

PROGRAM



tillhörande detaljplan för

Fastigheten Norsholms gårdssområde 1:171 med närområde

inom Norsholm i Norrköpings kommun

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering
den 17 augusti 2010

GODKÄNNANDEHANDLING

Godkänd i SPN: 2010-09-07, § 192

Innehållsförteckning

PLANPROCESSEN	4
1. INLEDNING	5
1.1 Syfte och bakgrund	5
1.2 Programområdet	5
2. PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
2.1 Översiktsplaner	6
2.2 Detaljplaner	6
2.3 Program.....	7
3. FÖRUTSÄTTNINGAR	7
3.1 Mark- och vattenanvändning	7
3.2 Bebyggelsens karaktärsdrag	8
3.3 Service.....	8
3.4 Kulturmiljö	9
3.5 Naturmiljö	10
3.6 Geologi.....	12
3.7 Risker och störningar.....	13
3.8 Trafik.....	14
3.9 Tillgänglighet	15
3.10 Teknisk försörjning.....	15
4. FÖRSLAG	17
4.1 Programkarta	17
4.2 Beskrivning	18

5. KONSEKVENSBESKRIVNING.....	22
5.1 Inverkan på miljön.....	22
5.2 Sociala konsekvenser.....	22
5.3 Ekonomiska konsekvenser.....	22
5.4 Konsekvenser för stadens attraktivitet.....	23
6. MEDVERKANDE.....	23
Konsult	23
Tjänstemän.....	23
REFERENSER	24

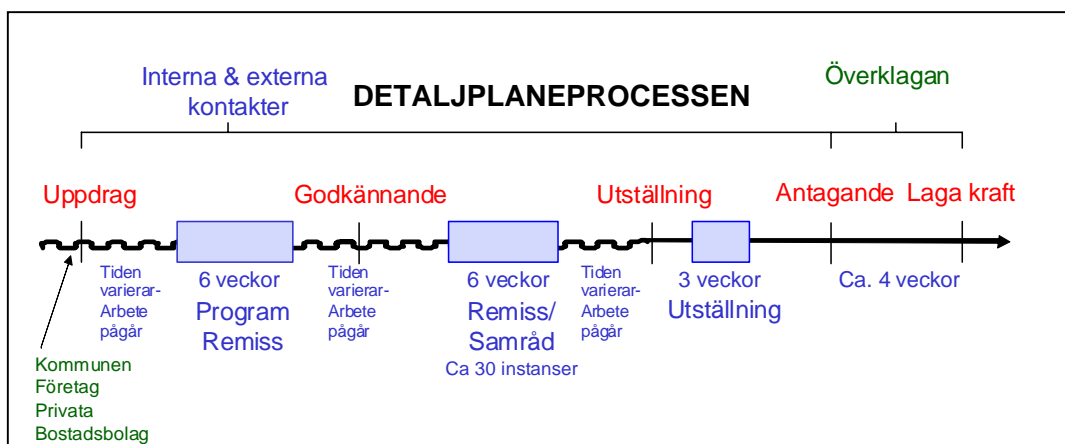
Planprocessen

Planprocessen startar när en intressent kommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Stadsplaneringsnämnden ger då ett uppdrag till stadsbyggnadskontoret om att ta fram ett förslag till en detaljplan. Om det saknas en fördjupning av översiktsplanen som omfattar detaljplaneområdet, görs ett program först.

Meningen med programarbetet är att vid ett tidigt skede ge de berörda möjlighet till insyn och påverkan innan kommunens ställningstaganden är låsta. Programmet ska ange utgångspunkter och riktlinjer för detaljplanearbetet. Samråd sker med länsstyrelsen, myndigheter, föreningar och enskilda som har ett väsentligt intresse av programmet (PBL 5 kap. 20 §). Inkomna synpunkter sammanställs och kommenteras i en samrådsredogörelse. Av stadsplaneringsnämnden godkänt program och samrådsredogörelse lägger fast riktlinjer och ligger till grund för det fortsatta planarbetet.

Efter att programmet godkänts av stadsplaneringsnämnden börjar arbetet med ett förslag till detaljplan. När ett planförslag är färdigt för remiss är återigen länsstyrelsen, myndigheter, föreningar och enskilda välkomna att yttra sig om det. De synpunkter som kommer in under samrådtiden sammanställs, planförslaget bearbetas och efter beslut av stadsplaneringsnämnden om att ställa ut planen ställs den ut. Efter utställningen kan planen antas av stadsplaneringsnämnden.

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



1. Inledning

1.1 Syfte och bakgrund

Det kuperade naturområdet inom fastigheten Norsholms gårdsområde 1:171 med närområde i utkanten av Norsholm har ett attraktivt läge intill sjön Roxen. Ny detaljplan och tillhörande program ska utreda möjligheten att utveckla området med bostäder. Målet för programområdet är att bygga vidare på befintlig bebyggelse i det angränsande Munkebodaområdet. Utformningen av gator och bebyggelse ska ske i samspel med naturvärden, topografi, landskapsbild och friluftslivets intressen. Stadsplaneringsnämnden i Norrköpings kommun har gett stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planläggning av fastigheten Norsholms gårdsområde 171:1 med närområde för ny bostadsbebyggelse.

1.2 Programområdet

Programområdet ligger i den västra delen av Norsholms samhälle, cirka 16 km sydväst om Norrköpings tätort, och utgörs av fastigheterna Norsholms gårdsområde 1:171, 1:11 och 1:14 samt delar av Norsholm 10:1 och 1:94. Fastigheterna är alla i privat ägo förutom Norsholm 1:94 som ägs av Norrköpings kommun. Programområdet gränsar i söder till Norsholms idrottsplats och i norr till Roxen. I väster ansluter programområdet till ett naturreservat och i öster till befintliga villafastigheter i Munkebodaområdet. Munkebodavägen i sydost ingår också i programområdet med syftet att bredda vägen och skapa en gång- och cykelbana utmed vägen. Programområdets totala area är cirka 11,5 hektar.

Norsholm erbjuder fina boendemiljöer genom dess attraktiva och natursköna läge i det kuperade skogs- och jordbrukslandskapet vid Roxen, Göta kanal och Motala ström. Samhället har även ett bra läge utmed E4:an mellan Norrköping och Linköping. I dagsläget bor det cirka 500 invånare på orten, varav många arbetspendlar med bil till de närliggande städerna.



Programområdets läge i Norsholm markerat med svart streckad linje.

2. Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

2.1 Översiktsplaner

I översiktsplanen för Norrköpings kommun från 1990 (ÖP-90) och områdesplan för Norsholm från 1985 omnämns planerna på en eventuell framtida järnvägsstation i Norsholm. För Norsholm föreslås i dessa planer en utbyggnad med mellan 40 och 400 lägenheter under perioden 1990-2010. Centrala frågor i dessa planer är lokalisering och utbyggnad av bostäder och service, pendeltågsstationens läge och hur de östliga och de västliga delarna av Norsholm, som idag skärs av från varandra av stambanan, knyts ihop.

Översiktsplanen från 2002 är en utvecklingsplan för Norrköpings tätort och Norsholm ingår således inte i denna plan. Det som nämns om Norsholm i översiktsplanen är att utanför staden med omland prioriteras en utveckling av pendeltågsorter som exempelvis Norsholm. En gemensam översiktsplan, en så kallad delregionplan, har nyligen tagits fram för Norrköping och Linköping. I denna region har Norsholm ett mycket centralt läge.

