

# PROGRAM



tillhörande detaljplan för  
**fastigheterna KÄLEBO 2:39, 2:40 och 2:67 med  
närområde**

inom Arkösund i Norrköping

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering

den 22 september 2009

GODKÄNNANDEHANDLING

Godkänd i SPN: 2009-10-13, § 176

## **SAMMANFATTNING**

Syftet med programmet är att, inför upprättande av detaljplaneförslag, översiktligt utreda förutsättningarna för föreslagen exploatering. Omkring 30 bostadstomter och utökad verksamhet för båtförvaring har föreslagits.

Området som ligger i anslutning till Världens ände vägen, söder om centrala Arkösund, består idag till stor del av skogsmark med kuperad terräng. Strandlinjen är till stor del otillgänglig, programförslaget innebär att områden längs vattnet avsätts för natur och görs allmänt tillgängliga.

Ingen detaljplan finns för området men översiktsplan för kommunen, ÖP 90, ger ett visst stöd till föreslagen exploatering. Delar av området ingår i riksintresse för Östergötlands skärgård.

Vägen Världens ände behöver förbättras i samband med ökad trafik, det finns också förutsättningar att bygga vidare på befintlig teknisk infrastruktur.

I programmet redogörs för konsekvenserna av förslagen exploatering. Programmet bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan men innan slutgiltigt ställningstagande, avseende betydande miljöpåverkan eller ej, måste konsekvenser för berörda riksintressen och strandskydd närmare kartläggas.

## Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING	2
1. Inledning	4
1.1 Läsanvisning / handlingar	4
1.2 Planprocessen – en översikt	4
2. Programmets huvuddrag	5
2.1 Planeringens syfte	5
2.2 Programområdet	5
2.3 Programområdets bakgrund	5
2.4 Planarbetets bedrivande	6
3. Tidigare ställningstaganden	6
3.1 Översiktsplan och riksintressen	6
3.2 Gällande detaljplaner	7
3.3 Övriga kommunala beslut	7
4. Förslag	8
4.1 Ny bostadsbebyggelse	9
4.2 Bad/Båtplatser	10
4.3 Båthall	10
5. Förutsättningar	10
5.1 Natur och kulturmiljö	10
5.2 Teknisk försörjning	12
5.3 Trafik, miljö och hälsa	12
6. Konsekvensbeskrivning	13
6.1 Inverkan på miljön	13
6.2 Sociala konsekvenser	14
6.3 Kommunalekonomiska konsekvenser	14
6.4 Konsekvenser för kommunens attraktivitet	14
7. Medverkande	14
Referenser	15

## 1. Inledning

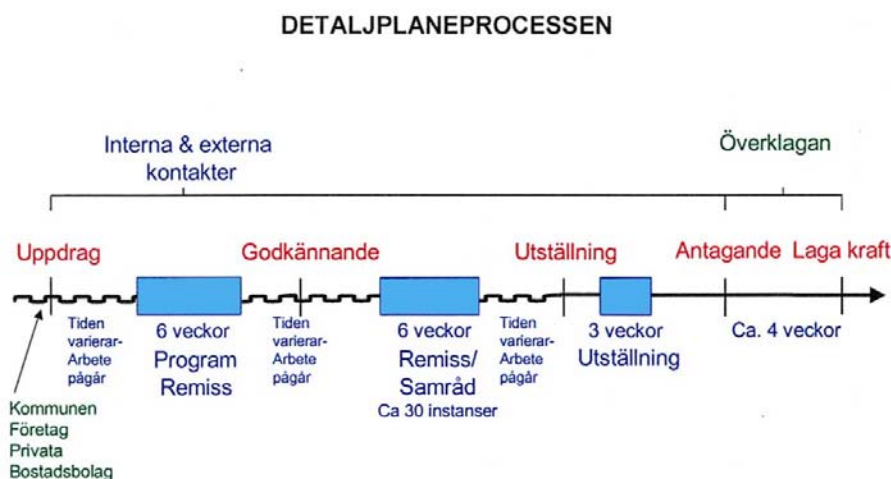
### 1.1 Läsanvisning / handlingar

Förslaget består av:

Program  
Behovsbedömning  
Samrådsredogörelse

### 1.2 Planprocessen – en översikt

Planprocessen får sin start när en intressent kommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Kommunen kan också ta initiativet själv att göra en ny detaljplan. Om det saknas en fördjupning av översiktsplanen, som omfattar detaljplaneområdet, görs först ett program som ger riktlinjer för detaljplanearbetet.



