

PROGRAM



tillhörande detaljplan för
Börsebo 3:2
inom Rönö på Vikbolandet i Norrköping kommun

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering
den 16 februari 2010

GODKÄNNANDEHANDLING

Godkänd i SPN: 2010-03-10, § 46

Innehållsförteckning

1. Inledning.....	3
1.1 Läsanvisning / handlingar	3
1.2 Samråd.....	3
1.3 Planprocessen – en översikt	3
2. Programmets huvuddrag	4
2.1 Programmets bakgrund och syfte	4
2.2 Programområdet	4
3. Förslag	5
3.1 Mark- och vattenanvändning samt gatunät	5
3.2 Väganslutning till programområdet.....	8
3.3 Friytor och naturområden.....	9
3.4 Teknisk försörjning	9
4. Förutsättningar	9
5. Konsekvensbeskrivning	11
5.1 Inverkan på miljön.....	11
5.2 Ekonomiska och sociala konsekvenser	11
5.3 Konsekvenser för kommunens attraktivitet.....	12
6. Fortsatt arbete	12
7. Medverkande.....	12

1. Inledning

1.1 Läsanvisning / handlingar

Program
Behovsbedömning
Samrådsredogörelse

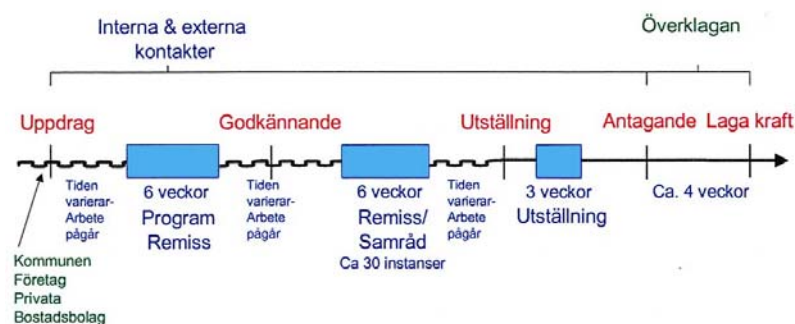
1.2 Samråd

Program tillhörande detaljplan för Börsebo 3:2 inom Rönö på Vikbolandet i Norrköping kommun har varit på samråd under perioden 7 juli 2009 till 31 augusti 2009.

1.3 Planprocessen – en översikt

Planprocessen kan få sin start om intressenter av olika slag efterfrågar ny eller ändrad detaljplan. Kommunen kan på eget initiativ göra detaljplaner. Saknas fördjupning av översiktsplanen, som omfattar detaljplaneområdet, görs först ett program som ger riktlinjer för detaljplanearbetet.

DETALJPLANEPROCESSEN



När programmet har godkänts av stadsplaneringsnämnden börjar arbetet med ett förslag för detaljplanen. Förslaget justeras efter de synpunkter som lämnas under samrådstiden 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.

