjorda ytor bör material med hög genomsläpplighet användas för att underlätta dagvattenhanteringen. Grus och armerat gräs med plattor bedöms exempelvis vara ett lämpligt alternativ till asfaltering.

Plankartan

Placeringsbestämmelse: Byggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot gata. Garage/carport med porten vänd mot gata ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata.

4.6 Störningar, hälsa och säkerhet*Buller*

Bullernivån inomhus för ny- och ombyggnad får inte överstiga 30 decibel (dBA) ekvivalent ljudnivå och 45 decibel maximal ljudnivå nattetid. Vid uteplats (fasadväggens ytterliv) ska högsta trafikbullernivå 55 decibel ekvivalent ljudnivå gälla. Vid uteplats i anslutning till bostad gäller 70 decibel maximalnivå.

Djurövägen bedöms utgöra den största riskfaktorn för bullerstörning. Den närmsta fastigheten för bostadsändamål inom planområdet ligger cirka 150 meter från Djurövägen. Bullerkartläggningen från 2012 (DIKA) visar, att det med god marginal, inte finns någon risk för att gällande gränsvärden för ekvivalenta och maximala bullernivåer överskrids.



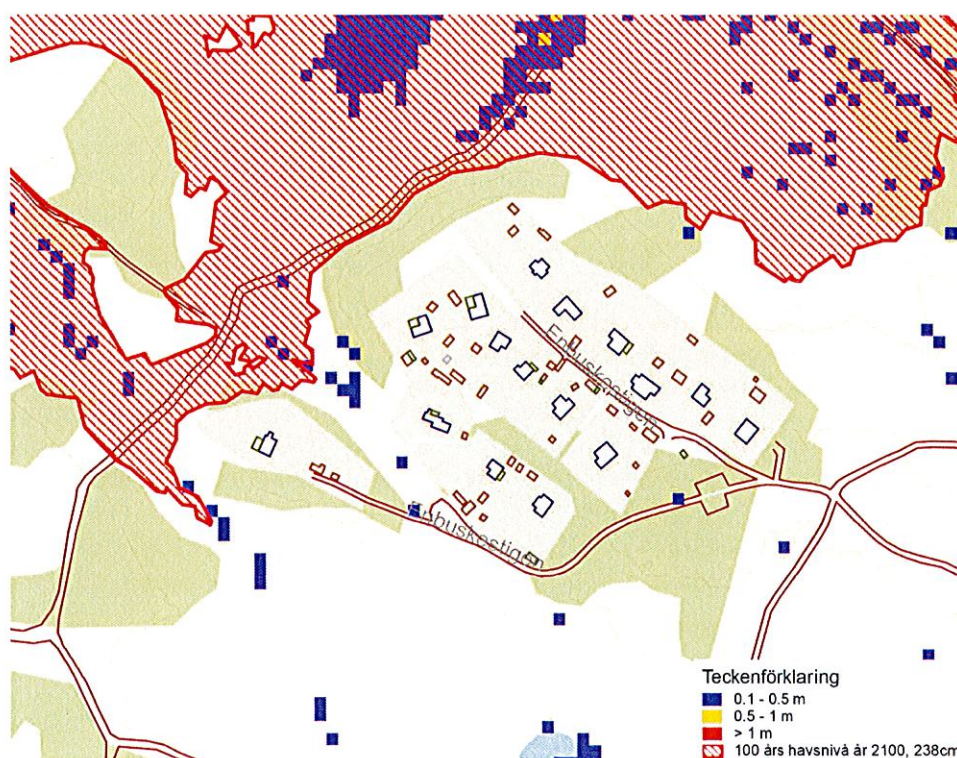
Figur 20. Ekvivalenta ljudnivåer. DIKA. Norrköpings kommun.



Figur 21. Maximala ljudnivåer. DIKA. Norrköpings kommun.

Översvämning

Grönområdena (*Naturmark* på plankartan) som omger bostadsbebyggelsen är kuperade varför ingen översvämningsrisk bedöms finnas på kvartersmark inom planområdet.



Figur 22. Kartan visar både översvämningsrisk orsakad av en stigande havsnivå fram till 2100 (röd skraffering) och genom störtregn (blå, gul och röd markering).

Luftkvalitet

En utbyggnad av området förväntas medföra ökad motorfordonstrafik vilket kan komma att bidra till ökade utsläpp. Fler hårdgjorda ytor kan öka antalet partiklar i luften. Med hänsyn till antalet möjliga fastigheter inom planområdet och uppskattad trafikmängd bedöms dock miljökvalitetsnormerna för utomhusluft inte överskridas.

Skyddsanordningar och skyddszoner

Riskfrågan tas upp i detaljplanen från 1990 *Detaljplan för MANHEM 2:1 m.m. i DAGSBERGS SOCKEN NORRKÖPINGS KOMMUN*. Planen omfattar såväl Enbuskekvarteret som golfbanan och den gång- och cykelväg som planlagts norr om nuvarande planområde. Riskfrågan belyses i förhållande till denna gång- och cykelväg samt intilliggande naturområde som gränsar till Bråviken och ingen risk bedömdes finnas inom dessa områden. Den samlade helhetsbedömningen är därför att skyddsanordningar och skyddszoner inte behövs inom planområdet. Trots det och som en försiktighetsåtgärd kopplad till boendemiljön på intill golfbanan

angränsande fastigheter finns en allmän upplysning på plankartan om att ett skyddsnät mot golfbollar får uppföras till en höjd av minst 4 meter i fastighetsgräns.

Anordnande av brandposter regleras inte i detaljplan. Eftersom planen inte innehåller verksamheter så som förskola, skola och äldreboende bedömer Räddningstjänsten Östra Götaland att behov av brandposter inte finns.

Planen utgör endast ett normalriskområde för radon.