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

Syftet med planering är att studera förutsättningarna att tillskapa ca 30 tomter för bostadsbebyggelse i Arkösund samtidigt som området närmast vattnet blir allmänt tillgängligt. Dessutom ska planeringen utreda förutsättningarna att tillgodose behovet av båtförvaring genom uppförandet av en båthall. Under detaljplanarbetet kommer vägen Världens Ände att studeras så att framkomligheten kan säkerställas i samband med ny exploatering.

### 2.2 Programområdet

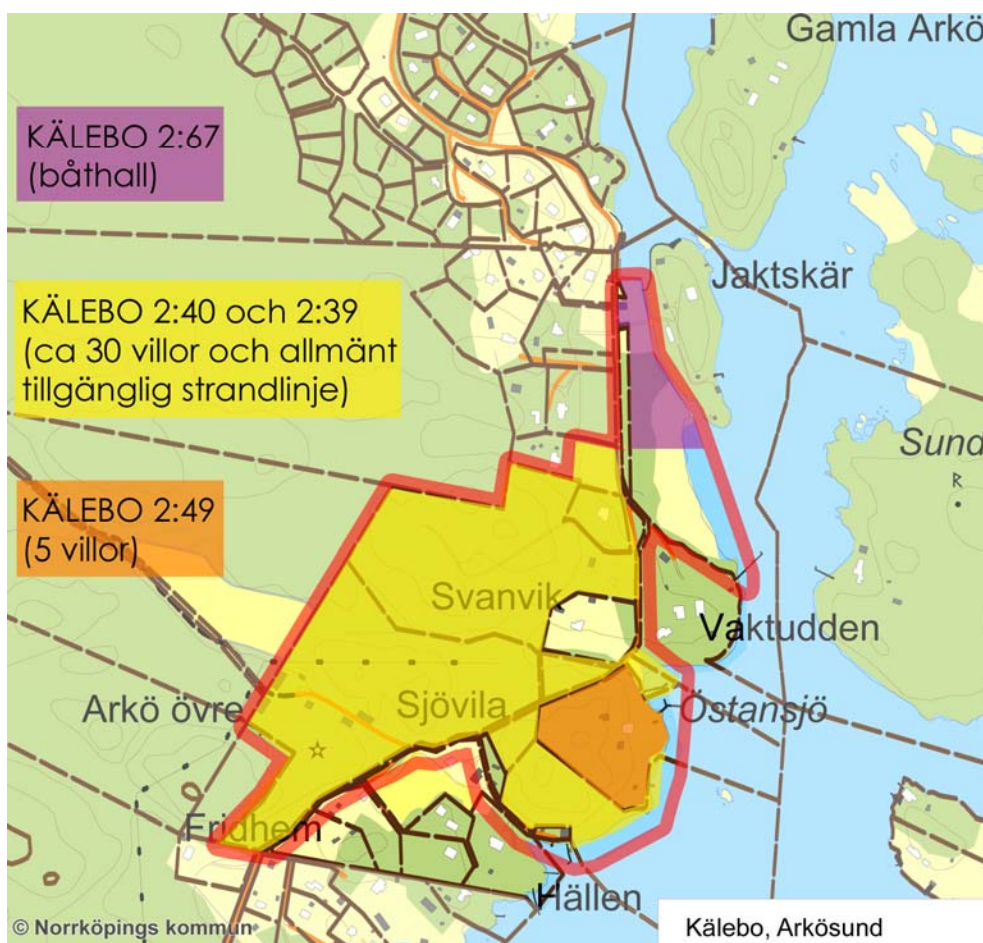


*Programområdets läge i förhållande till Arkösund.*

Området ligger ca 1 kilometer söder om de centrala delarna av Arkösund, längs vägen *Världens ände*. Området omfattar ca 12 ha.

### 2.3 Programområdets bakgrund

Intill området finns idag bebyggelse i form av såväl fritidshus som permanentbostäder. Programområdet omfattar till stor del naturmark i form av skogsbeväxtade höjder och till viss del även strandområden. I och intill området finns även byggnader och anläggningar som brukats av militären. Olika markägare i området har inkommit med förslag till utbyggnad av bostadsbebyggelse och verksamhetsområde (se kartbild s. 6).



*Inkomna förfrågningar, markerat med färgerna lila, gul och orange.  
Avgränsningen för planområdet är preliminär.*

## 2.4 Planarbetets bedrivande

Stadsplaneringsnämnden gav den 9 september 2008 uppdraget att upprätta förslag till detaljplan med inledande program. Planarbetet inleds med ett planprogram med riktlinjer inför fortsatt detaljplanearbete. Ett internt startmöte med kommunala kontor inledde planarbetet. Efter inventering och en översiktlig genomgång av förutsättningarna har en skiss tagits fram över hur strukturen kan komma att se ut. I programmet redogörs för vilka frågor som behöver utredas särskilt i samband med fortsatt planarbete.