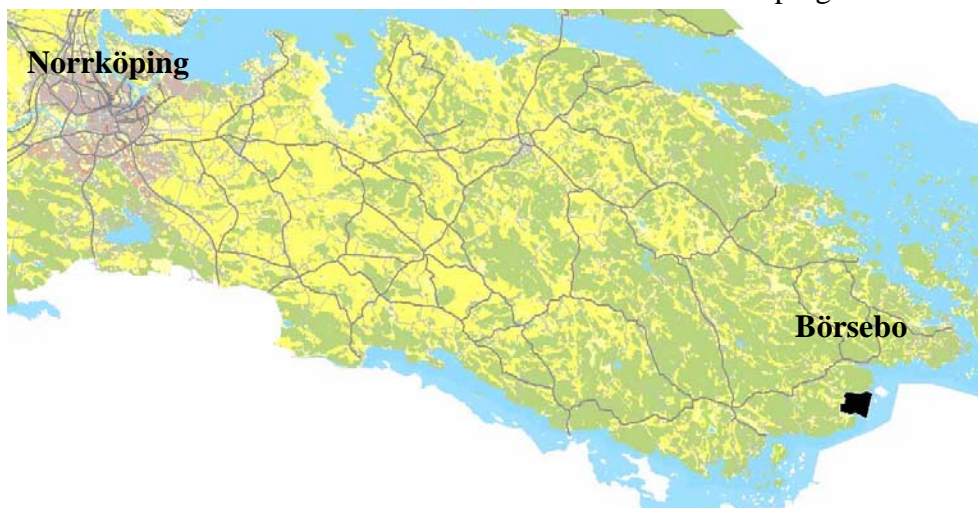
2. Programmets huvuddrag

2.1 Programmets bakgrund och syfte

Planeringen syftar till att tillåta byggnation av fristående enfamiljshus inom fastigheten Börsebo 3:2 på Vikbolandet i Norrköpings kommun. Bebyggelsen ska anpassas till topografin och uppföras med material som korresponderar till och smälter in med naturen. Naturen och havet är de stora värden inom programområdet och bebyggelsen ska anpassas dessa.

2.2 Programområdet

Programområdet är lokaliserat vid östersjökusten på Vikbolandet cirka 12 kilometer från Arkösund och cirka 50 kilometer från Norrköping.



Fastigheten är ungefär 114 hektar stor och ägs av Swanbay Invest AB, som är beställare av program och detaljplan.



3. Förslag

3.1 Mark- och vattenanvändning samt gatunät

Programområden bebyggs med fristående enfamiljshus. Företrädesvis placeras byggnationen på höjdparterier där antingen utblickar mot havsbandet



eller attraktiva skogsmiljöer återfinnes. På höjdpartierna byggs husen i avlånga, organiska områden medan cirkulära områden byggs på det mer låglänta inlandet. Gångförbindelser mellan de olika bebyggelseområdena, mellan bebyggelse och hamn och till intressanta platser och stråk borgar för en hög tillgänglighet inom området.



Totalt planeras för cirka 200 tomter med ungefärliga storlekar mellan 1000 m² och 3000 m². Längs östersjökusten hålls landskapet fritt från bebyggelse sånär som på en småbåtshamn med tillhörande bryggor, bad och restaurang.



En ny väg sammankopplar hamnen med väg 863¹. Här angörs programområdet av boende, besökare och av servicetrafik. Övriga gator fungerar enkom som tillfart till bostadshusen samt för servicetrafik. Parkering sker på tomtmark och på parkeringsplatser i anslutning till hamnen.

¹ Se karta sida 4



Bebyggelsens placering formas och anpassas naturen och topografin. Husen byggs med en enkel och avskalad arkitektur med dovt färgskala och ett fåtal fasadmateriel.



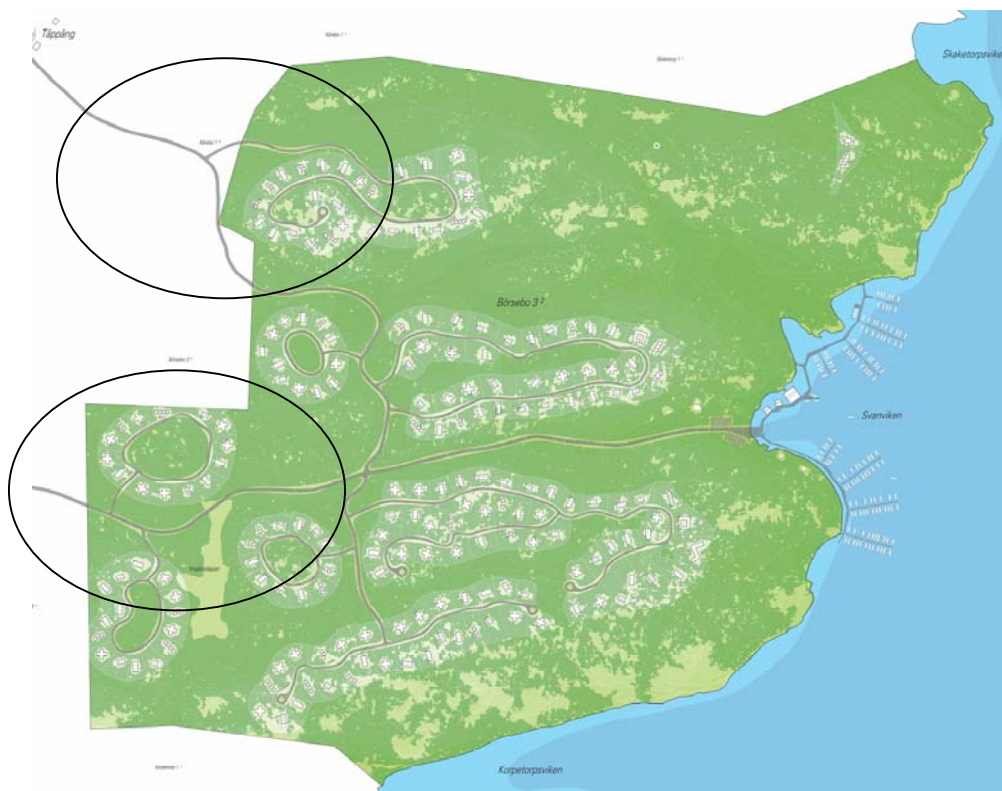
Växtlighet och träd ska finnas kvar bland bebyggelsen och topografin får inte planas ut. Där nivåskillnader behöver hanteras, byggs hus i flera nivåer eller suterränghus.