För att ha en handlingsberedskap inför en framtida befolkningsökning i Norsholm påbörjade Norrköpings kommun arbetet med en fördjupning av översiktsplanen för Norsholm under år 2006. I samrådshandlingen för fördjupningen av översiktsplanen för Norsholm beskrivs orten som en potentiell utvecklingsort i kommunen och planer finns på att förlägga en pendeltågsstation och ett utökat serviceutbud här. Nya pendlingsmöjligheter till Norrköping eller Linköping på 15 minuter kommer att öka efterfrågan på bostäder i Norsholm. Planförslaget i samrådshandlingen visar på en möjlig befolkningsökning med cirka 3000-9000 invånare. Fördjupningen av översiktsplanen för Norsholm är för närvarande vilande i väntan på beslut om Ostlänken.

Programområdet som behandlas i detta program utpekats i samrådshandlingen för fördjupningen av översiktsplanen som ett av flera utbyggnadsområden i Norsholm. Programområdet föreslås bebyggas med villabebyggelse. I fördjupningen av översiktsplanen föreslås en etappvis utbyggnad av samhället. Aktuellt programområde har ett centralt läge i Norsholm och bör enligt samrådshandlingen för fördjupningen av översiktsplanen byggas ut i ett tidigt skede, etapp 1.

2.2 Detaljplaner

Programområdet är inte tidigare detaljplanlagt. Detaljplanearbete för att möjliggöra bostadsbebyggelse inom området har tidigare påbörjats men lades ner med anledning av fastighetskrisen under 1990-talet. Programområdet gränsar i öster till detaljplanen U 27/45:1 för Munkebodaområdet från 1948.

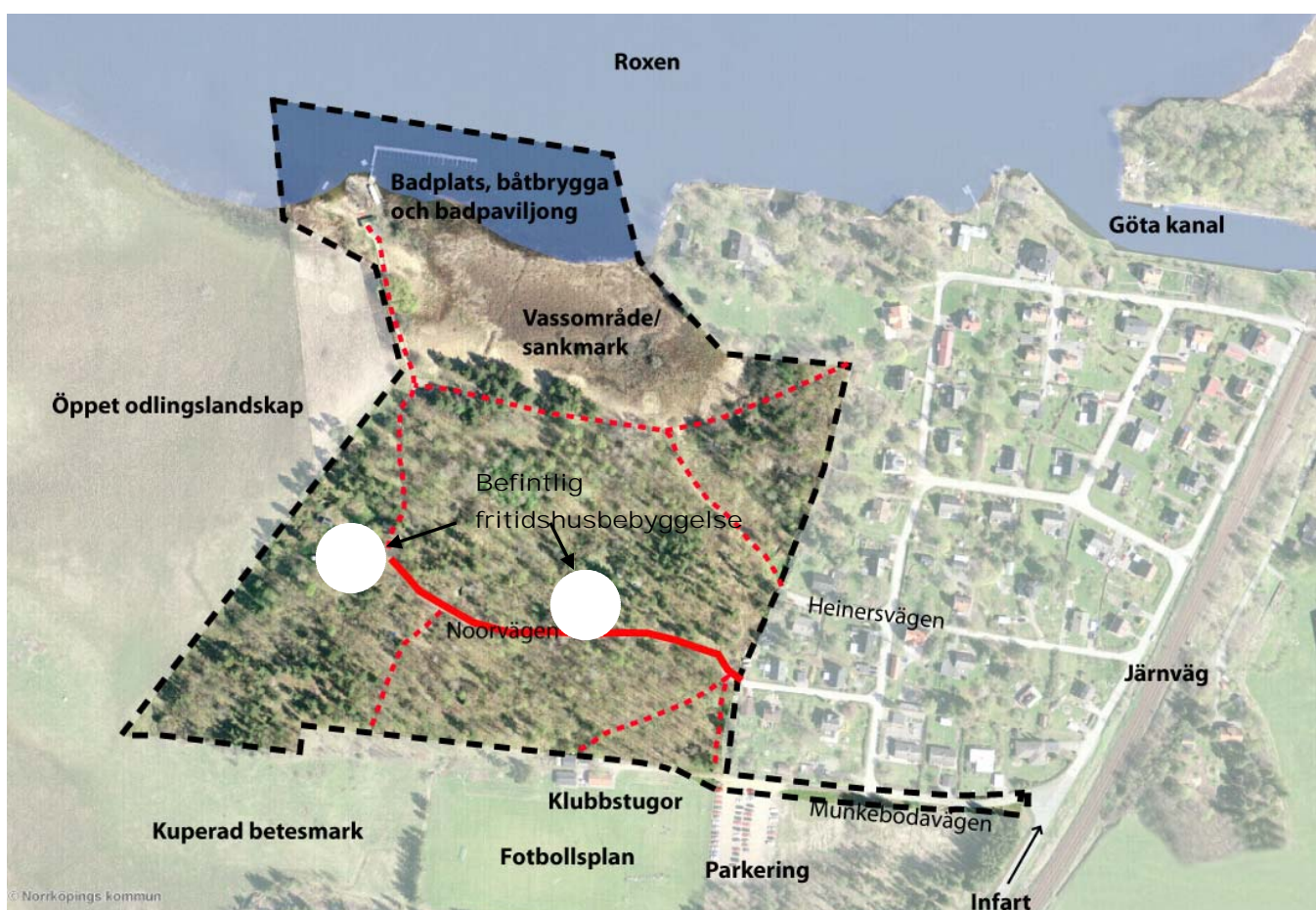
2.3 Program

Programområdet omfattas av "Naturvårdsprogram med åtgärdsplan för Norrköpings kommun 2008-2011". I Naturvårdsprogrammet redovisas inga särskilda värden i naturen inom programområdet.

3. Förutsättningar

3.1 Mark- och vattenanvändning

Programområdet består idag av kuperad naturmark med inslag av löv- och barrskog samt ett större vassområde vid sjön Roxen. Inom området finns två fastigheter med fritidshusbebyggelse. Genom programområdet löper en mindre väg, Noorvägen, ned till sjön och den badplats med tillhörande badpaviljong som ligger där.



Programområdet och dess närområde, programområdet markerat med svart streckad linje. Den befintliga vägen som går genom området är markerad med röd linje och befintliga stigar är markerade med röda streckade linjer.

3.2 Bebyggelsens karaktärsdrag

Programområdet är i dagsläget obebyggt med undantag för två fritidshusfastigheter som ligger inom området, Norsholm 1:11 och 1:14. I programområdets norra del ligger Norsholms badplats där det även finns en badpaviljong i nyklassicistiskt stil från 1920-talet.



Befintlig bebyggelse inom programområdet.

Programområdet ligger i direkt anslutning till äldre villabebyggelse i de västra delarna av Norsholm. Den angränsande villabebyggelsen är mycket skiftande i sin karaktär. Här finns villor från tidigt 1900-tal, inslag av byggnader från 1950-talet och en stor andel villor från 1970-talet. Bebyggelsen klättrar utmed terrängen och har i stor grad karaktären av tuktade trädgårdstomter. Bebyggelsen utgörs av friliggande villor i 1-2 våningar. Söder om programområdet ligger Norsholms idrottsplats, Munkebodavallen, med bollplan, läktarsektioner och mindre klubbstugor.