## 3. Tidigare ställningstaganden

### 3.1 Översiktsplan och riksintressen

Översiktsplanen för Norrköpings kommun, ÖP-90, redogör för att Arkösund ska utgöra en baspunkt med service för befolkning, fritidsboende och turister i skärgården och längs kusten. Dessutom belyses att det ska ges möjlighet att tillföra orten permanentbostäder och att zon för närrekreation ska reserveras.

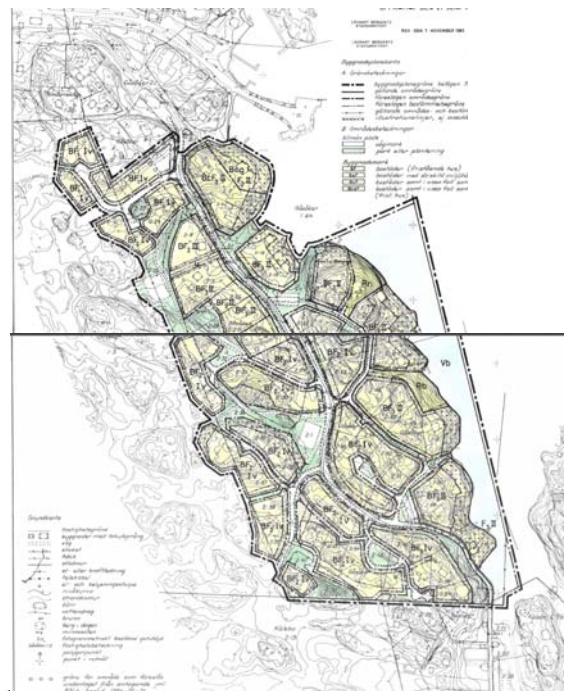
Strandområdet längs kusten, ca 150 meter in mot land, ingår i Östergötlands skärgårdsområde och är klassat som riksintresse (se kartbild s. 13), strandskydd omfattar 150 meter in mot land.

### 3.2 Gällande detaljplaner

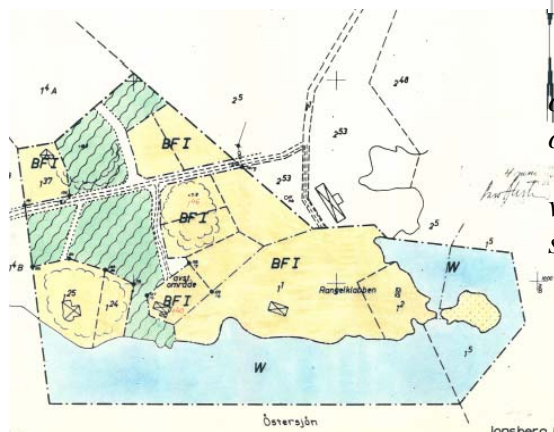
Området är inte detaljplanlagt. Detaljplan för intilliggande område, *Gåsåker 2:1 m fl*, omfattar bland annat bostadsbebyggelse norr om området med byggrätter för fristående hus. En äldre plan finns för Kålebo Nedergård 1:4A m fl för bostäder.