Plankartan

Den västligaste delen av fastigheten Sidus 2:23 ligger cirka 20 meter från golfbanan. För att möjliggöra en störningsfri golfverksamhet och boendemiljö **korsmarkeras** marken på plankartan vilket innebär att endast komplementbyggnader får uppföras inom detta område.

Upplysning: Skyddsnät mot golfbollar får uppföras till en höjd av minst 4 meter i fastighetsgräns.

4.7 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

En omvandling av området från fritidsbostäder till permanentboende förutsätter en god vatten- och avloppslösning i området. Detta för att främja en robust och hållbar utveckling av såväl Enbuskekvarteret som Norrköpings kommun i sin helhet.

Kommunalt vatten och avlopp byggdes ut under 2012 och blev helt klart 2013. Det finns ett verksamhetsområde upprättat för vatten- och spillvatten för området och varje fastighet har fått en anvisad anslutningspunkt.

Området är anslutet till överföringsledning (till centralorten och till Slottshagens reningsverk) som finns utmed Djurövägen och som bland annat försörjer Djurön, Sidus och Dagsberg-Ljunga.

Spillvattenlösningen i området bygger på LTA- systemet (lätt tryck avlopp) och innebär att varje fastighet har en egen pump. Den närmsta tryckstegringsstationen finns i Marby.

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 begränsas genom att till exempel använda genomsläppliga material.

Kommunalt dagvattennät finns inte inom planområdet och bedöms av Norrköping Vatten och Avfall AB inte heller som nödvändigt med hänsyn till bland annat topografin i området. Dagvattnet ska hanteras inom den egna fastigheten enligt kommunens riktlinjer för dagvattenhantering.

Ett fungerande system, där dagvattnet tas om hand och leds i diken från planområdet, finns. Ett avtal finns mellan Enbuskekvarterets samfällighetsförening och Bråvikens golfklubb som gör det möjligt att leda ut vattnet över golfklubbens område. Fördröjning av dagvatten i fördröjningsmagasin (dagvattendamm), även om behovet av detta inte bedöms finns med förslagen väglösning/standard, kan göras i planområdets sydvästra del enligt genomförd väg- och dagvattenutredning, från november 2014.

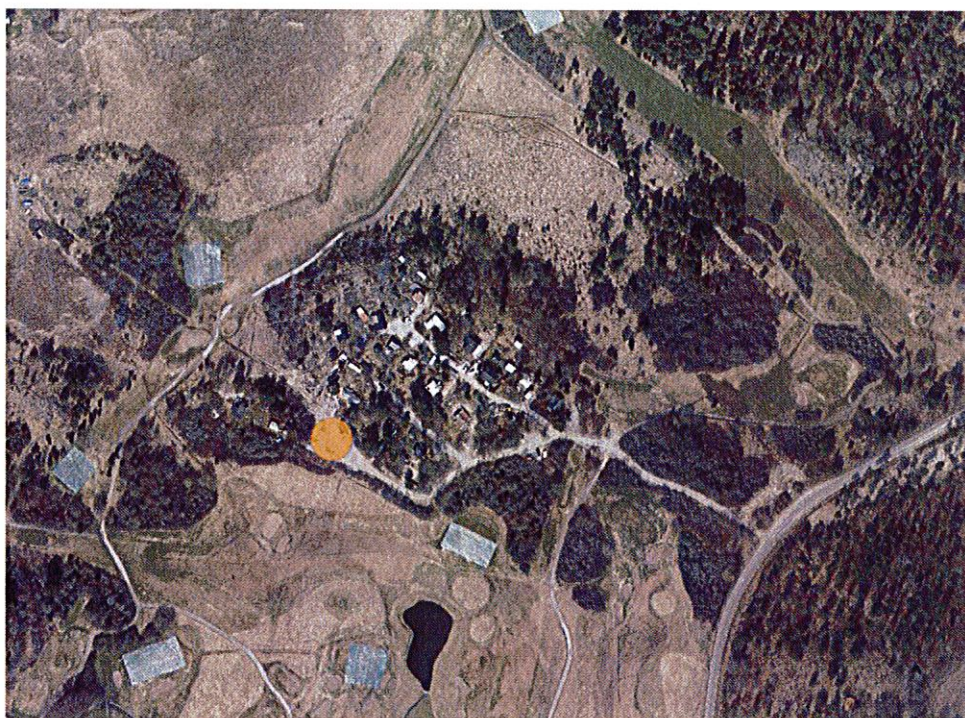
Ett delavrinningsområde går genom planområdet tillhörande huvudavrinningsområdet Bråviken (SMHI). Den vattenförekomst som är berörd enligt vattenförvaltningsordningen är Pampusfjärden (SE583718-161687) som är recipient för områdets dagvatten. Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS - augusti 2014) har Pampusfjärden otillfredsställande ekologisk potential och uppnår inte god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver). Miljökvalitetsnormerna som ska uppnås är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2015.

Pampusfjärdens avrinningsområde påverkar i sin tur inre Bråviken (SE583926-161744). Enligt VISS (augusti 2014) har inre Bråviken otillfredsställande ekologisk status och uppnår inte god kemisk status (exklusive kvicksilver). Miljökvalitetsnormen som ska uppnås är god ekologisk status 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2015.

Halterna av kvicksilver överstiger gränsvärdet i alla ytvattenförekomster i Sverige. Den kemiska ytvattenstatusen inklusive kvicksilver uppnår därför inte god status. De höga halterna beror främst på internationella luftnedfall. Grundvattennivån inom området är inte känd. Planens genomförande bedöms sammantaget inte negativt påverka på möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för aktuella vattenförekomster.



Figur 23. Huvud- och delavrinningsområden för vatten. DIKA. Norrköpings kommun.



