



Kårtorpsvägen (Foto Björn Almgren)

PLANBESKRIVNING

tillhörande

detaljplan för

KÅRTORP, del 1

(nordvästra delen)

inom Norrköpings kommun.

Stadsbyggnadskontoret, planenheten

den 12 augusti 2004

ANTAGANDEHANDLING

Antagen i KF: 2005-04-25, § 76

Laga kraft: 2007-12-19

Genomförandetidens sista dag: 2022-12-19



(Foto: Björn Almgren)

HANDLINGAR

Planförslaget består av:

(vid normalt planförfarande)

- * Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser och orienteringskarta
- * **Planbeskrivning**
- * Genomförandebeskrivning
- * Samrådsredogörelse (vid utställning)
- * Fastighetsförteckning
- * Utlåtande (vid antagande)

PLANENS BAKGRUND, SYFTE OCH HUVUDDRAG

Arbetet med Kårtorpsområdet har pågått under årtionden men startade på allvar med översiktsplanen för kommunen 1990. Därefter följde arbetet med Handlingsprogram för Ensjön och inventering av området. Inventeringen skedde 1993 och Handlingsprogrammet antogs 1995. Miljö- och stadsplaneringsnämnden uppdrog åt kommunledningskontoret att låta upprätta områdesbestämmelser för Kårtorp. Dessa vann laga kraft så sent som den 2 december 1998.

När områdesbestämmelserna upprättades visade det sig att avloppsfrågan kunde lösas för kårtorpsborna. Detta fick till följd att önskemål framkom om en utökning av byggrätterna. Kommunfullmäktige biföll en motion den 1 mars 2001 som innebär att en ny prövning av byggrätterna skall ske för Kårtorp. Denna motion har resulterat i att detaljplan skall upprättas för Kårtorp, då byggrätternas storlek är kopplad till om byggnaderna är anslutna till en allmän avloppsanläggning eller inte.

Syftet med att upprätta detaljplan för Kårtorpsområdet är alltså att pröva en byggrätt om 70 m² bruttoarea för de hus som ingår i gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp kopplad till det allmänna nätet. Samtidigt skall en avgränsad byggrätt prövas för de hus som har pekats ut som permanentbostäder i områdesbestämmelserna. För övrig bebyggelse skall även fortsättningsvis 50 m² bruttoarea för huvudbyggnad gälla. För komplementbyggnader föreslås en största byggnadsarea om 20 m² till de huvudbyggnader som får uppgå till 50 m². Huvudbyggnad om högst 70 m² får ha komplementbyggnader om tillsammans högst 50 m² byggnadsyta, varav den största får vara 30 m². Övriga huvudbyggnader får ha komplementbyggnader om högst 60 m² byggnadsyta.

Detaljplan 1 omfattar nordvästra delen av Kårtorp med tillfart via Kårtorpsvägen. Inom området finns cirka 90 tomter varav 4 stycken är egna fastigheter. Övriga tomter ingår i den stora fastigheten S:t Johannes 3:31. Inom området finns 14 tomter för permanenthus. Flera av sommarstugorna nyttjas också som permanentbostäder.

Miljö- och hälsoskyddskontorets har arbetat intensivt med avloppssituationen i området och deras arbete har inte varit förgäves. Enligt den senaste redovisningen har 45 hus en godkänd avloppsanslutning i detaljplaneområde 1, dvs hälften av tomterna, vilket får anses vara ett mycket positivt resultat.

PLANDATA

Lägesbestämning

Kårtorp är beläget vid Ensjön, cirka 6 till 7 kilometer söder om Norrköping. Tillfarten till området sker via Gamla Övägen.

Areal

Planområdet omfattar cirka 27,6 hektar.

Markägförhållanden

Området ägs av privata markägare. Kårtorps sommarstugeförening är den största markägaren.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Området finns nämnt i Norrköpings kommuns nya översiktsplan "Framtid Norrköping, Översiktsplan 2002, Utvecklingsplan för staden" antagen av kommunfullmäktigen den 23 maj 2002.

Området pekas i Översiktsplanen ut som ett område där en fördjupad översiktsplan skall upprättas. Ett sådant arbete pågår. De riktlinjer som kommer att gälla för Kårtorp skall arbetas in i den fördjupade översiktsplanen.

Områdesbestämmelser

För området gäller områdesbestämmelser för Kårtorp med vårt arkivnummer:

0581K-P98/31

Laga kraft 1998-12-02

Program för planområdet

De nyligen upprättade områdesbestämmelserna samt kommunfullmäktiges beslut den 1 mars 2001 om prövning av förändrad byggrätt får utgöra program för området.

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljökonsekvenserna har utretts i vad gäller lämpliga åtgärder att bygga godkända avloppslösningar i Kårtorp. Ett "Handlingsprogram för Ensjön" antogs den 2 mars 1995. En utbyggnad av en allmän va-överföringsledning förändrade synen på lämpliga åtgärder. Kårtorp fick möjligheten att ansluta till denna ledning med flera gemensamhetsanläggningar för vatten och avlopp.

Eftersom ingen väsentlig förändring av områdets karaktär kommer att föreslås har ingen speciell miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Slutsatser:

Området skall bevaras för fortsatt enkelt fritidshusboende. För att bibehålla områdets struktur med enkla fritidshus skall inga avstyckningar tillåtas utöver redan utförda. (Undantag: Tomt 268 får bilda egen fastighet tillsammans med del av S:t Johannes 3:23.)

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Område 1

Marken varierar i höjdlid från 47 meter i områdets södra del till 67 meter i den norra delen. Området utgörs av blandskogsvegetation.