Skrafferat (lila) område är planlagt



ovan: detaljplan för område norr om programområdet



vänster: detaljplan för område söder om programområdet

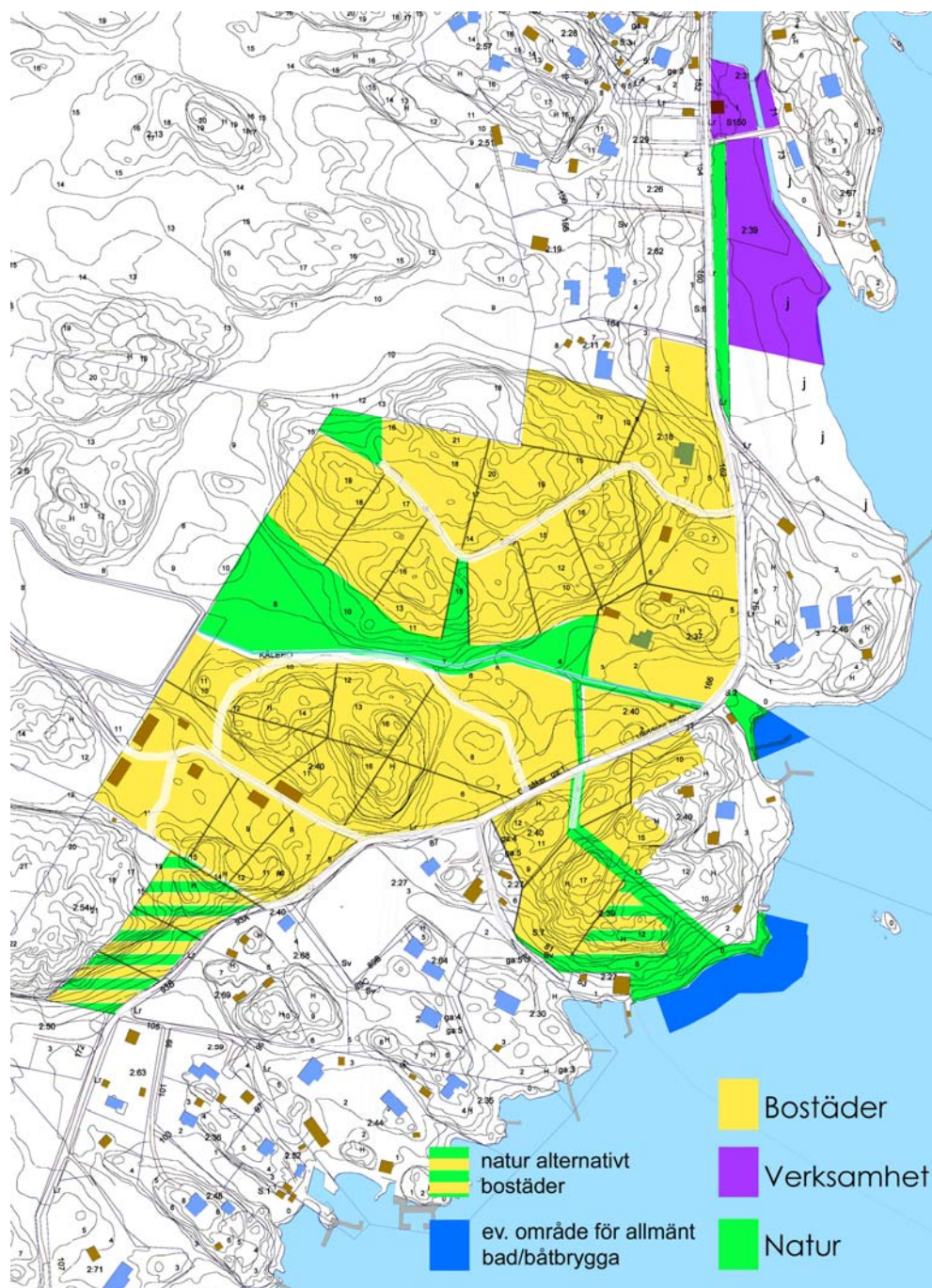
### 3.3 Övriga kommunala beslut

#### Beslut om planläggning

Stadsplaneringsnämnden beslutade den 9 september 2008 att ge uppdrag om upprättande av ny detaljplan med inledande program för området.

## 4 Förslag

Den övergripande idén med förslaget är att erbjuda tomter i attraktivt läge samtidigt som allmänna ytor planeras så att tillgängligheten till vattnet och intilliggande naturområden säkerställs, möjligheten att anlägga brygga för bad eller båtplatser ska utredas. Dessutom planeras för en båthall i områdets norra del i ett vassområde som inte bedöms ha höga naturvärden men där allmänhetens tillgänglighet till vattnet (åtminstone visuellt) kan behöva utredas. Strukturen kommer att behöva bearbetas i detalj, följande alternativ ska ses som tidigt förslag. Förslaget visar på olika alternativ till fördelning mellan tomtmark och naturmark.



Strukturskiss för Kålebo



#### 4.1 Ny bostadsbebyggelse

Området är kuperat och ny bebyggelse ska anpassas till terrängen. Den föreslagna strukturen innebär stora tomter för att underlätta terränganpassning. Suterrängvåning bör tillåtas. Utformningen av byggnader kan komma att styras så att bebyggelsen anpassas till skärgårdskaraktär.