3.2 Väganlutning till programområdet

Anslutning till närmaste enskilda väg från etableringarna i Börsebo har låg standard och en ny anslutning behövs. En ny väg kan anslutas till den befintliga enskilda vägens läge vid Börsebo. En alternativ lösning, för att undvika trafik vid befintlig bebyggelse i Börsebo, är att koppla en ny väg till den enskilda vägen nordväst om nyetableringarna.



Nyetableringarna i Börsebo beräknas alstra cirka 1 000 fordon per ÅDT². Det kringliggande vägnätet har i dagsläget mycket låga trafikflöden och kommer att behöva rustas upp för att klara nyetableringarnas trafikmängder.

3.3 Friytor och naturområden

Naturområden i och nära programområdet är en förutsättning för etableringens attraktivitet. De är en resurs för de boende och tillgängligheten till natur och strandområdet ska säkerställas. Området ska ha en fortsatt skogskaraktär efter etableringarna. Fornlämningar kan bli värdefulla inslag i området och bidra till den samlade attraktiviteten.

3.4 Teknisk försörjning

Uppvärmning, el, avfallshantering och VA-försörjning med mera ska ske på ett så miljövänligt sätt som möjligt och enligt kommunala riktlinjer. Lokala lösningar kan bli nödvändiga eftersom området är isolerat från teknisk infrastruktur och annan service. Dagvatten ska omhändertas lokalt. Bredband och tele behöver dras fram till programområdet.

4. Förutsättningar

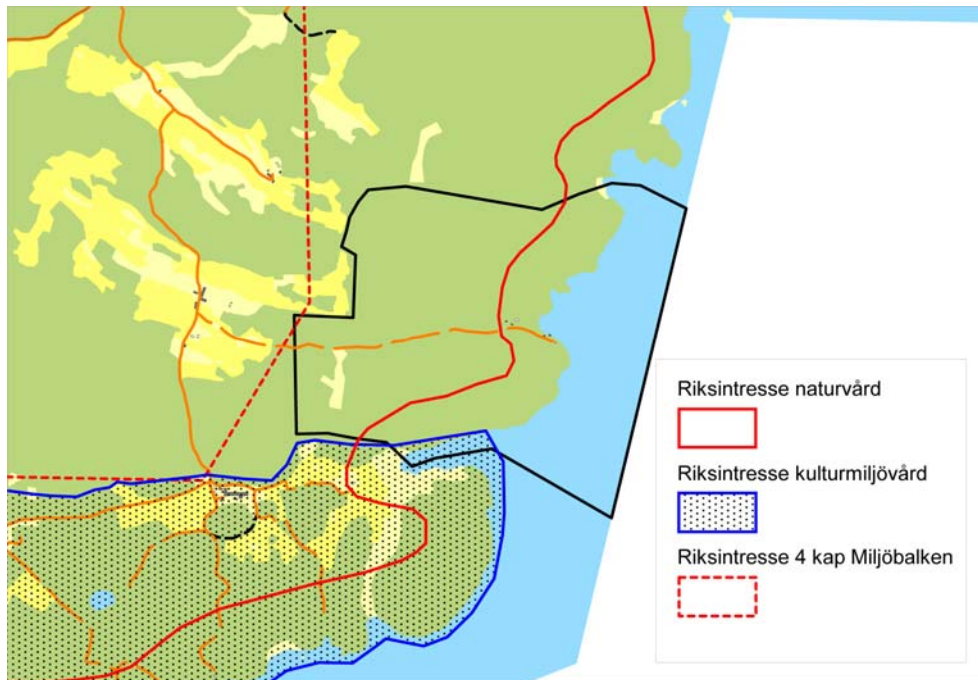
För programområdet gäller byggnadsplan Börsebo 3:2 inom Rönö från år 1986. Planen tillåter fritidshusbebyggelse, småbåtshamn och badstrand. Programområdet pekas ut i Översiktsplan för Norrköpings kommun från år 1990 som lämpligt för fritidshusbebyggelse.