3.3 Service

Kommersiell service

I Norsholm finns livsmedelsbutik, café, köttbutik, pizzeria, vandrarhem med restaurang och småbåtshamn.

Offentlig service

Det finns förskola, familjedaghem och grundskola årskurs 1-5 i Norsholm. I Kimstad, cirka 5 kilometer norr om Norsholm finns grundskola 1-6 och grundskola årskurs 7-9 finns i Skärblacka, cirka 10 kilometer norr om Norsholm. Även servicelägenheter finns i samhället. Ett fullständigt serviceutbud finns i Norrköping, cirka 16 kilometer nordost om Norsholm.

Vid en utbyggnad av Norsholm ges ett utökat underlag för en utbyggd service i samhället. I anslutning till den planerade pendeltågsstationen planeras i samrådshandlingen för fördjupningen av översiktsplanen för Norsholm för ett nytt centrumområde med utbyggd service. Invid Munkebodavallen söder om programområdet presenteras i samrådshandlingen för fördjupningen av översiktsplanen för Norsholm en nyutbyggnad av skola och eller förskola.

3.4 Kulturmiljö

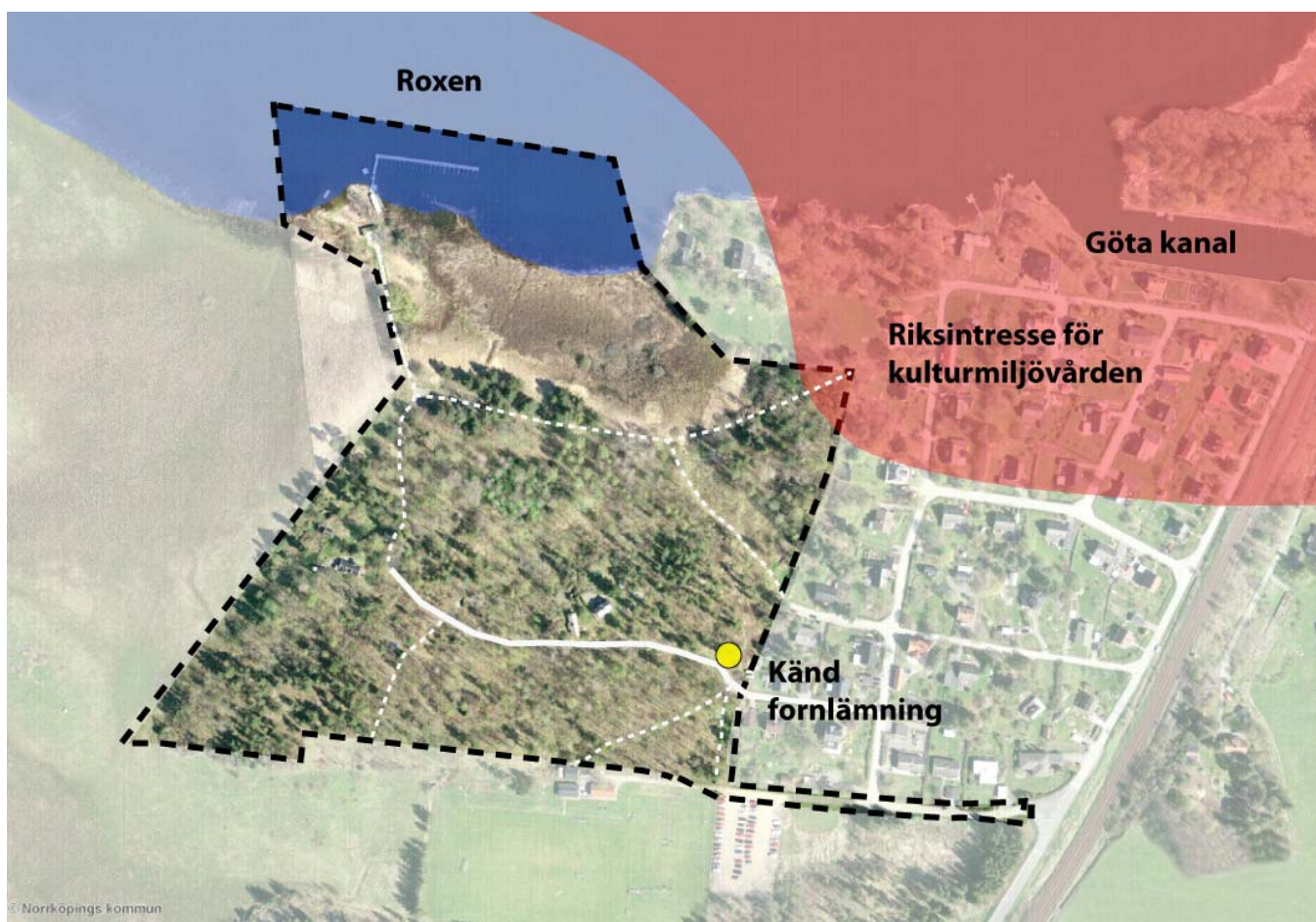
Riksintresse för kulturmiljövården

Programområdet angränsar i nordost till ett riksintresse för kulturmiljövården som omfattar området kring Motala ström och Göta kanal.

Fornlämningar

Kring Norsholm finns flera kända fornlämningar. Inom programområdet finns en rund stensättning (Kimstad 108:1), cirka sju meter i diameter. Stensättningen är från brons- eller järnålder och ligger på områdets högsta punkt invid Noorvägen, i sydöstra delen av programområdet.

För att få bättre kännedom om eventuell ytterligare förekomst av fornlämningar inom programområdet pågår en arkeologisk utredning.



Programområdet är markerat med svart streckad linje och den kända fornlämningen är markerad med en gul cirkel. Riksintresset för kulturmiljövården är markerat med röd färg.

3.5 Naturmiljö

Mark och vegetation

Programområdet är beläget i kuperad terräng. Vegetationen inom området är upp vuxen och består främst av lövträd. I söderslutningen växer många ekar av olika ålder. I branten mot norr och vid Roxen består vegetationen av blandskog med inslag av gran och stora tallar. Programområdets västerslutningar ut mot odlingslandskapet är mycket vackra med stora ekar och bredkroniga tallar. Här är terrängen varierad med intressanta rumsbildningar och höjder med utblickar över landskapet (White, 2005-11-03).

Både länsstyrelsen och tekniska kontoret har vid olika tillfällen (2007) inventerat grova och värdefulla träd inom programområdet. Det rör sig både om olika lövträd och tallar. Området ingår i en ädellövtrakt utpekad av länsstyrelsen.



Vegetation inom programområdet.

Strax väster om programområdet finns Norsholms naturreservat som är ett område med mycket höga biologiska värden. Ändamålet med reservatet är att bevara de gamla träden, hagmarkerna, lövskogarna och strandängarna med dess flora och fauna. Området ska enligt Naturvårdsprogrammet behålla sin karaktär som sötvattenstrandäng med glest ekbevuxna kullar och ädellövskogar. Naturreservatet ska hanteras med stort hänsynstagande till flora och fauna samt vara tillgängligt för det rörliga friluftslivet. Inom naturreservatet hävdas marken genom bete. Naturreservatets gränser utgör också gräns för Natura 2000-området vilket klassas som riksintresse.