Följande illustration visar exempel på terränganpassning:



*Bra terränganpassning med ett minimum av schakt och fyllnad, ger möjlighet att bevara naturen. En arkitektur som lever med topografin skapar ett spännande samspel.*



*Dålig terränganpassning leder till stora kostnader för schakt, sprängning och fyllnader. Såren i naturen blir omfattande.*

*(Illustration - Landscape Syd AB, ur program för Östra Eneby 1:1 och Ryssnäs )*

Byggrätten för tomterna föreslås ge möjlighet till större fritidshusbebyggelse men tomterna kan även vara aktuella för permanentboende, dock ställs högre krav på service i form av kollektivtrafik med mera om området ska vara lämpligt som permanentbostadsområde.

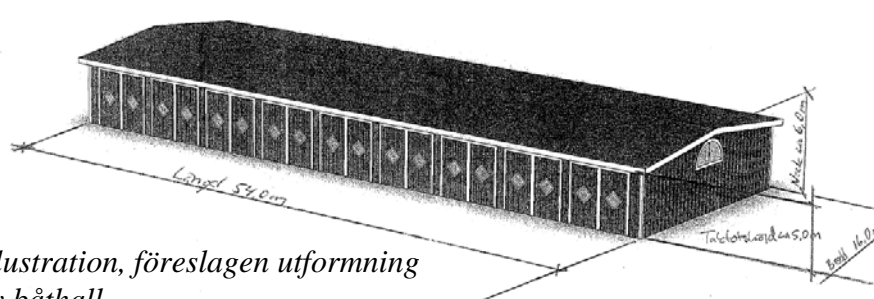
En viktig förutsättning för den föreslagna bebyggelsen är att naturområden sparas. Tillgängligheten till natur och strandområdet är en viktig resurs för såväl boende som allmänheten. I programmet föreslås ett grönstråk till viss del sammanfalla med det vattendrag som rinner genom området från åkern i väster till strandlinjen i öster. Det är också viktigt att strandområdet behålls allmänt tillgängligt. En anlagd gemensam öppen grönyta för flexibel användning centralt i området föreslås också.

## 4.2 Bad/Båtplatser

Möjligheten att anlägga brygga för allmänt bad eller båtplatser inom programområdet ska utredas i fortsatt planarbete.

## 4.3 Båthall

I programmet föreslås den verksamhet som idag bedrivs i området att ges möjlighet att utvecklas. På strandområdet söder om det område som idag används för båtförvaring, föreslås en båthall kunna uppföras. Utformningen av byggnader inom verksamhetsområdet kan komma att styras för att anpassas till karaktären för skärgårdsbebyggelse. Ett område med grönska sparas mot vägen Världens ände, dessutom föreslås strandområdet söder om det föreslagna verksamhetsområdet att sparas som naturmark.