Figur 24. Lämpligt läge för dagvattendamm (orange cirkel). Sani Muric.

El och tele

Elnätet inom planområdet ägs av E.ON Elnät Sverige AB. Luftledningarna finns inom planområdet främst utmed vägarna. Söder om Enbuskestigen finns en nedgrävd elledning.

Teleledningarna inom området ägs av TeliaSonera Skanova Access AB (Networks). En inmätt jordkabel/kanalisation finns i anslutning till planområdet söder om en Enbuskestigen.

För information om ansvarsfördelning vid eventuella åtgärder som påverkar befintliga ledningsnät se rubrik nedan *5.1 Ansvarsfördelning/El och tele*.

Bredband

Bredband är inte utbyggt inom eller i anslutning till planområdet. Tomrör för bredband finns dock nedlagda i hela området.

Värme

Kommunen har för avsikt att uppvärmningen ska ske på ett så miljövänligt sätt som möjligt och att energianvändningen ska minimeras. Kommunen rekommenderar i första hand anslutning till fjärrvärmenätet om ett sådant finns, vilket inte är fallet i Enbuskekvarteret.

Alternativa förnyelsebara uppvärmningsformer bör prövas för att undvika en kraftigt ökad elanvändning. Möjlighet till lågenergihus alternativt passivhus bör prövas.

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 Norrköping Vatten och Avfall AB. I vissa fall förordar kommunen anläggning av ett gemensamt hämtningsställe på lämpligt plats. Detta gäller till exempel där framkomligheten för tunga fordon är dålig under hela eller delar av året eller där genomfart eller tillräcklig stor vändplats inte kan ordnas.

Ett sådant gemensamt hämtställe möjliggörs inom planområdet norr om planerad infartsgata (Enbuskestigen) för att underlätta sophantering. Ett lämpligt läge för denna har förprojekterats i samband med projekteringen av vägar och tagits fram i dialog med Norrköping Vatten och Avfall AB, tekniska kontoret, bygg- och miljökontoret och Bråvikens Golf AB.

Det slutliga läget för hämtstället har dock delvis hamnat söder om det projekterade läget. Detta beror på att ändringen av inriktning från kommunalt till enskilt huvudmannaskap för allmän plats bidragit till att dimensioneringskraven lättats och vägutrymmet minskats. Därför har även läget för hämtstället justerats för att ansluta till befintlig vägmark. Läget för hämtstället bedöms vara det mest lämpliga med hänsyn till avstånd från befintliga fastigheter, topografi och intrång i golfbanan.

Plankartan

Genom bestämmelsen g möjliggörs utrymme för gemensamhetsanläggning för sophantering och befintlig vattenpump.

5. Genomförande av detaljplanen

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, genomsamhetsanläggningar, VA-anläggningar, vägar med mera regleras, provas och genomförs enligt respektive särskilda lag.

5.1 Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom planområdet.

Motiv för enskilt huvudmannaskap är att planområdet utgör ett avgränsat och avskilt område insprängt i en golfbana. Fastighetsägarna sköter redan

idag vägar och grönytor genom en befintlig och väl fungerande gemensamhetsanläggning (Sidus GA:2).

Genom enskilt huvudmannaskap kan en enklare standard tillåtas på vägarna vilket medför att den lantliga karaktären kan bevaras och intrång och kostnader för fastigheterna inom planområdet kan begränsas jämfört med kommunalt huvudmannaskap.

Vissa förbättringar inom allmän plats behöver genomföras, se vidare under rubrik 5.5 *Tekniska frågor* nedan.

Huvudmannaskap för vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Norrköping Vatten och Avfall AB är huvudman för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen inom området samt ansvarar för drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt.

Planområdet ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten.

El och tele

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.

Kvartersmark

För kvartersmark betecknad med bestämmelsen "g" ska ett gemensamt hämtställe för hushållsavfall anordnas. För detta svarar fastighetsägarna (genom Enbuskestigens samfällighetsförening).

Befintlig gemensamhetsanläggning (Sidus GA:2) ska omprövas till att även omfatta detta hämtställe för hushållsavfall, se vidare under rubrik 6.2 *Fastighetsrättsliga konsekvenser*.

I övrigt svarar respektive fastighetsägare för byggande, drift och underhåll inom kvartersmark.

5.2 Genomförandeorganisation

Genomförande och samordning

För genomförandet av förbättringar inom allmän plats (vändplats för sopbil) svarar fastighetsägarna (genom Enbuskestigens samfällighetsförening).

Detsamma gäller även anordnandet av gemensamt hämtställe för hushållsavfall (på kvartersmark betecknad med bestämmelsen "g").

Genomförandet ska ske efter lantmäterimyndighetens omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning (Sidus GA:2).

Mark och avtalsfrågor

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

Fastighetsbildning med mera

Fastighetsbildningsfrågor, bildande/omprövning av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Norrköpings kommun.

Bygglov och anmälan

Ansökan om bygglov, rivnings- och marklov lämnas till Norrköpings kommun, bygg- och miljökontoret.