Programområdet har idag ingen fungerande väganslutning för bil. Väg 863 (cirka 95 fordon per ÅDT) och väg 867 (cirka 70 fordon per ÅDT) ansluter till väg 207 mot Arkösund och Norrköping³. Inom programområdet finns ett antal mer eller mindre förfallna fritidshus och båthus samt en övergiven kustbevakningsbunker.

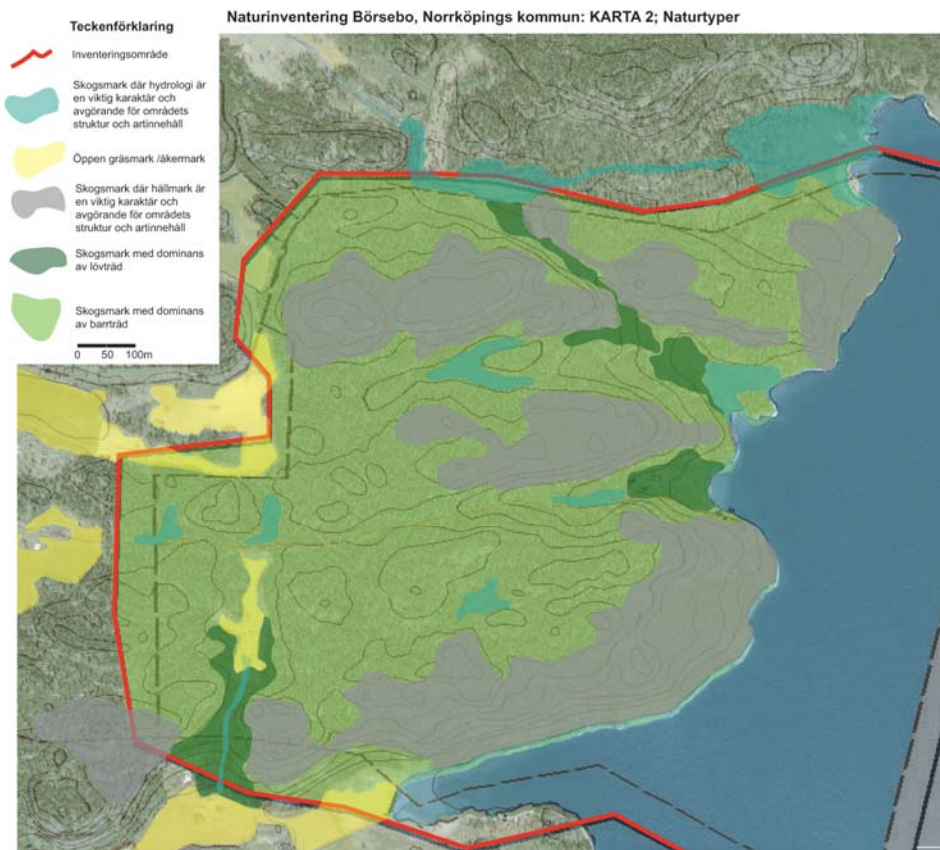
Programförslaget berör riksintressen, Östergötlands skärgård (4 kap. Miljöbalken), strandnära naturvård och friluftsliv (3 kap. 6§ Miljöbalken) och Korpatorp-Lönshuvud (KE 63). För stränderna gäller utökat strandskydd på 150 meter.