*Illustration, föreslagen utformning av båthall.*

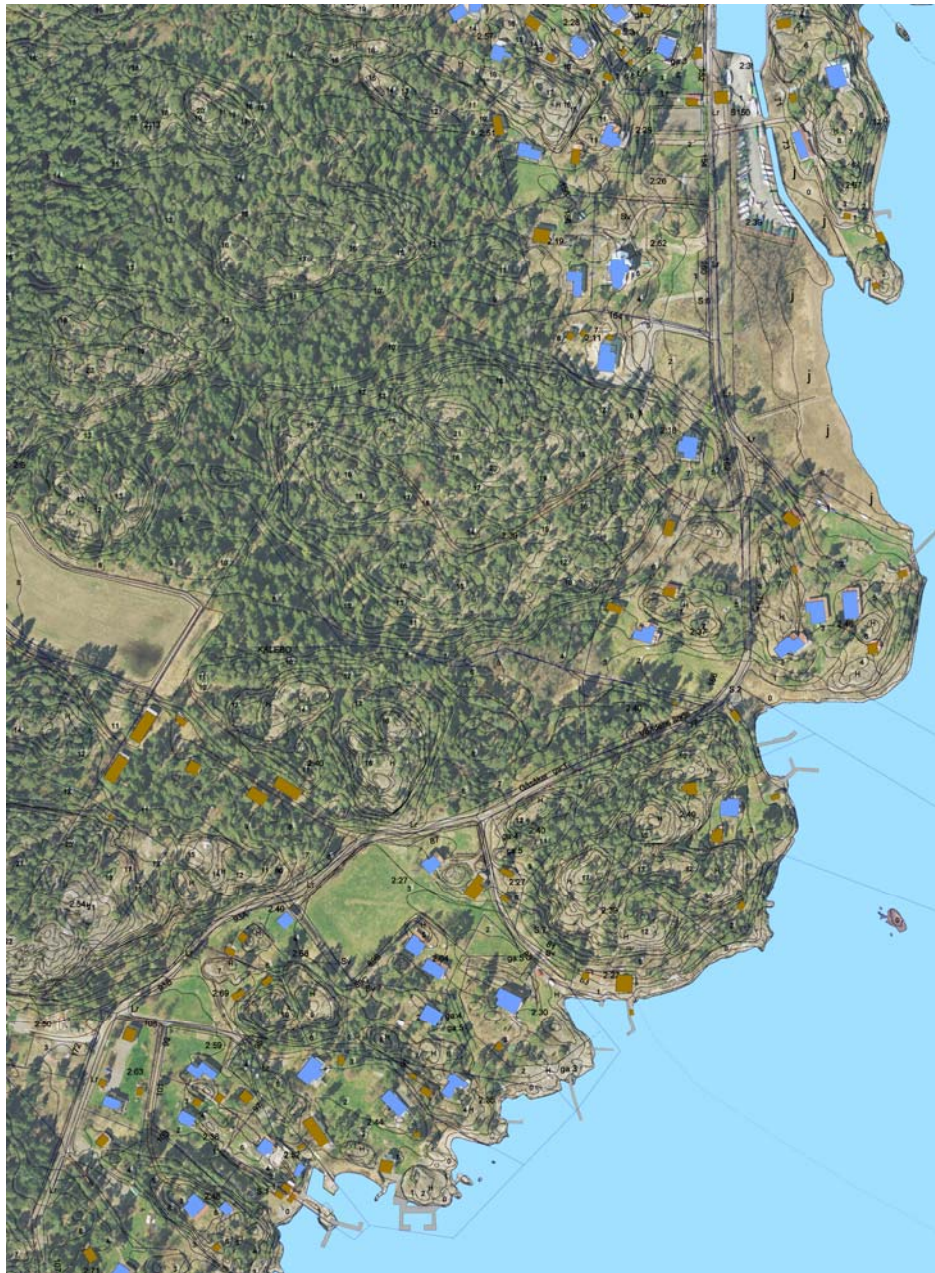
## 5 Förutsättningar

### 5.1 Natur och kulturmiljö

Området är kuperat med bland annat ett höjdparti närmast strandlinjen (se kartbild s. 11). Genom området, mellan åkermarken och strandlinjen sträcker sig ett vattendrag. De omgivande höjderna är beklädda med barr och blandskog. Berg i dagen förekommer på flera håll och på vissa ställen är bergsslutningen brant. Längs strandlinjen i norra delen av området är marken sank och framkomligheten svår. Vegetationen består av vass och en del lövträd, bland annat alar.

