



Detaljplan i Ekängen för Näsby 5:55 m fl Beslut om antagande

Förslag till beslut

1. Detaljplan i Ekängen för Näsby 5:55 m fl antas.
2. Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken antas inte uppstå till följd av detaljplan i Ekängen för Näsby 5:55 m fl.
3. Exploateringskalkyl för genomförande av detaljplan i Ekängen för Näsby 5:55 m fl godkänns.

Ärende

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att Detaljplan i Ekängen för Näsby 5:55 m fl antas.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av rad-, par- och kedjehus, friliggande villor och mindre flerbostadshus/stadsradhus samt en friliggande förskola och ett gruppboende. Detaljplanen säkerställer också ytor för lek/rekreation, torg, gång- och cykelstråk samt för avledning, fördröjning och rening av dagvatten. Antalet bostäder uppgår till cirka 200-250 bostadsenheter beroende på vilken typ av hus som byggs och storlek på fastigheterna.

Planen syftar även till att planlägga del av en ny uppsamlingsgata som föreslås anslutas till Ekängsvägen i form av en cirkulationsplats och löpa söder och öster om bostadsområdet. Uppsamlingsgatan föreslås få två anslutningar till bostadsområdet. Gatan är tänkt att fortsätta vidare norrut för att trafikförsörja kommande utbyggnadsetapper i Ekängen.

Vidare syftar planen till att möjliggöra anläggande av en dagvattenkanal, som leder ut till Roxen. Denna ska kunna ta omhand dagvatten från planområdet, framtida utbyggnadsetapper nordost om aktuellt planområde samt från framtida verksamhetsområde söder om planområdet.

Planen syftar även till att möjliggöra anläggande av en vattenreservoar och tryckstegringsstation på den södra sidan av uppsamlingsgatan i närheten av Ekängsvägen för att kunna försörja framtida utbyggnadsetapper i Ekängen med vatten.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Detaljplan i Ekängen för Näsby 5:55 m fl – beslut om antagande

Detaljplan i Ekängen för Näsby 5:55 m fl – beslut om antagande - plankarta

Detaljplan i Ekängen för Näsby 5:55 m fl – beslut om antagande - planbeskrivning

Detaljplan i Ekängen för Näsby 5:55 m fl – beslut om antagande - granskningsutlåtande

Bakgrund

Trivselhus Mark AB är markägare till fastigheten Näsby 5:55 i södra Ekängen och har önskemål om att bebygga området med nya bostäder i en blandning av villor, rad-, par-, eller kedjehus samt mindre flerbostadshus/stadsradhus.

Planförslaget har stöd i Översiktsplan för Ekängen-Roxtuna och Distorp-Gärstad, antagen av kommunfullmäktige i juni 2012. Den fördjupade översiktsplanens inriktning för Ekängens framtida utveckling är att orten utvecklas från en liten stadsdel till större tätort med egen identitet och med flera typer av bostäder. I Gemensam översiktsplan för Norrköping och Linköping (2010) är Ekängen utpekad som lämpligt område för särskilda satsningar i vackra lägen i stadens närhet.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i miljöbalkens 6 kap med beaktande av miljöbedömningsförordningen och dess bilaga (SFS 2017:966).

Motiv för beslutet

Granskning har skett enligt 5 kap. 18-24 §§ plan- och bygglagen. Efter granskningen har endast mindre, redaktionella ändringar gjorts i planförslaget. Någon ny granskning behövs inte. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget kan antas.

Den nya detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen anser att den föreslagna detaljplanen inte är av principiell betydelse och att samhällsbyggnadsnämnden därför kan besluta om antagande i enlighet med kommunfullmäktiges delegation så som det framgår av kommunens reglemente.

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören står för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen.

I detaljplanen planläggs ett område för förskola och ett område för gruppbostad. Kommunen kommer att förvärva dessa områden av exploatören. Kommunen kommer sedan att överlåta områdena till Lejonfastigheter. Dessa marköverföringar/överlåtelser bedöms inte påverka projektkalkylens netto.

Inom projektet kommer kommunen att bygga ut allmän plats inom fastigheten Näsby 5:55. Åtgärderna bekostas av exploatören via exploateringsbidrag. Som en del av utbyggnaden av allmän plats kommer ett parkstråk att anläggas i anslutning till den dagvattenkanal som ska byggas i området. Då detta parkstråk bedöms vara till stor nytta även för andra områden än det aktuella exploateringsområdet kommer kommunen att medfinansiera denna del via investeringsmedel.

Detaljplanen utgör starten på utbyggnadsetapp 1 i genomförandet av den fördjupade översiktsplanen för Ekängen-Roxtuna och Distorp-Gärstad.

I samband med genomförande av detaljplanen kommer kommunen att bygga ut den första etappen av uppsamlingsgatan som ska förbinda exploateringsområden inom översiktsplanen med Ekängsvägen. Kommunen kommer också, tillsammans med Tekniska verken (som VA-huvudman), att anlägga dagvattenkanal/dagvattendike som ska omhänderta dagvatten från aktuellt planområde och framtida exploateringsområden inom översiktsplanen.

Utgifterna för uppsamlingsgatan ska fördelas mellan samtliga exploatörer inom utbyggnadsetapp 1 av den fördjupade översiktsplanen. Utgifter för dagvattenkanal/dagvattendike ska fördelas mellan kommunen och Tekniska verken. Kommunens utgifter för dagvattenkanal/dagvattendike ska sedan fördelas på kommande exploateringsprojekt inom avrinningsområdet. Hanteringen av utgifterna för dessa anläggningar samt principerna avseende fördelningen har tidigare beslutats i samhällsbyggnadsnämnden (2018-09-19 § 188 och 2019-04-24 § 68). I enlighet med dessa beslut ska den del av utgifterna som ska tas ut av kommande exploateringar tillsvidare belasta exploateringsbudgeten. På grund av ändrade redovisningsregler för exploateringsverksamheten kommer de utgifterna hanteras helt inom investeringsverksamheten, men fortfarande utifrån samma principer som beslutats.

Exploatören kommer i samband med detaljplanens antagande att erlagga exploateringsbidrag motsvarande sin andel av utgifterna för uppsamlingsgatan och dagvattenkanalen, enligt ovan nämnda beslut.

Plankontoret gör bedömningen att exploateringsprojektet över tid kommer vara kostnadsneutralt för kommunen, bortsett från kommunens andel av parkstråket i anslutning till dagvattenkanalen.

Genomförandet av detaljplanen medför stora investeringar som finansieras av exploatören och även till viss del av framtida exploateringar. Detta kommer att medföra ekonomisk påverkan på enskilda år med stora investeringsutgifter de närmast kommande åren och stora exploateringsintäkter när investeringarna är färdigställda samt när kommande exploateringar avtalas.

Jämställdhet

Både män och kvinnor har varit representerade i projekt- och referensgrupp. Både män och kvinnor har getts lika tillfälle att yttra sig under samrådsprocessen.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Trivselhus Mark AB