² ÅDT=årsmedelsdygnstrafik. Beräkning utförd av Ramböll år 2009.

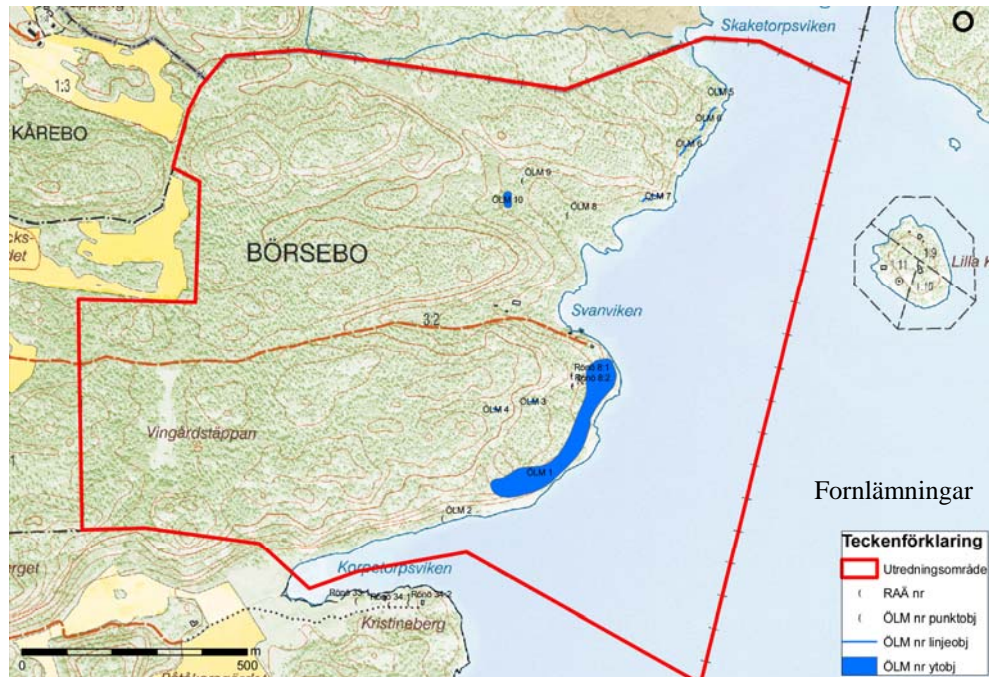
³ ÅDT=årsmedelsdygnstrafik. Beräkningar utförda är utförda av Vägverket år 2007.



Landskapet inom programområdet är bitvis kraftigt kuperat med höjdparter på cirka 40 meter över havet. Stränderna mot Östersjön är branta förutom vid Svanviken. Vegetationen är omväxlande, glesare tallskog på hållmarker och tätare barr- och lövskog i dalgångarna. Öppna gräsmarker förekommer.



Inom programområdet finns ett antal fornlämningar noterade i fornminnesregistret. Parallellt med programarbetet genomfördes en arkeologisk utredning etapp 1 av Östergötlands länsmuseum.



5. Konsekvensbeskrivning

5.1 Inverkan på miljön

Programförslaget medför betydande miljöpåverkan eftersom en småbåtshamn föreslås. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) är dessutom ett värdefullt underlag för att i det fortsatta detaljplanarbetet säkerställa riksintresset för friluftsliv vid östersjökusten och områdets natur-, djur- och växtliv. Riktlinjer, program samt lagstiftning för natur och miljö med mera ska följas och nås. Se vidare behovsbedömningen.