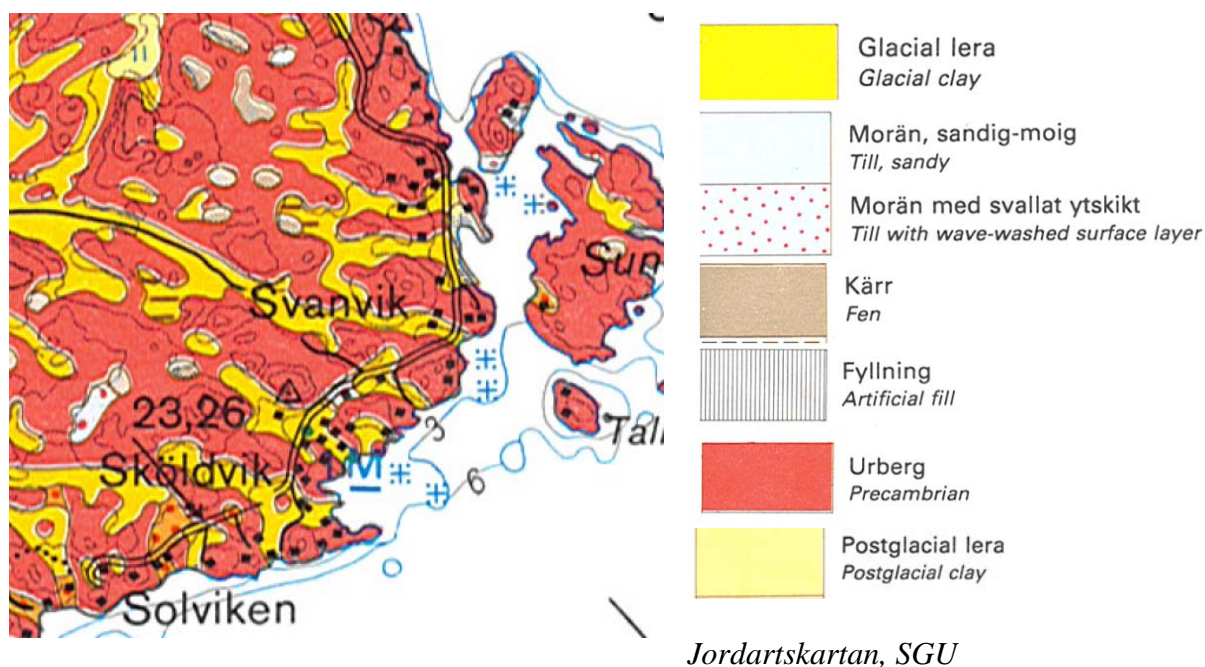


*Exempel på vegetation i området*



*Ortofoto med höjdkurvor och data från grundkarta*

Ett område i Arkösund, som sträcker sig från stationshuset och söderut en dryg kilometer längs kusten, pekas ut som kulturmiljö av kommunalt intresse. Kulturvärdet består i ortens utveckling till badort efter att järnvägen blev klar 1895. I Arkösund finns tidigt exempel på fritidsbebyggelse med så kallade patriciervillor i en panelstruktur som är tidstypisk för sekelskiftet. Den bebyggelse som ryms inom programområdet bedöms inte vara av den karaktär att särskilda bestämmelser för bevarande krävs. Inga fornminnen finns utpekade inom området. I samband med detaljplan kan en arkeologisk utredning etapp 1 bli aktuell.



Marken består till största delen av berg, i övrigt förekommer glacial lera och i liten utsträckning postglacial lera.

## 5.2 Teknisk försörjning

Vattenförsörjning kommer att lösas genom utbyggnad av dricksvattenledning från Östra Husby. Kapaciteten i reningsverket bedöms som tillräcklig för ytterligare etableringar.

Scanova har ledningar i området. Bredbandsdragning kan bli aktuell vid exploatering.

El kan erhållas genom utbyggnad av befintligt nät. Alternativa förnyelsebara uppvärmningsformer bör provas för att minska elanvändningen, förutsättningarna för bergvärme kan undersökas. Dessutom är det intressant att lyfta fram tekniken för passivhus för nybyggnation i området.

## 5.3 Trafik, miljö och hälsa

Världens Ände vägen är smal med många kurvor. Ökad trafik kan leda till att vägen behöver förbättras. Vägen ingår i en vägförening, nya fastigheter bör ingå i föreningen. Om bostadshusen blir permanentbostäder kommer kraven på service att bli större i form av exempelvis kollektivtrafik.

Det kan bli aktuellt med tillståndsfrågor för verksamheten som är tänkt att bedrivas. Eventuell miljöpåverkan av den föreslagna placeringen av båthallen ska utredas vidare i samband med fortsatt detaljplanering.

Intill området finns anläggningar som tillhör militären, däribland master med tillhörande berggrum. Ett restriktionsområde för skydd mot fallande föremål bör tas ut runt masterna. I samma område finns ett sjöfartsmärke

placerad på höjden. Funktionen för denna och möjligheten till eventuell omplacering behöver klargöras i samband med fortsatt planarbete.

## 6 Konsekvensbeskrivning

### 6.1 Inverkan på miljön

En miljöbedömning har gjorts, där första steget är en behovsbedömning (se separat handling, *Behovsbedömning*). Detaljplanen bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan men innan slutgiltigt ställningstagande, avseende betydande miljöpåverkan eller ej, måste konsekvenser för berörda riksintressen och strandskydd närmare kartläggas.

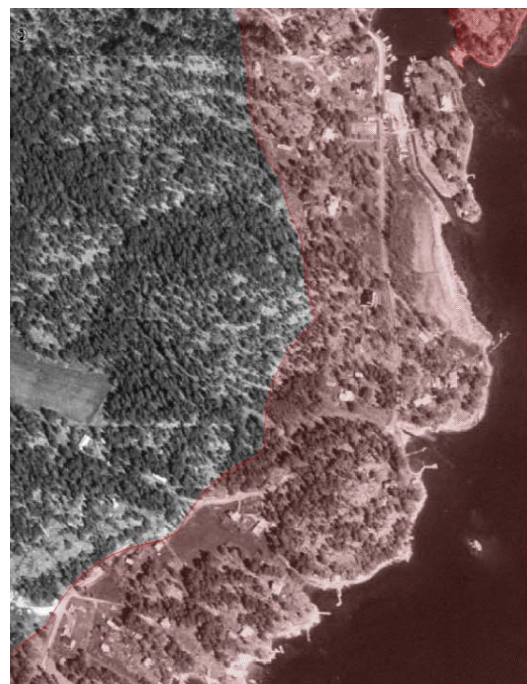
Faktorer som kan komma att påverka miljön ska behandlas i planbeskrivningen under rubriken *Inverkan på miljön* och behovsbedömningen ska vara ett levande dokument under planprocessen, om nya uppgifter kommer fram kan bedömningen komma att ändras.