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 Preliminär tidsplan

Utställning för granskning av förslag till detaljplan, omgång 2	Kvartal 3 2015
Antagande detaljplan, stadsplaneringsnämnden	Kvartal 3 2015
Detaljplan laga kraft*	Kvartal 3 2015

*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 förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

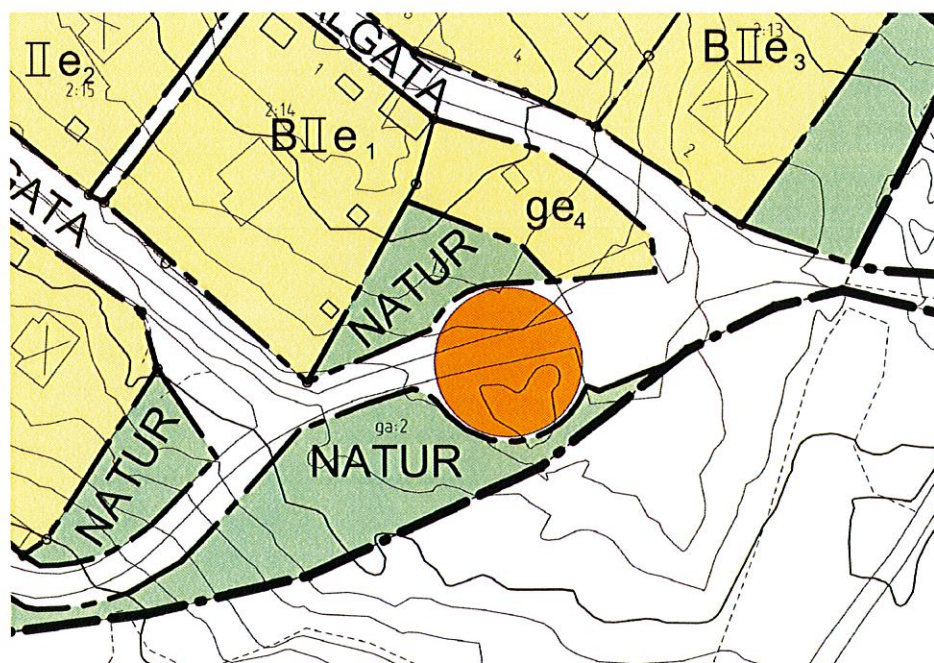
5.5 Tekniska frågor

Gator

Gatorna ska behålla sin nuvarande standard.

Vändplats/hämtställe för avfall

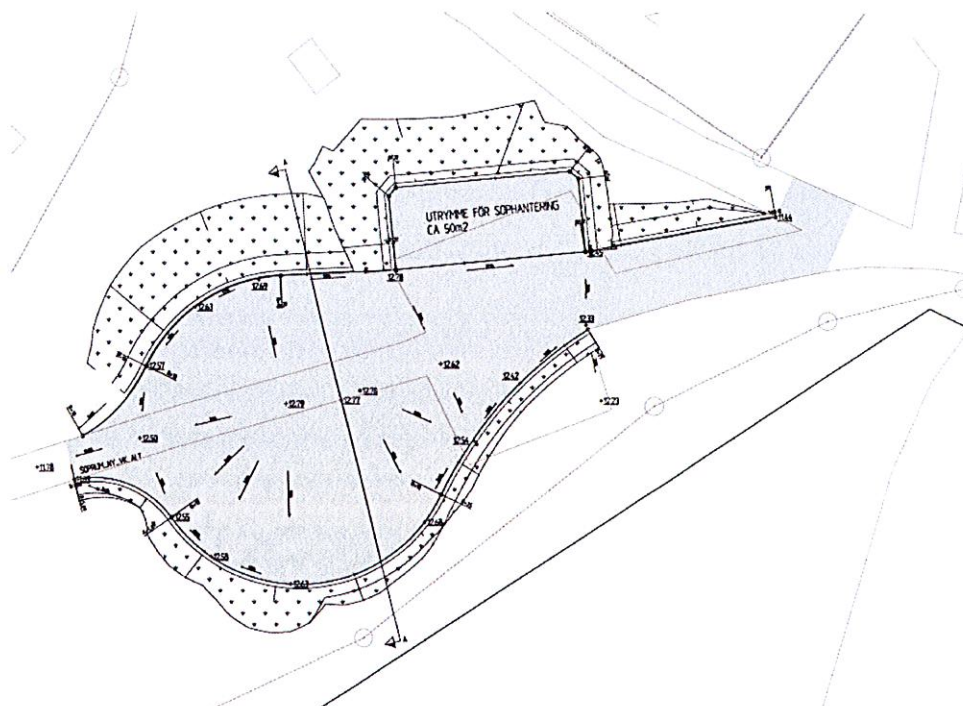
En vändmöjlighet för sopbil för hushållsavfall ska möjliggöras vid infarten till området.



Rev. 2015-08-13

Figur 25. Lämpligt läge för vändplats för sopbil (orange cirkel). Anita Johansson.

Vändplatsen ska uppfylla Norrköping Vatten och Avfall ABs krav. En förprojektering har genomförts och vändplatsen ska anläggas enligt denna handling (se figur 26 på nästa sida).



Figur 26. Förprojektering av hämtställe för hushållsavfall och vändplats i planområdets sydöstra del. Sani Muric, Ramböll Sverige AB.