5.2 Ekonomiska och sociala konsekvenser

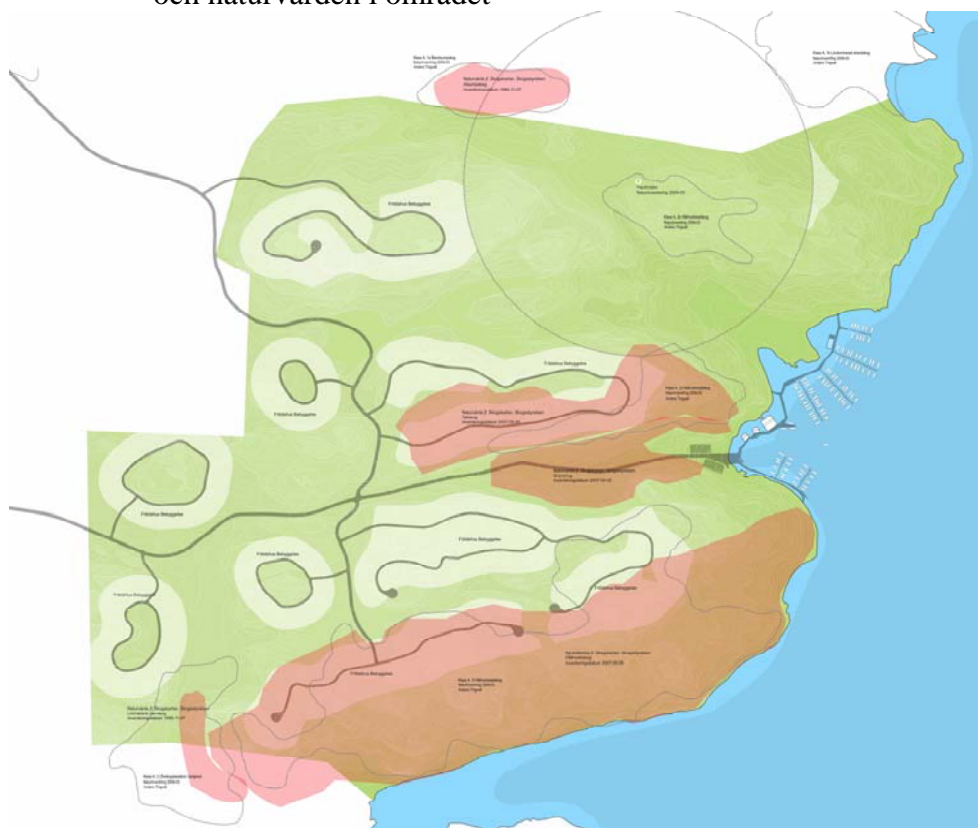
Ekonomiska konsekvenser är främst indirekta, ett genomförande av innehållet i programmet kan leda till ökad inflyttning till Norrköpings kommun vilket får effekter på den kommunala ekonomin samt efterfrågan på varor och tjänster. Programmet föreslår attraktiva boendemiljöer nära natur och hav vilket får stora positiva sociala effekter för de boende. En inflyttning till området kan medföra konsekvenser på den kommunala budgeten.

5.3 Konsekvenser för kommunens attraktivitet

Ett genomförande av programförslaget tillför Norrköpings kommun ett, för kommunen, unikt område med enfamiljshus. Bebyggelsen som föreslås har en sammanhållen arkitektur och erbjuder ett attraktivt boende med skärgårdens natur och vatten som fond och förutsättning.

6. Fortsatt arbete

- Utredda väganslutning till området samt vägnätets funktionalitet inom fastigheten
- Utredda omfattningen av förändringar av strandskyddet
- Utredda hur riksintressen i området säkerställs
- Utredda lösningar för teknisk infrastruktur, VA, el, värme, bredband, dagvatten
- Utredda hur bebyggelse och anläggningar ska anpassas till djur- och naturvärden i området



Inom programområdet finns områden med naturvärden (röda fält) och boplatser för djur (cirkeln). Kartan ovan redovisar utredningsområden där vidare utredning behövs över hur bebyggelse och anläggningar kan utformas och placeras i terrängen.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN-109/2003

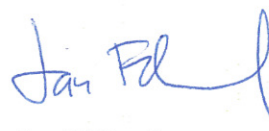
7. Medverkande

Programmet har utarbetats av Jan Eklund på stadsbyggnadskontoret, Norrköpings Kommun. I programarbetet har Thomas Larsen, Arkitema, deltagit. Utredningar har genomförts av Hamra konsult, Ramböll och Östergötlands länsmuseum.

Norrköping den 16 februari 2010



Dag Johansson
stadsarkitekt



Jan Eklund
stadsplanerare