Förutom viss osäkerhet kring påverkan på riksintressen och strandskydd bedöms även vissa kriterier i programförslaget kunna medföra en viss miljöpåverkan, negativ eller positiv, dock inte **betydande**. De kriterier i behovsbedömningen där påverkan kan medföras är:

- Avsevärd förändring av markanvändning (bostäder på skogsmark)
- Rekreation (natur tas i anspråk, områden görs mer tillgängliga)
- Fornlämningar (arkeologisk utredning etapp 1 bör genomföras)
- Geotekniska förhållanden/risker för ras eller sättningar (förhållandena ska undersökas innan byggnation)

Delar av området ingår i riksintresse för Östergötlands skärgård. Båtförvaring bedöms vara ett naturligt inslag i skärgårdsmiljö och en viktig förutsättning för det rörliga friluftslivet i skärgården. Utformning av byggnader i området, såväl lokaler som bostäder, kan styras i detaljplan så att skärgårdscharakteren beaktas. En viktig förutsättning är att det, i detaljplanen, avsetts mark för natur. Framför allt ska strandområdet planläggas som naturmark och vara tillgängligt för boende och besökare.

*Röd markering visar område som ingår i riksintresse för Östergötlands skärgård.*



Strandskydd omfattar 150 meter in mot land och sammanfaller i stort sett med ovan nämnda riksintresse för Östergötlands skärgård. Strandskyddet bedöms kunna upphävas för delar av området med hänvisning till tätortsutveckling. Verksamhet för hantering av båtar bör kunna lokaliseras vid vattnet, det är en nödvändighet för båtlivet och en förutsättning för att bevara samhällets genuina skärgårdskaraktär. Allmänhetens tillgänglighet till strandområdet ska regleras i planen vilket också är ett motiv till strandskyddet avseende rörligt friluftsliv.

## **6.2 Sociala konsekvenser**

Programmet belyser vikten av att ge plats för allmänna ytor i området. I samband med nya bostäder och utökad verksamhet ökar vikten av att avsätta mark för gemensamma mötesplatser som är tillgängliga för alla. Genom att blanda verksamheter och bostäder uppnås också en blandning av funktioner vilket eftersträvas för att motverka segregation och stereotyperade områden.

## **6.3 Kommunalekonomiska konsekvenser**

Området innebär en fortsättning av den struktur med bostäder som byggts ut söder om Arkösunds centrala delar. Befintlig infrastruktur förlängs och vägen Världens ände får med nya anslutningar medel att rustas upp. Närmaste hållplats för kollektivtrafik finns i centrala Arkösund ca 1 km från området. Om bostäderna blir permanentboende ställs ökade krav på kommunalservice som kan innebära större kostnader med tanke på avstånd till exempelvis skola, vård och omsorg.


## **6.4 Konsekvenser för kommunens attraktivitet**

Arkösund har potential till att bli en viktig nod längs ostkusten. Från vattenvägen är Arkösund en entré till Norrköping, och från landvägen, en entré till skärgården och havet. Genom att möjliggöra en utveckling med fler tomter ökar underlaget för service i Arkösund. Fritidsboende och turistnäringen som helhet är viktig men det är också viktigt att skapa förutsättningar för andra verksamheter så att den genuina skärgårdsmiljön behålls och tillåts utvecklas. Genom att tillåta befintliga verksamheter att utvecklas skapas förutsättningar för en levande skärgård.

## **7 Medverkande**

Programmet har utarbetats av planeringsarkitekt Josef Erixon, fysisk planering i samarbete med tjänstemän på Stadsbyggnadskontoret.

Norrköping den 22 september 2009



Dag Johansson  
Stadsarkitekt



Josef Erixon  
Planeringsarkitekt

## Referenser

*Översiktsplan ÖP-90 Norrköpings kommun*, Norrköpings kommun, 1990-06

*Naturvårdsprogram Norrköpings kommun 2008-2011*, Norrköpings kommun.

*Natur och Kultur: miljöer i Östergötland, Naturvårdsplan och kulturminnesprogram*, Länsstyrelsen i Östergötlands län, 1983

*Dagvatten - Riktlinjer för dagvattenhantering i Norrköpings kommun*.  
Norrköpings kommun, förslag 2008-06-12