Det angränsande naturreservatet och Natura 2000-området.

Rekreation och friluftsliv

Programområdet och dess omgivning utgör viktiga rekreationsområden för de boende i Norsholm, i omgivningarna finns goda förutsättningar för ett rörligt friluftsliv. I områdets absoluta närhet finns tillgång till Norsholms naturreservat, varierande strövområden utefter Roxen, Motala ström och Göta kanal liksom möjligheter till bad och båtliv. Strax söder om programområdet och utmed strandkanten norr om programområdet redovisas gröna stråk i samrådshandlingen för fördjupningen av översiktsplanen för Norsholm. Programområdets norra delar ingår i ett område av riksintresse för det rörliga friluftslivet. Riksintresset är knutet till båtlivet på Roxen och Göta kanal. Roxen utgör även riksintresse för yrkesfisket och är också klassad som ett nationellt värdefullt sötvatten för naturen och särskilt värdefullt för fisk och fiske.

Programområdet är rikt på stigar och här finns spår av spontanlek, eldstad och utplacerade bänkar. Detta tyder på att området är ett använt närrekreationsområde. Enligt kommunens naturvårdsprogram från 2008 är området utpekad som en närrekreationszon samt ett eklandskapsområde.



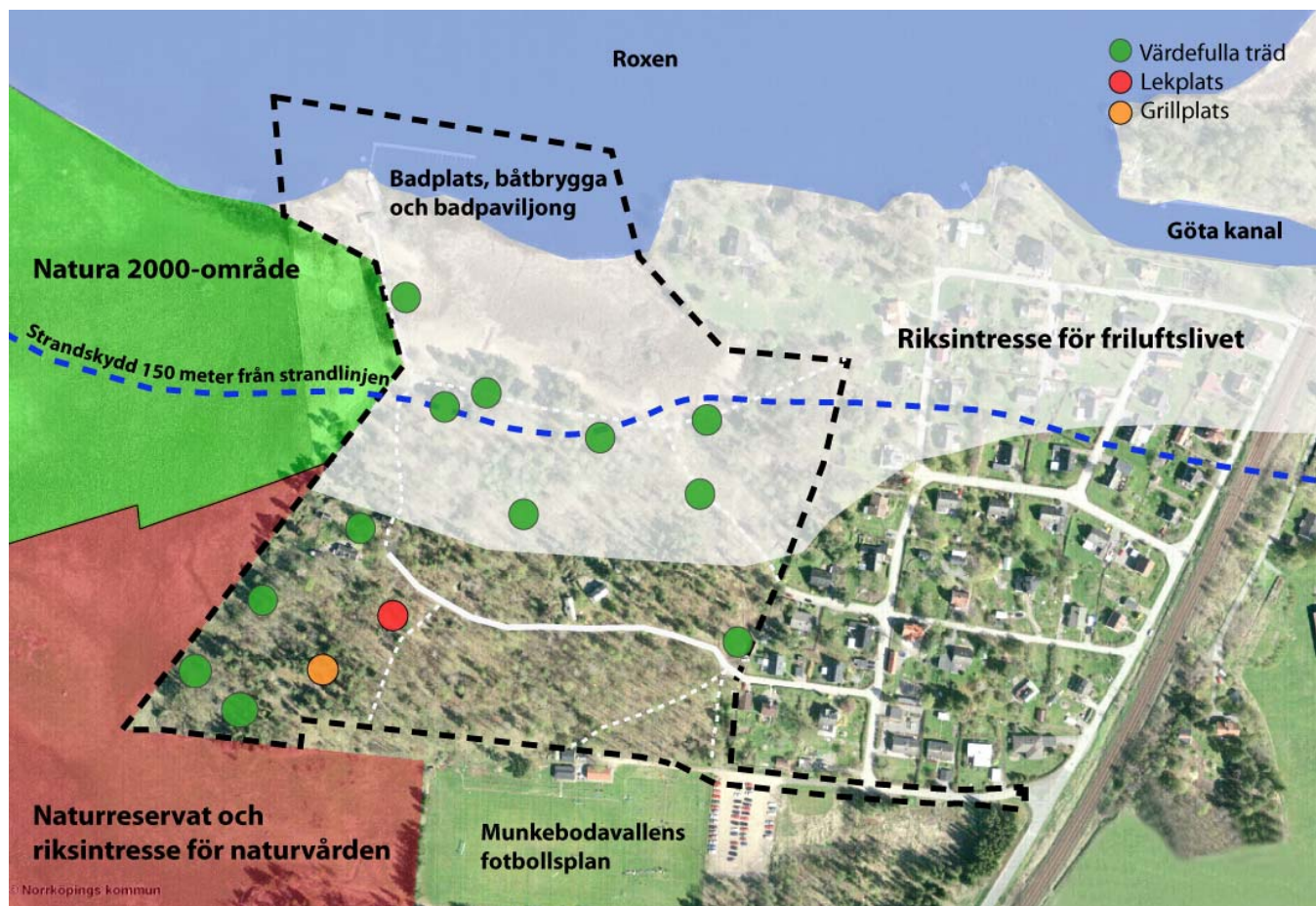
Bänkar, enkel lekutrustning och eldstad inom programområdet.



Badplatsen i programområdets norra del.

Strandskydd

Utmed Roxen och Göta kanal råder ett utökat strandskydd på 150 meter.



Programområdet är markerat med svart streckad linje och strandskyddslinjen med blå streckad linje. Naturreservatet och Natura 2000-området är markerat med rött och grönt och riksintresset för friluftslivet är markerat med vitt. Ungefärliga lägen för inventerade, värdefulla träd inom programområdet är markerade med gröna cirklar.

3.6 Geologi

Markens beskaffenhet

En geoteknisk undersökning har genomförts för programområdet (*Norsholm - Geoteknisk undersökning, 2008-04-29, Ramböll*). Relativt stora höjdskillnader finns i området, särskilt mellan norr och söder då den norra delen av området ligger lägre än den södra. Berg i dagen finns på flera platser inom området. Programrådets högsta punkt ligger i områdets sydöstra del. Sluttningar finns inom programområdet mot söder, väster och mot norr.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom eller i anslutning till programområdet.