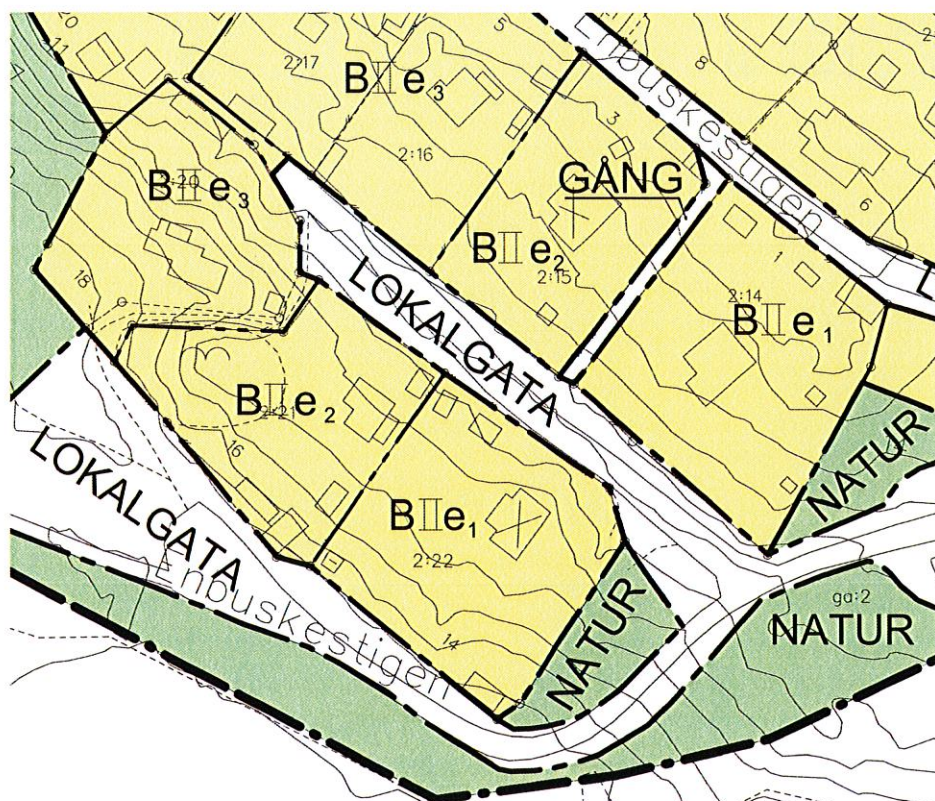
I anslutning till vändplatsen ska ett gemensamt hämtställe för hushållsavfall anläggas (på kvarteretsmark betecknad "g"). Hämtstället ska uppfylla Norrköping Vatten och Avfall ABs krav. Hämtstället finns redovisat i förprojekteringen (se figur 26 ovan) och ska anläggas enligt denna handling.

Utbyggnaden av ovanstående anläggningar ska säkerställas genom omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning (Sidus GA:2), se vidare rubrik 6.2 *Fastighetsrättsliga konsekvenser*.

Väg till Sidus 2:19

Den ”mellersta” vägen som går fram till fastigheten Sidus 2:19 är inte utlagd som gata i befintlig gemensamhetsanläggning (se figur 27). Den ska i och med omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning (Sidus GA:2) få ändamålet gata istället för grönområde (enligt gällande anläggningsbeslut), se vidare under rubrik 6.2 *Fastighetsrättsliga konsekvenser*.

Rev. 2015-08-13



Figur 27. Centralt på kartbilden finns den "mellersta" vägen som leder fram till fastigheten Sidus 2:19. Detta område planläggs som lokalgata.

Infarten fram till fastigheten Sidus 2:19, mellan fastigheterna Sidus 2:17 och Sidus 2:20, är smal (cirka 2 meter) och behöver breddas. Detta ska ske på initiativ av berörda fastighetsägare, se vidare rubrik 6.2 *Fastighetsrättsliga konsekvenser*.

Gångväg mellan Sidus 2:20 och 2:21

Den gångväg som ingår i befintlig gemensamhetsanläggning (Sidus GA:2) mellan fastigheterna Sidus 2:20 och 2:21 ska utgå och få ändamålet kvartersmark för bostadsändamål. Beslut om detta har tagits på samfällighetsföreningens årsstämma 2015-03-17. Detta ska genomföras i samband med kommande omprövning av gemensamhetsanläggningen, se vidare under rubrik 6.2 *Fastighetsrättsliga konsekvenser*.

Parkering

Parkering för boende ska ske inom kvartersmark.

Vatten och avlopp

Allmänna ledningar för vatten och avlopp finns utbyggda i området.

Ny bebyggelse ska anslutas till det allmänna vatten- och avloppsnätet.

I området finns en befintlig vattentäkt som ingår i befintlig gemensamhetsanläggning (Sidus GA:2). Anläggningen kommer att finnas kvar tills vidare.

Dagvatten

Respektive fastighetsägare 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 genomsläppligt material på hårdgjorda ytor som till exempel infarter och parkeringsytor.

El, energi och tele

Bredband finns inte inom eller i anslutning till planområdet. Tomrör för bredband finns nedlagda i hela området. Det finns därmed tekniska förutsättningar för att möjliggöra bredbandsanslutning i området.

5.6 Tekniska utredningar

Följande tekniska utredningar har tagits fram inför samrådet:

Förprojektering och dagvattenutredning Enbuskekvarteret, Ramböll Sverige AB, 2014-06-12 reviderad 2014-11-25.

PM Geoteknisk kartavläsning Manhem 2:1 (Enbuskekvarteret), inom Dagsberg, Norrköpings kommun, WSP Sverige AB 2014-09-04.

6. Genomförandets konsekvenser

6.1 Inverkan på miljön

Detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Orsaken till det är att planen endast syftar till att möjliggöra utökade byggrätter på befintliga bostadsfastigheter. Se *Behovsbedömning tillhörande detaljplan för fastigheten Sidus 2:7 med närområde (Enbuskekvarteret) inom Dagsberg i Norrköpings kommun*, upprättad den 18 maj 2015.

En omvandling av området från fritids- till permanentboende kan på sikt medföra krav på utökning av kollektivtrafiken med fler, tätare och närmare kollektivtrafikförbindelser. Områdets perifera läge och avsaknaden av servicefunktioner i områdets närhet bedöms dock bidra till ett stort beroende av bilen som färdmedel.

Landskapsbilden i området kommer att förändras genom att permanentboende och större hus, olika fasadutformning med mera

möjliggörs. En övergång från fritidshus- till permanentboende kan bidra till att såväl boende i området som i närliggande områden kan uppfatta förändringen som negativ då utsikt, ljusförhållanden och områdets karaktär förändras. Genom att byggrätten begränsas motverkas dock alltför stora förändringar av områdets karaktär. Ingen parkmark tas i anspråk för bebyggelse och genom bevarande av naturmark bedöms kopplingen mellan boendemiljö och natur främjas.

