



Detaljplan i Ekängen för Stensätter 1:369 m.fl.

Beslut om antagande

Förslag till beslut

1. Detaljplan i Ekängen för Stensätter 1:369 m.fl. antas.
2. Exploateringskalkyl för genomförande av Detaljplan i Ekängen för Stensätter 1:369 godkänns.

Ärende

Plankontoret föreslår att samhällsbyggnadsnämnden beslutar att Detaljplan i Ekängen för Stensätter 1:369 m.fl. antas. Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av bostadsbebyggelse i form av småhus såsom villor, par-, rad- eller kedjehus och en friliggande förskola. Detaljplanen syftar även till att avsätta ytor för gång- och cykelstråk, för skydd av värdefulla natur- och kulturmiljöer samt för avledning och hantering av dagvatten. Granskning genomfördes mellan 7 maj – 3 juni 2018. 9 yttranden har inkommit varav dessa är från tre myndigheter, två kommunala bolag, en förening och ett bolag samt två privatpersoner. Synpunkter på planförslaget som har kunnat tillgodoses är kompletterande med u-område. Synpunkter som inte har kunnat tillgodoses handlar om utformning av den södra lokalgatan, skyltning på Ekängsvägen, gång- och cykelvägar utanför planområdet, utformning av förskolan och bostadsbebyggelsen, bevarande av träd samt markanvändning på intilliggande fastighet utanför planområdet.

Beslutsunderlag:

Detaljplan Stensätter 1-369, planbeskrivning, antagande

Detaljplan Stensätter 1-369, plankarta A1, antagande

Detaljplan Stensätter 1-369, granskningsutlåtande

Bakgrund

I tätorten Ekängen är behovet av förskoleplatser hög och efterfrågan på bostäder likaså. 2013-10-01 inkom en ansökan om planläggning för Stensätter 1:2 och 1:42 för bostäder samt en större förskola i enlighet med dialog med kommunen 2013-09-17. 2013-11-13 tog Samhällsbyggnadsnämnden beslut om positivt planbesked och startbeslut och prövning av ny detaljplan tilläts därmed och fick påbörjas. I början av år 2014 påbörjades arbetet med ramavtal och fastighetsfrågor för detaljplanen. Detta var klart/påskrivet efter sommaren 2014. Startmöte (internt och externt) ägde rum i oktober 2014. Plansamråd genomfördes mellan 30 januari – 20 februari 2017. Frågan om dagvattenhantering inom detaljplaneområdet och för planerade framtida utbyggnader i Ekängen aktualiserades efter genomfört samråd. Flera alternativ diskuterades, däribland en koppling mellan aktuell exploatering inom planområdet och planerade framtida utbyggnader på längre sikt. Men denna koppling visade på stora osäkerheter. Lösningen för dagvattenhanteringen enligt aktuellt planförslag är att dagvatten från aktuell exploatering inom planområdet får en separat lösning och de planerade framtida utbyggnaderna får en egen dagvattenlösning inom ytor avsatta för detta. Detta blev möjligt när förutsättningarna för planerad framtida utbyggnad någorlunda klargjordes.

Granskning genomfördes mellan 7 maj – 3 juni 2018. 9 yttranden har inkommit under granskningstiden. Synpunkter på planförslaget som har kunnat tillgodoses är kompletterande med u-område i enlighet med yttrande från Tekniska verken. Synpunkter på planförslaget som inte har kunnat tillgodoses handlar om önskemål om vändzon samt annan placering av lokalgatan, att gång- och cykelvägar planläggs norr om planområdet, hastighetsbegränsning till 30km/h och fartreducerande hinder på lokalgatan, två våningar på förskolan samt annan placering och mindre storlek på förskolan, bevarande/skydd av tallar i östra delen, annan placering av radhusbebyggelsen, begränsad byggnadshöjd på bostadsbebyggelsen, utökad prickmark till 8 meter i norra delen och kvartersmark på fastigheten Stensätter 1:157 utanför men i direkt anslutning till aktuell detaljplan samt flytt av hastighetsskyltning på Ekängsvägen.

Detaljplanen möjliggör byggnation av ca 40 småhus, antalet beror på typ av småhus och fastighetsstorlek. Cirka 120 platser förskoleplatser möjliggörs. Inom planområdet finns värdefulla natur- och kulturmiljöer med skyddsbestämmelser. Nya gång- och cykelstråk ska anläggas. Ytor för dagvattendiken har avsatts dels för den föreslagna bebyggelsens behov och dels för behov som kommer att uppstå i samband med framtida utbyggnad av Ekängen centrum i enlighet med förslagen i den fördjupade översiktsplanen för Ekängen-Roxtuna och Distorp-Gärstad.

Planförslaget har stöd i ”Översiktsplan för Ekängen-Roxtuna och Distorp-Gärstad”, antagen av Kommunfullmäktige i juni 2012 och som vann laga kraft

i mars 2013. Den fördjupade översiktsplanens inriktning för områdets framtida utveckling är att Ekängen utvecklas från en liten stadsdel till en större tätort med egen identitet och med flera typer av bostäder. Ekängen är i ”Gemensam översiktsplan för Norrköping och Linköping”, antagen av Kommunfullmäktige juni 2010, utpekad som lämpligt område för särskilda satsningar i vackra lägen i stadens närhet. Detaljplanen stämmer överens med bestämmelserna i miljöbalken kap 3, 4 och 5 och bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.



Jämställdhet

Detaljplanen möjliggör lek- och rekreationsområden med god anslutning till bebyggelsen och kringliggande bostadsområde. Vägnätet och gång- och cykelvägnätet underlättar kopplingen mellan olika målpunkter och ger möjlighet för en befolkning med olika förutsättningar att ta sig fram.

Ekonomi

Exploateringsbudget

Huvudmannaskapet för allmänna platser inom detaljplanen kommer vara delat. Kommunen erhåller huvudmannaskap för matargata/upsamlingsgata, vissa gc-vägar samt merparten naturmark. Kommunen anlägger och iordningsställer allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap med exploateringsbidrag från exploatören.

Lokalgorit inom området och en mindre del naturmark erhåller enskilt huvudmannaskap enligt gällande tradition och områdets karaktär. Exploatör ansvarar för iordningställande och drift.

Mark för förskoleändamål (del av Stensätter 1:369) kommer förvärvas och avstyckas för att sedan säljas till marknadsvärde.

Sammantaget kalkyleras ett nollresultat för exploateringen.

Driftbudget

Driftökningar väntas motsvarande normal drift av kommunal gata, gc-väg, naturmark och parkmark.

Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Sökanden