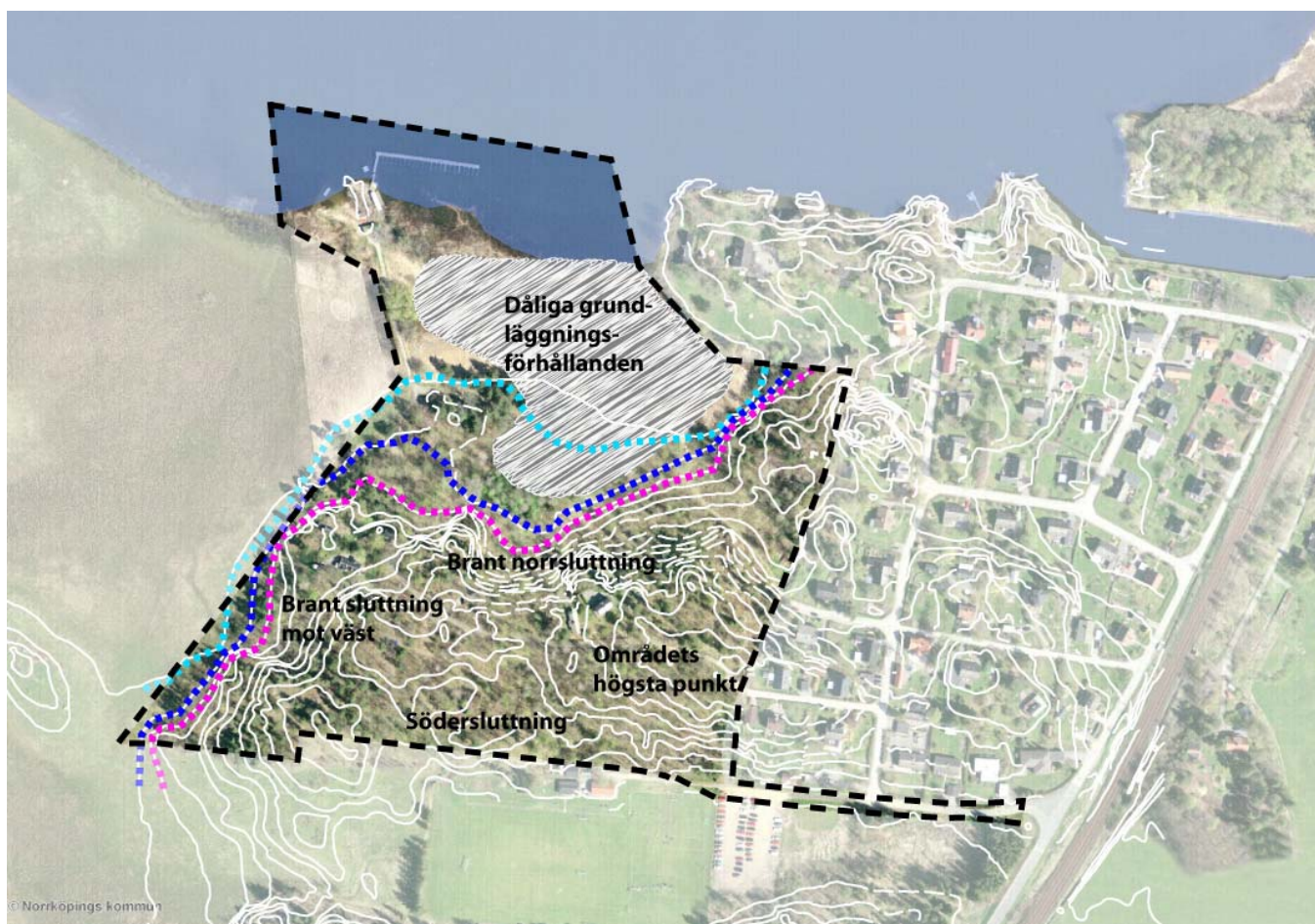
Radon

Det finns inga uppgifter om eventuell förekomst av markradon inom eller i anslutning till programområdet.

3.7 Risker och störningar

Översvämning

SMHI har under 2009 tagit fram en detaljerad översvämningsskartering längs Motala ström, Roxen, Glan och Bråviken. Programområdets norra och västligaste delar ligger inom riskområde för 100-årsflöden, 1000-årsflöden och ett beräknat högsta flöde, vilket bygger på en kombination av alla kritiska faktorer som bidrar till ett flöde.



Programområdet är markerat med svart streckad linje och höjdkurvor redovisas som vita linjer. En gräns för översvämningssrisk vid ett högsta beräknat flöde redovisas som streckad cerise linje, en gräns för översvämningssrisk vid 1000-årsflöden redovisas med mörkblå streckad linje och en gräns för översvämningssrisk vid 100-årsflöden redovisas med ljusblå streckad linje.

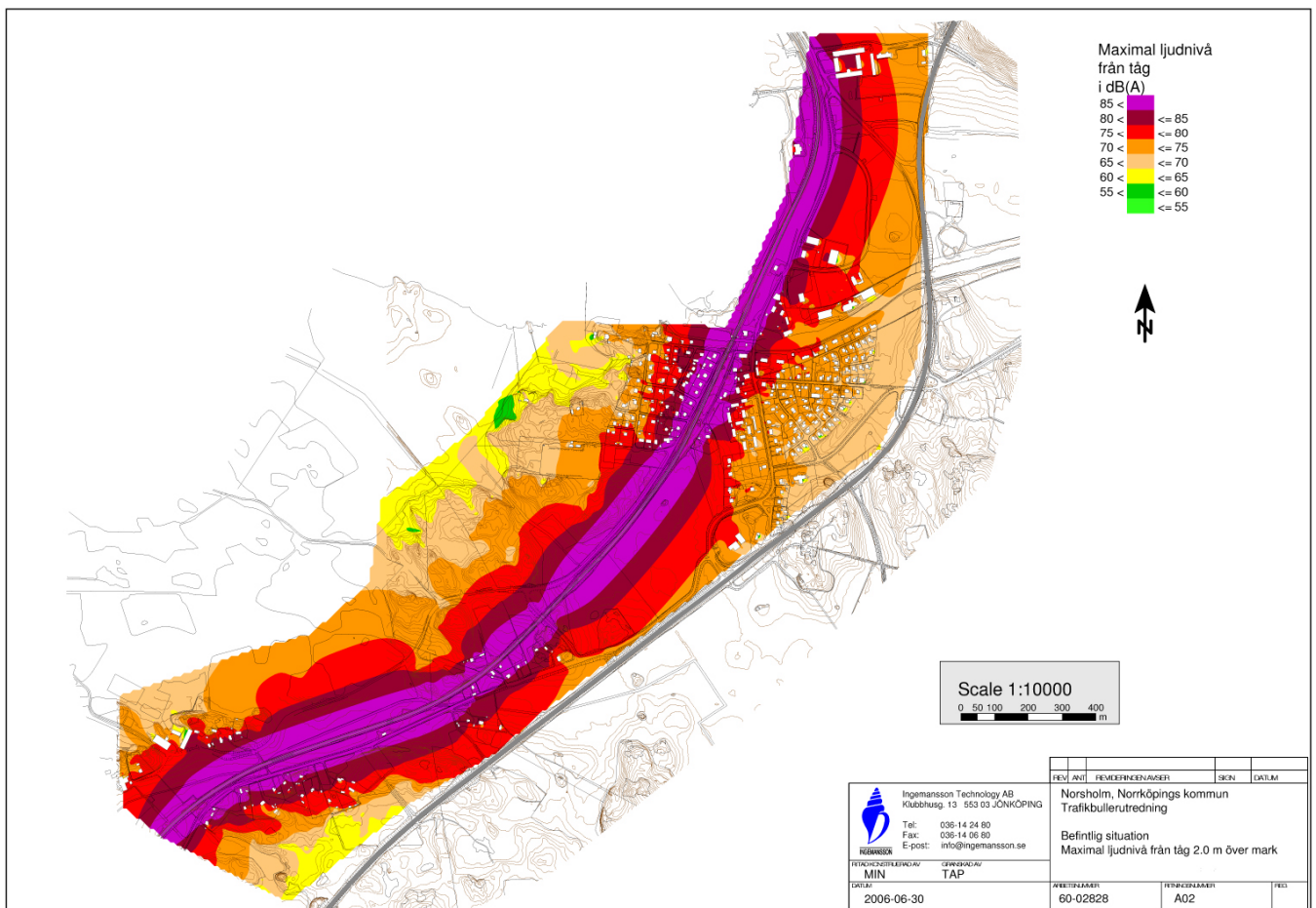
Buller och luftkvalitet

Rekommenderade bullernivåer och fastställda miljökvalitetsnormer för partiklar i luft bedöms inte överskridas vid en utbyggnad av

bostadsbebyggelse inom programområdet då utbyggnaden endast innebär en mindre ökning av trafikflödet.