6.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser

Ägoförhållanden

Planområdet innehåller totalt 18 fastigheter.

Fastigheterna Sidus 2:8 - 2:23 är i privat ägo och är bebyggda med bostadshus, de flesta för fritidsändamål.

Fastigheten Sidus 2:7 omger bostadsfastigheterna och ägs av Enbuskestigens samfällighetsförening. Fastigheten innefattar väg och naturmark som ingår i befintlig gemensamhetsanläggning (Sidus GA:2) som förvaltas av Enbuskestigens samfällighetsförening.

Fastigheten Manhem 2:1 ägs av Bråvikens Golf AB och utgör golfbana med tillhörande anläggningar.

Fastighetsbildning

Kvartersmark

Allmänt

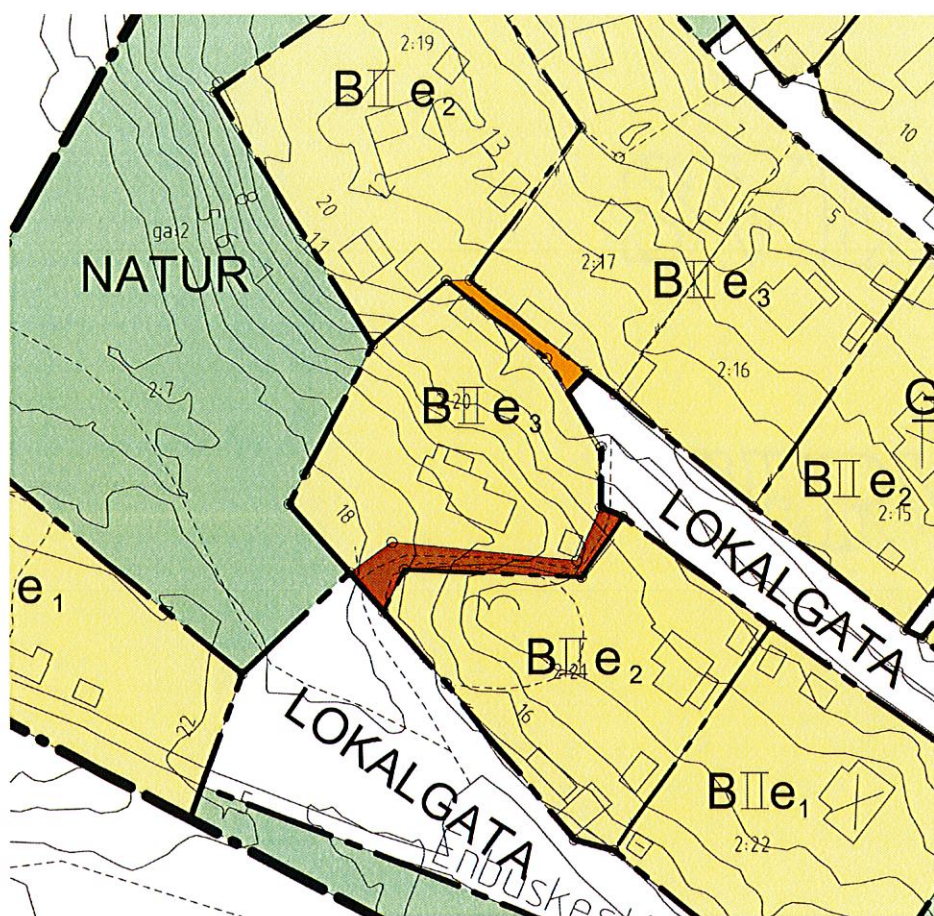
Inga nya fastigheter kan bildas genom detaljplanen. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

Åtgärder som berör två eller flera fastigheter, till exempel fastighetsreglering, kan sökas av någon av de berörda fastighetsägarna. En överenskommelse mellan parterna kan läggas som grund för ansökan till lantmäterimyndigheten.

Infart till Sidus 2:19

Infarten fram till fastigheten Sidus 2:19, mellan fastigheterna Sidus 2:17 och Sidus 2:20, är smal (cirka 2 meter) och behöver breddas för att möjliggöra tillfart med bil. Befintlig infart är markerad i kartan på nästa sida (se figur 28 på nästa sida).

Rev. 2015-08-13



Figur 28. Område för infart till fastigheten Sidus 2:19 (orange kulör) och mark som avses att tillföras fastigheten Sidus 2:20 (brun kulör). Sani Muric.

Platsbesök har genomförts av företrädare för kommunen och berörda fastigheter (Sidus 2:17, 2:19 och 2:20) den 17 november 2014. Det har konstaterats att infarten är möjlig att bredda genom intrång på någon av angränsande fastigheter. På båda angränsande fastigheter finns komplementbyggnader som då behöver rivas och/eller flyttas.

Området för infart (markerat på kartan i figur 28 ovan) är i befintlig gemensamhetsanläggning (Sidus GA:2) utlagt som grönområde. I kommande omprövning av gemensamhetsanläggningen ska området utgå ur gemensamhetsanläggningen så att det kan upplåtas för enskild infart.

Detaljplanen styr inte hur infarten ska breddas utan detta ska i första hand lösas genom överenskommelse mellan berörda fastighetsägare. I andra hand kan lantmäterimyndigheten avgöra frågan ifall överenskommelse inte kan träffas. Marken kan ianspråkats med både äganderätt eller servitut.