Enligt utredningen om buller från järnväg (ÅF-Ingemansson AB, 2006) som gjordes till fördjupningen av översiktsplanen för Norsholm så är avståndet till närmaste utredningsområde för bostadsbebyggelse enligt programkartan drygt 50 meter från gränsen för den ekvivalenta ljudnivån på 55 dBA.

Befintlig maximal ljudnivå är enligt samma utredning över 70 dBA i de östra delarna av utredningsområde 1 och 3 på programkartan.



Utdrag ur bullerutredning, 2006-06-30. Den maximala ljudnivån orsakad av buller från järnvägen i befintlig situation utan bullerskyddsåtgärder.

3.8 Trafik

Gatunät

Programområdet och dess närområde är avskilt från Norsholms östra delar genom den kraftiga barriär som järnvägen utgör. En bilöverfart saknas varför en omväg på ett par kilometer till en överfart söderut är enda billänken mellan västra och östra Norsholm. I samrådshandlingen för fördjupningen av översiktsplanen för Norsholm planeras för en ny, planskild, korsning för biltrafik över järnvägen sydost om programområdet

vilket skulle minska avståndet betydligt. Det presenteras också nya gång- och cykelpassager över järnvägen. Sammantaget kommer detta att minska järnvägens barriäreffekt och skapa bättre koppling mellan Norsholms östra och västra delar.

Genom programområdet går en mindre grusväg, Noorvägen, som förbinder de befintliga bostäderna i Munkebodaområdet med badplatsen och småbåtshamnen. Vägen fungerar också som tillfartsväg för de två fritidshustomterna som ligger inom programområdet. Vägen har enkel standard men är framkomlig med bil. Till en början följer vägen den högt belägna terrängen på höjdpåsen för att sedan kraftigt vika av ner mot de lågt liggande vassområdena utmed Roxen.



Noorvägen.

Kollektivtrafik

Norsholm har bussförbindelser med Norrköping och Linköping. Östgötatrafiken trafikerar sträckan Norsholm och norrut med linjeturerna 483, 484 och 485. Dessa går oftast endast till Kimstads pendeltågsstation och till Skärblacka. Utbudet av direkturer från Norsholm till Norrköping är begränsat. Restiden är cirka 30-40 minuter. Sträckan Linköping-Norsholm trafikeras vardagar med linje 77. Busshållplats finns vid Norsholms centrum, 400-500 meter från programområdet. En ny pendeltågsstation planeras centralt i Norsholms samhället, cirka 200 meter från programområdet, vilket ger de boende mycket goda möjligheter att nyttja spårbunden kollektivtrafik i framtiden.

Gång- och cykelvägar

Genom programområdet går ett par gångstigar som främst har badplatsen, naturreservatet och fotbollsplanen som målpunkter.

Parkering

Det finns inga anordnade parkeringsplatser inom programområdet i dagsläget. Besökare till badplatsen parkerar i dagsläget antingen på parkeringsplatsen vid fotbollsplanen eller på de öppna ytorna vid badplatsen eller vid vägen intill den kända fornlämningen.

3.9 Tillgänglighet

Programområdet är kuperat och det är i dagsläget inte anpassat till personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

3.10 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bebyggelsen i Norsholm hör till Norrköping Vatten AB:s VA-verksamhetsområde för Skärblacka, Kimstad och Norsholm. Kommunalt vatten- och avlopp finns inte utbyggt inom programområdet idag.

Intilliggande bostadsfastigheter i Munkebodaområdet ligger inom VA-verksamhetsområdet och är anslutna till det kommunala VA-nätet. Befintliga vatten- och avloppsledningar med tillräcklig kapacitet för anslutning finns i den anslutande Heinersvägen. Avloppsledningarna ligger högre än programområdet så det behövs minst en pumpstation inom området för att serva nybyggnationen.

Det finns två befintliga ledningar med sommarvatten dragna från sjön Roxen, dels till fotbollsföreningens klubbstugor söder om programområdet och dels till de befintliga bostadstomterna öster om programområdet. Det finns även en pumpstation tillhörande dessa ledningar i programområdets norra del.

Dagvatten

Dagvattnet inom programområdet omhändertas idag lokalt. Programområdet lutar mot nordväst med naturlig avrinning mot Roxen.

El

E.ON Elnät AB är nätägare och ansvarar för distributionen av el i Norsholm.

Tele

Det finns inga jordförlagda ledningar inom programområdet. Det finns en luftledning som går till fastigheten Norsholms gårdsområde 1:11, 1:14 och till byggnaderna på fastigheten Norsholms gårdsområde 1:173.

Värme

I nuläget finns inget fjärrvärmenät inom programområdet eller i Norsholm. Närmaste fjärrvärmenät finns i Kimstad, cirka 5 km från Norsholm. I takt med att Norsholm utvecklas kommer troligtvis även ett fjärrvärmenät att byggas ut inom Norsholm. 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 inom Norrköpings kommun. Närmaste återvinningscentral finns på Förrådsvägen 2 i Skärblacka, cirka 10 kilometer från Norsholm.

I kommunen finns också återvinningsstationer där invånarna kan lämna utsorterade förpackningar samt tidningar och småbatterier till återvinning. Närmaste återvinningsstation för förpackningar och returpapper finns vid livsmedelsbutiken i Norsholm, 400-500 meter från programområdet.

Kommunens tekniska kontor ansvarar för hämtning av hushållsavfall och därmed jämförligt avfall från verksamheter. Där vändplatser av rekommenderad storlek inte kan ordnas förordar kommunen anläggning av ett gemensamt hämtningsställe på lämplig plats där genomfart eller tillräckligt stor vändplats kan ordnas.

4. Förslag

Programområdet föreslås att utvecklas för villabebyggelse med cirka 20-25 tomter. En exploatering av området ska ske i samspel med naturvärden, topografi, landskapsbild och friluftslivets intressen. För att ta tillvara programområdets kvaliteter med vacker natur, fina utblickar och kuperad terräng föreslås området ges en karaktär av "hus i naturmark" där bebyggelsen underordnar sig naturen.

4.1 Programkarta



Programkarta som visar tänkt markanvändning inom programområdet. Ungefärliga lägen för lokalgator med gångbanor är markerade med prickad svart linje och tänkta gångstråk markerade med vita tunnare streckade linjer. Ytor som föreslås bevaras som natur är markerade med grönt, ytor som ska utredas vidare under planarbetet för utveckling av bostadsbebyggelse är markerade med rött och det blåmarkerade står för utveckling och eller upprustning av den befintliga badplatsen och tillhörande anläggningar. Numreringen av de röda ytorna beskrivs nedan under rubriken Bebyggelse - delområden.

4.2 Beskrivning

Trafik

Den befintliga tillfarten till programområdet, Noorvägen, har en för smal vägsektion för att fungera som framtida tillfart till området. Denna väg är inte heller med som väg i den gällande detaljplanen för bebyggelsen i Munkebodaområdet utan den har tillkommit som en tillfart till avstyckade tomter utmed Noorvägen. På grund av detta är Noorvägen ingen lämplig infartsväg till området. En framtida vägstruktur inom programområdet kompliceras av att det är stora höjdskillnader inom området. Ett vägalternativ som innebär minsta möjliga lutning på vägarna bör väljas för att göra området så tillgängligt som möjligt. Eventuellt kan en detaljerad vägutredning behövas för att undersöka exakt vilket läge som är mest lämpligt att placera vägen på för att få den minsta lutningen.

Tillkomsten av cirka 20-25 nya hushåll inom programområdet uppskattas innebära en trafikökning på cirka 140-175 resor per dygn.

Programområdet föreslås trafikmatas via Munkebodavägen i söder och Heinersvägen i öster. De två infartsvägarna föreslås mötas så att rundkörning möjliggörs vilket lämpar sig bra för exempelvis avfallshantering och snöröjning. Vissa områden för bebyggelse inom programområdet föreslås nås med tillfartsvägar som avslutas med vändplaner.



Platsen där Heinersvägen möter programområdet och en förlängning av Munkebodavägen till fotbollsplanen söder om programområdet.

De nya lokalgatorna bör kantas av en gångbana samt av utrymme för dagvattenhantering och vägsektionen blir då cirka 8,5 meter bred (vägbana 5,5 meter, dagvattenhantering cirka 1 meter och gångbana 2 meter). Befintliga rörelsemönster för fotgängare genom området avses överlag bevaras eller dras om så att fotgängare leds på gångbanor utmed lokalgatorna. Utmed Munkebodavägen i sydost föreslås att en ny gång- och cykelbana anläggs, förslagsvis söder om vägen, för att skapa en säker anslutning till utbyggnadsområdet och fotbollsplanen, med tanke på den ökade trafikmängden som den tillkommande bebyggelsen innebär.

Parkering

All parkering för boende ska ske på tomtmark. Parkering för besökande till badplats och eventuell småbåtshamn ska ske på anvisad plats, förslagsvis på parkeringen vid fotbollsplanen.

Tillgänglighet

I och med en utveckling av bostadsbebyggelse inom programområdet får vägarna genom området en bättre standard vilket även ger en bättre tillgänglighet. En högsta lutning på 1:20 (5 % lutning) på vägarna inom programområdet eftersträvas. Det är dock inte säkert att terrängen inom området tillåter detta inom hela programområdet.

Bebyggelse

På programkartan är de områden som förslagsvis kan utvecklas till bostadsbebyggelse markerade med rött och delområdena är numrerade och beskrivs närmare nedan. För att anpassa bebyggelsen till områdets topografi är det viktigt att ny bebyggelse inpassas i terrängen och sprängningar bör undvikas. På vissa tomtlägen kan souterränghus vara att föredra eller att tomterna görs större där terrängen är kuperad så att det går att placera ett hus på plan mark någonstans inom tomterna. För att underlätta terränganpassningen så är små byggnadsytor på marken att föredra. Bebyggelsen får gärna vara i flera våningar för att möjliggöra större bostadshus. För tillkommande bostadstomter inom programområdet föreslås minsta tomtstorlekar på mellan 1000 m² - 1500 m². (Som jämförelse är de två befintliga fritidshustomterna inom programområdet mellan 1300 m² och 1400 m².)

Bebyggelsen föreslås bilda en övergång mellan det tätare villaområdet i öster och det öppna naturreservatet i väster, för att åstadkomma detta och för att bibehålla områdets gröna och lummiga karaktär bör tomterna vara stora så att mycket befintlig vegetation kan bevaras. Norrut avgränsas i stort det område som kan utvecklas till bostadsbebyggelse av gränsen för strandskydd och gränsen för risk för översvämning vid 100-årsflöden. Dessa linjer sammanfaller på ett ungefär. Befintliga fritidshustomter föreslås planläggas för permanentboenden.

Bebyggelse - delområden

1. De områden som är markerade med **1** har centrala lägen inom programområdet och de är belägna på en höjdplatå där möjlighet finns att skapa vackra utblickar mot Roxen. Tomterna på platån angörs via lokalgatan från tomternas sydsida.
2. De områden som är markerade med **2** är lägre belägna och ligger i norrslutningen mot Roxen. Denna mark har ett sämre lokalklimat på grund av norrslutningen, men goda boendemiljöer bedöms kunna skapas med vackra utblickar mot Roxen.

Den östra delen av detta område är kuperat medan den västra delen istället är mer flack och på sina ställen, framförallt norr om området,

är marken sank med dåliga grundläggningsförhållanden. Det går att grundlägga hus med pålad grund på denna mark, men det blir mer kostsamt än med vanlig grundläggning. Strax norr om detta område finns stora, värdefulla, tallar som bör bevaras utanför bostadstomterna.

De centrala och västra delarna av område 2 ligger inom riskområde för översvämning vid högsta beräknade flöde.

3. De områden som är markerade med **3** ligger i söderslutningen mot fotbollsplanen. Detta område är endast svagt sluttande så tomter i dessa lägen skulle kunna vara något mindre (mellan 1000 m² och 1200 m²). Ett respektavstånd föreslås hållas till fotbollsplanen. Här finns gott om värdefulla ekar som, om möjligt, bör bevaras utanför bostadstomterna.
4. Område **4** ligger i västslutningen mot naturreservatet. Detta är ett av de finaste lägena för boende inom programområdet med utblick över det öppna landskapet. Marken sluttar kraftigt mot väst varför souterränghus kan komma att krävas i detta läge. Tomterna bör även vara stora så att mycket vegetation kan bevaras inom tomtmark och att dispositionen av tomterna blir flexibel då de innehåller berg i dagen. Kring detta område finns mycket stora ekar som är ett viktigt inslag i helhetsmiljön kring naturreservatet och dessa värdefulla träd bör bevaras på naturmark utanför bostadstomterna. Detta område för bostadsbebyggelse angörs via en tillfartsgata från lokalgatan.

Grundläggning

Grundläggningen bedöms inte vara något problem i området förutom på dess norra delar där marken består av mäktig lös lera. Här rekommenderas en pålad grundläggning. Jorden inom området är tjälfarlig, varför konstruktioner ska skyddas mot tjälskador. Källare får inte anläggas inom programområdet.

Översvämning

Inom riskområde för översvämning vid 100-årsflöden bör generellt ingen ny bostadsbebyggelse tillåtas inom programområdet. För de områden som kan översvämmas vid 1000-årsflöden eller högsta beräknade flöden kan tomter placeras och uthus och garage tillåtas. Placering av bostadshus bör inte ske i dessa områden. Förslagsvis kan vägar inom området utformas och anläggas så att de kan fungera som skyddsvall mot höga vattenstånd.

Natur och rekreation

Landskapet kring programområdet är känsligt och på grund av att det gränsar till ett naturreservat är det extra viktigt att en exploatering sker varsamt och i samspel med naturen. Planerad bebyggelse inom området bör hållas samlad så att sammanhängande naturområden bevaras runt omkring. De områden som inte planläggs för bostadsändamål eller väg planläggs som naturmark. I naturmarkerna ges möjlighet att anlägga enklare gång- och

cykelvägar, utsiktsplatser och liknande. Den befintliga och frekvent använda badplatsen och badpaviljongen föreslås att upprustas.