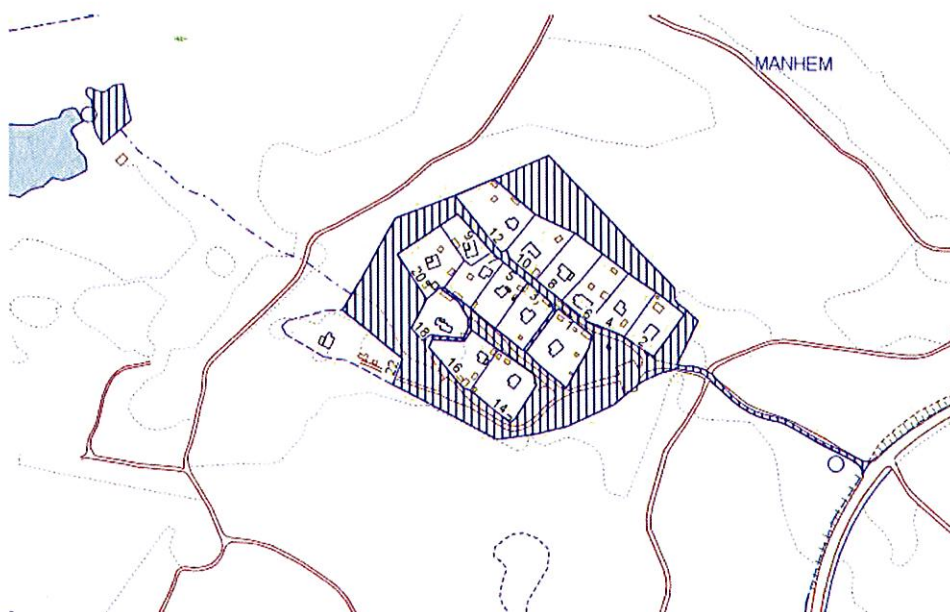
Ansökan om fastighetsbildning ska ske av berörda fastighetsägare och om det träffar en överenskommelse ska den läggas till grund för ansökan.

Ett alternativ till fastighetsbildning är att upprätta ett avtalsservitut mellan berörda fastigheter.

På samfällighetsföreningens årsstämma 2015-03-17 har det beslutats om att breddningen av infart till fastigheten Sidus 2:19 ska ske på fastigheten Sidus 2:20. Som kompensation ska fastigheten Sidus 2:20 få annan mark från samfällighetsföreningens fastighet Sidus 2:7 (se figur 28 ovan). För att detta ska vara möjligt planläggs marken som kvartersmark för bostadsändamål och den gångväg som finns på marken idag ska utgå ur gemensamhetsanläggningen i kommande omprövning (se nedan).

Gemensamhetsanläggning

Samtliga bostadsfastigheter inom planområdet igår i den befintliga gemensamhetsanläggningen Sidus GA:2 som förvaltas av Enbuskestogens samfällighetsförening. Gemensamhetsanläggningen innefattar vägar, gång- och cykelvägar, vattentäkt med ledningar, parkering, brygga, båtuppläggningsplats, sopförråd och grönområde.



Figur 29. Befintlig gemensamhetsanläggning (Sidus GA:2) skrafferad med blått. DIKA. Norrköpings kommun.

En omprövning av gemensamhetsanläggningen (Sidus GA:2) ska ske och omfatta följande:

- Justering av gemensamhetsanläggningen så att grönområde och gata följer den nya detaljplanen.
- Tillkommande anläggningar (se rubrik 5.5 Tekniska frågor). Anläggningarna ska utformas enligt genomförd förprojektering och omfatta:
 - vändplats för sopbil (på allmän platsmark)

- hämtställe för hushållsavfall (på kvartersmark betecknad "g")
- Utgående anläggningar:
 - grönområde enligt gällande anläggningsbeslut som ska upplåtas för enskild infart för fastigheten Sidus 2:19 (på kvartersmark betecknad "g").
 - gångväg mellan fastigheterna Sidus 2:20 och 2:21 som ska användas som tomtmark (kvartersmark för bostadsändamål), se kartbild under rubrik 6 *Genomförandets konsekvenser/6.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser/ Fastighetsbildning/ Kvartersmark, figur 28.*

Omprövning av gemensamhetsanläggningen ska ha påbörjats (ansökan ska ha inlämnats till lantmäterimyndigheten) innan detaljplanen antas. Ansökan till lantmäterimyndigheten kan göras av en eller flera fastighetsägare till berörda fastigheter. Även kommunen kan ansöka.

Ritningen på vändplatsen och hämtstället ska biläggas ansökan om omprövning av gemensamhetsanläggningen.

Ledningsrätter och servitut

Det finns inga befintliga servitut som berör planområdet.

Norrköping Vatten och Avfall AB har ansökt om ledningsrätt för befintliga VA- ledningar hos lantmäterimyndigheten. Ärendet är ännu inte avslutat.

Servitut kan komma att bildas för utfart till förmån för fastigheten Sidus 2:19 (se beskrivning ovan).

6.3 Ekonomiska konsekvenser

Allmän plats och hämtställe för avfall, kostnader och finansiering

Nödvändig förbättring av allmän plats (anläggande av vändplats för sopbil) och iordningställande av hämtställen för hushållsavfall (kvartersmark betecknad med bestämmelsen "g") ska bekostas av fastighetsägarna inom planområdet.

Kostnadsfördelning (andelstal för utförande och drift) beslutas av lantmäterimyndigheten i samband med ombildning av gemensamhetsanläggningen.

Anläggningskostnaden för vändplats och hämtställe är kostnadsberäknad till cirka 260 000 kronor.

Driftskostnader

Tillkommande driftskostnader för nya anläggningar (hämtstället för hushållsavfall och vändplats) kommer att belasta deltagande fastigheter i befintlig gemensamhetsanläggning.

Driftskostnaderna utdebiteras av samfällighetsföreningen och de deltagande fastigheterna är skyldiga att bidra till samfällighetsföreningens kostnader enligt de beslut och utdebiteringar som samfällighetsföreningen beslutar om.

Vatten och avlopp

Kostnaden för utbyggnad av det allmänna vatten- och avloppsnätet finansieras genom anslutningsavgifter enligt gällande VA-taxa. Härtill tillkommer ledningsdragning på tomtmark som respektive fastighetsägare ansvarar för.

Anslutningsavgift är betald av samtliga fastigheter. I dagsläget är 10 av 16 fastigheter påkopplade på nätet.

Driftkostnader

Drift och underhåll finansieras genom bruksavgifter enligt gällande VA-taxa.

El, energi och tele

Anslutnings- och bruksavgifter tas ut enligt taxa för respektive ändamål av ledningsägare och operatörer.

Vid all exploatering i området ska hänsyn tas till befintliga ledningar. Måste dessa omlokaliseras ska detta bekostas av den som initierar åtgärden som gör en flytt nödvändig.

Fastighetsbildning, inlösen och ersättning

Ersättning för markintrång och flytt/rivning av byggnad i samband med breddning av infarten till fastigheten Sidus 2:19 ska i första hand ske efter överenskommelse mellan berörda fastighetsägare. Mest ekonomiskt fördelaktigt är att fastighetsägarna själva upprättar ett avtalsservitut och begär inskrivning av detta hos inskrivningsmyndigheten.

Ersättning för eventuell överföring av mark från fastigheten Sidus 2:7 till fastigheten Sidus 2:20 ska i första hand ske efter överenskommelse mellan berörda fastighetsägare.

Om överenskommelse inte kan träffas ska ansökan ske till lantmäterimyndigheten som då prövar frågan (både lokalisering och ersättning). Även då ska i första hand en frivillig överenskommelse träffas men om det inte kan ske kan lantmäterimyndigheten fatta beslut i frågan.

Bygglov, anmälan och planavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa. Planavgift ska tas ut i samband med bygglov.

6.4 Sociala konsekvenser

Jämställdhetsaspekter bedöms inte påverkas av planens genomförande. Planen möjliggör inte en blandad bebyggelse varför en blandad befolkning i området inte främjas. Avsaknaden av servicefunktioner, exempelvis för skol- och vårdändamål, i områdets närhet bedöms försvåra möjligheten att bo kvar i området under olika skeden av livet. Sett i ett större perspektiv kan utvecklingen av Enbuskekvarteret och andra aktuella och potentiella utvecklingsområden i närheten (Marby, Unnerstad och Sidus) komma att bidra till att den kommersiella servicen kan utvecklas i närområdet.

6.4 Konsekvenser för stadens attraktivitet

Stadsbilden kommer att förändras genom att fler bostäder möjliggörs öster om Norrköpings stad i ett perifert läge. Genom att permanentboende möjliggörs kan dock fler erbjudas möjligheten till ett attraktivt boende på landsbygden. Planområdets läge med dess närhet till Bråviken och grönområden bedöms bidra till en ökad attraktivitet för Norrköpings kommun i stort.

7. Medverkande**7.1 Konsult**

Planbeskrivningen har utarbetats av WSP genom Sani Muric, planeringsarkitekt MSA, uppdragsansvarig, och Lina Gregersdotter, planeringsarkitekt MSA/FPR, granskare.

I arbetet med detaljplanens genomförandefrågor har Johan Graf, mark- och exploateringsingenjör, NAI Svefa, deltagit.

7.2 Tjänstemän

Planbeskrivningen har utarbetats i samverkan med Magnus Gullstrand, fysisk planerare och övriga berörda tjänstemän på stadsbyggnadskontoret i Norrköpings kommun.

Norrköping den 13 augusti 2015



Christian Wintenby
processansvarig detaljplanering



Magnus Gullstrand
fysisk planerare

Referenser

Utredningar för detaljplanen

Förprojektering och dagvattenutredning Enbuskekarteret, Ramböll Sverige AB, 2014-06-12 rev. 2014-11-25.

PM Geoteknisk kartavläsning Manhem 2:1 (Enbuskekarteret), inom Dagsberg, Norrköpings kommun, WSP Sverige AB, 2014-09-04.

Kommunala handlingar och riktlinjer

Avfallsplan 2009. Tekniska kontoret, Norrköpings kommun, 2009-06-15.

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.

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

Riktlinjer för bostadsbyggande. Förslag. Stadsbyggnadskontoret, Norrköpings kommun, SPN-2012.6766, 2012-11-14.

Riktlinjer för en tillgänglig och användbar utemiljö. Tekniska kontoret, Norrköpings kommun, 2008-01-24.

Miljö- och riskfaktorer. Tillägg till översiktsplanen för Norrköpings kommun, Samrådshandling december 2012, Stadsbyggnadskontoret, Norrköpings kommun, 2012-12-27.

Övriga referensskällor

Avsiktsförklaring mellan Norrköpings kommun och Trafikverket angående stråket Djurövägen, TN 2014/0134-1 512, 2014-01-24.

Beslut om utvidgat strandskydd i Norrköpings kommun, Länsstyrelsen Östergötland, 2015-01-12.

Detaljerad översvämningskartering längs Motala ström, Roxen, Glan och Bråviken, Rapport nr. 2008-76. SMHI, 2009-05-25.

Kompletterande beräkningar havsvattenstånd Bråviken, Rapport nr 2010-60. SMHI, 2010-10-30.

Kommuntäckande markradonundersökning Norrköpings kommun.
SGI Statens geotekniska institut. Linköping 1990-01-16.

Skyddsvärda träd i Östergötland, Inventering av alla grova och ihåliga träd utförd 1997-2008. Rapport 2008:13. Länsstyrelsen Östergötland, 2009.

Vägtrafikflödeskarta. Trafikverket (senast uppdaterad 2013-03-01).
(Elektronisk) Tillgänglig: < <http://vtf.trafikverket.se/SeTrafikfloden> >
(2014-08-13).