Värdefulla solitärträd bör bevaras inom allmän platsmark och eller naturmark för att inte riskera att påverkas eller tas bort. Ett arbete pågår med inmätning av extra värdefulla träd så att tomterna kan förläggas i förhållande till dessa träd.

Områden med uppvuxen vegetation bör även bevaras inom tomtmark. Det tar generellt lång tid för vegetation att växa upp vilket gör att många bebyggelseområden kan stå relativt kala i flera år efter en exploatering. Den uppvuxna vegetationen är en kvalitet inom programområdet och bör därför tas tillvara för att kunna ge den nya bebyggelsen ett etablerat och uppvuxet intryck redan från inflyttningsskedet.

Strandskydd

Den föreslagna bebyggelsen som planeras i norrslutningen mot Roxen placeras utanför strandskyddsområdet. I de områden som planeras för natur avses strandskyddet att ligga kvar. Strandskyddet inom området för badplatsen med tillhörande anläggningar kan eventuellt behöva upphävas.

Kulturmiljö

Den pågående arkeologiska utredningen ska ge svar på storleken på fornlämningsområdet kring den kända fornlämningen, vilket kan påverka möjligheterna till utveckling av ny bostadsbebyggelse inom området. Fornlämningar föreslås bevaras inom naturmark alternativt att fornlämningarna grävs ut.

Vatten och avlopp

All bebyggelse inom programområdet ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Det går att lösa vatten- och avloppsfrågan inom programområdet, men det är svårt att dra ledningar på alla platser i och med att det finns mycket berg i området. Lägen för ledningar måste därför studeras noggrant.

Dagvattenhantering

På grund av att det finns mycket berg inom programområdet kan endast en liten del av dagvattnet infiltreras direkt i marken. Det dagvatten som inte kan infiltreras direkt leds ut i de sankpartierna i området mot Roxen. Dagvattnet föreslås tas om hand i ett öppet dagvattendike eller i ett område med genomsläpplig mark på cirka 1 meter mellan körbana och gångbana alternativt vid sidan av dessa inom vägområdet. För att minska flödet av dagvatten bör så få ytor som möjligt vara hårdgjorda.

Befintliga ledningar

I samband med en utbyggnad av området markförläggs den befintliga luftteleledningen och den samlokaliseras med övriga ledningar. De befintliga sommarvattenledningarna bevaras inom u-områden i detaljplanen.

5. Konsekvensbeskrivning

5.1 Inverkan på miljön

En behovsbedömning, tillhörande detta program, har gjorts för att belysa om programmets genomförande kan komma att innebära betydande miljöpåverkan eller inte. I behovsbedömningen dras slutsatsen att förslaget inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan och att någon miljökonsekvensbeskrivning tillhörande detaljplanen därmed inte behöver upprättas.

5.2 Sociala konsekvenser

Förslaget innebär att Norsholms samhälle kan utökas med cirka 20-25 familjer. Ett ökat befolkningsunderlag ger möjlighet för ett större serviceutbud att utvecklas i samhället. Närhet till bland annat serviceutbud och kollektivtrafik ger ökade möjligheter för kvinnor, män och olika samhällsgrupper att leva och verka i samhället. Det naturnära boendet med en god tillgång till rekreation och lek är mycket positivt ur ett barnperspektiv.

5.3 Ekonomiska konsekvenser

Alla kostnader för planläggning och exploatering av planområdet bekostas av markägaren till fastigheterna Norsholms gårdsområde 1:171 och Norsholm 10:1.

Detta planprogram bekostas av Norrköpings kommun, men övriga utredningar i samband med planarbetet bekostas av exploitören.

Aktuella utredningar:

- Geoteknisk undersökning (genomförd)
- Arkeologisk utredning (pågående)
- Detaljerad vägutredning (behövs eventuellt)
- Dagvattenutredning (behövs eventuellt)
- Naturinventering på land och i vatten (behövs eventuellt)
- Bullerutredning (behövs eventuellt)
- Strandskyddsutredning (behövs eventuellt)
- Översvämningutredning (behövs eventuellt)

Bildandet av gemensamhetsanläggningar och andra typer av genomförandefrågor som till exempel finansieringen för byggande av en planskild korsning av järnvägen kommer att behandlas i den genomförandebeskrivning som skrivs i samband med det fortsatta planarbetet.

5.4 Konsekvenser för stadens attraktivitet

Utbyggnaden av bostäder inom programområdet ingår som en del i den planerade utbyggnaden av Norsholm som redovisas i samrådshandlingen för fördjupningen av översiktsplanen för Norsholm. Utbyggnaden ger samhället förutsättningar för ett förbättrat befolkningsunderlag för såväl service som kollektivtrafik, i synnerhet en pendeltågsstation. Dessutom ger planläggningen möjlighet för fler människor att ta del av de boendekvaliteter som Norsholm kan erbjuda. Med en ökning av folkmängden är även en utbyggnad av ett fjärrvärmenät i Norsholm realistisk. Sammantaget leder planläggningen till att Norsholm och Norrköping blir mer attraktivt att bo och verka i.

6. Medverkande

Konsult

Programmet har utarbetats av Ramböll Sverige AB genom Hanna Hällström.

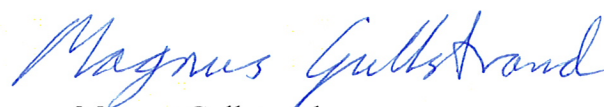
Tjänstemän

Programmet har utarbetats i samverkan med Magnus Gullstrand, stadsbyggnadskontoret, fysisk planering samt med övriga berörda tjänstemän inom Norrköpings kommun.

Norrköping den 17 augusti 2010



Dag Johansson
stadsarkitekt



Magnus Gullstrand
fysisk planerare

Referenser

Norrköpings kommun, Antagen av kommunfullmäktige 1990-06-20, *Översiktsplan ÖP-90 Norrköpings kommun.*

Norrköpings kommun, Antagen av kommunfullmäktige 2002-05-23, *Framtid Norrköping, Översiktsplan för staden (ÖP-02).*

Norrköpings kommun, Dagvattengruppen, Antagen av kommunstyrelsen 2009-05-26, *Riktlinjer för dagvattenhantering i Norrköpings kommun.*

Norrköpings kommun, *Naturvårdsprogram med åtgärdsplan för Norrköpings kommun 2008-2011.*

Norrköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, Planenheten, samrådshandling, november 2006, *Fördjupning av översiktsplanen – Norsholm.*

Norrköpings kommun, Stadsplaneringsnämnden, 2007-09-11, *Sammanträdesprotokoll § 163, Beslut om planuppdraget.*

Norrköpings kommun, Tekniska kontoret, 2007-11-29, *Inventering av grova träd i Norsholm.*

Ramböll Sverige AB, 2008-04-29, *Norsholm – Geoteknisk undersökning.*

SMHI, 2009-05-25, *Detaljerad översvämningskartering längs Motala ström, Roxen, Glan och Bråviken.*

White, 2005-11-03, *Tomtutredning Norsholms gårdsområde 1:171 – Idéskiss.*

ÅF-Ingemansson AB, 2006-06-30, *Norsholm, Norrköpings kommun, Buller från järnväg.*