Geotekniska förhållanden

Enligt den geologiska kartan består undergrunden av skiffrig, ofta migmatitomvandlad granit till kvartsdiorit och sandig moig morän. I vissa mindre partier förekommer postglacial lera och varvig lera.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde enligt de värden som anges på radonriskkarta upprättad av Statens geotekniska institut, SGI, i Linköping 1990.

Gränsvärdena har förändrats sedan den utredningen gjordes. Särskild bestämmelse om radon har åsatts planen.

Byggnadsnämndskontoret avgör vilka skyddsåtgärder som krävs vid ny-, om- eller tillbyggnad.

Förorenad mark

Miljö- och hälsoskyddskontoret ska kontaktas vid misstanke om förekomst av förorenade massor enligt Miljöbalken. Vid markarbeten kan en förstudie komma att krävas för att säkerställa att marken inte är förorenad.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns rester av en stensättning eller möjligen ett röse. Detta har märkts ut på plankartan.

Vid grävnings- och schaktningsarbeten skall alltid länsstyrelsens kulturmiljöenhet kontaktas för att utröna behovet av arkeologisk förundersökning eller utredning.

Bebyggelseområden

Bostäder

Förutsättningar

Från Norrköpings tätort leder Gamla Övägen söder ut mot Kårtorp, som är ett gammalt sommarstugeområde som började byggas ut under 1930-talet. Kårtorp ligger mellan Öbonäsvägen och västra delen av Ensjön. Öbonäsvägen överensstämmer med den tidigare sträckningen av Gamla Övägen. Avståndet till Norrköpings tätort är cirka 6-7 kilometer.

Bebyggelsen har uppstått spontant vartefter Kårtorps gård har upplåtit mark. Det finns egentligen ingen riktig struktur på området. Man har helt enkelt byggt där man har funnit en lämplig plats att bygga på. Kårtorps Fritidsstugeförening bildades så sent som 1983-84. Stadgarna slog fast att den skulle vara just en fritidsstugeförening. Den stora fastigheten heter S:t Johannes 3:31.

För Kårtorp utarbetades områdesbestämmelser så sent som under senare hälften av 1990-talet. Områdesbestämmelserna vann laga kraft den 2 december 1998.

Avsikten med att upprätta områdesbestämmelser var att bevara Kårtorp för små, enkla fritidshus. Byggrätterna bestämdes till 50 m² för huvudbyggnad och 20 m² för komplementbyggnad. Hus byggda för permanent bruk pekades ut och sorterades bort.

Motivet till att försöka bevara Kårtorp för enkla fritidshus är, och har varit, att området snart är det sista stadsnära fritidshusområdet som inte har omvandlats för permanentboende.

Några tomter är avstyckade och privatägda men den största delen av hela Kårtorpsområdet med 266 tomtplatser förvaltas av Kårtorps Fritidsstugeförening, som är en ekonomisk förening, där medlemmarna är delägare. För några av tomtplatserna sker upplåtelsen genom arrendeavtal.

Inom område 1 finns ett nittiototal tomtplatser. Fyra tomter är friköpta fastigheter skilda från den stora fastigheten S:t Johannes 3:31.

Dessa fastigheterna är:

S:t Johannes 3:19,
S:t Johannes 3:20
S:t Johannes 3:22
S: t Johannes 3:23

Dessa fyra fastigheter har en gång byggts för permanent bruk.

Utöver de fastigheterna har ytterligare ett antal tomter med hus på S:t Johannes 3:31 ansetts vara bebyggda för åretruntboende. Denna bedömning gjordes i samband med upprättandet av områdesbestämmelserna.

De permanentklassade husen ligger på:

Tomt 24	Tomt 233
Tomt 27	Tomt 243
Tomt 28	Tomt 268
Tomt 29	Tomt 2130
Tomt 214	Tomt 2300
Tomt 227	



Öbonäsvägen 27, tomt 2300. Permanentbebyggt hus. (Foto: Björn Almgren)

Bebyggelsen ligger vid Kårtorpsvägen, Talgoxevägen och Blåmesvägen. Den senare har tre olika vägsträckningar.

Kårtorps gård ligger inom delområde 2, utanför planområdet.

Förändringar:

Under arbetet med områdesbestämmelserna bestämdes att en ny överföringsledning för vatten och avlopp skulle byggas från Öbonäs, väster om Kårtorp, till kommunens reningsverk. I detta skede aktualiserades åter frågan om möjligheten för kårtorpsborna att ansluta sig till denna ledning genom gemensamhetsanläggningar.

Områdesbestämmelserna reglerar inte vatten- och avloppsutbyggnaden men däremot byggrättens storlek. Områdesbestämmelserna slog fast att möjligheten att ansluta till avloppet fanns, men detta gav ingen utökad byggrätt. Trots det beskedet framkom önskemål om att få bygga större hus. Man ansåg att man nu hade "tagit sitt ansvar" och anslutit sig till en godkänd vatten- och avloppsanläggning och därför borde man få utökad

byggrätt. Detta är dock en fråga som måste prövas i en ny detaljplan och den nu framlagda planen är ett resultat av de propåerna.

En motion om utökad byggrätt lämnades från centerpartiet till kommunfullmäktige, som beslutade att förklara motionen bifallen den 1 mars 2001. Beslutet innebar att planenheten fick i uppdrag att upprätta nya områdesbestämmelser eller detaljplan för att pröva en byggrätt om 70 m² för huvudbyggnad under förutsättning att vatten- och avloppsfrågan var löst. För komplementbyggnad togs inget beslut, men planenheten föreslår och har i samråd med övriga kontor kommit fram till att komplementbyggnaden skall kunna få byggas ut till 50 m², varav den största får vara 30 m². Därutöver får friggebodar uppföras.

FÖRESLAGNA BYGGYTOR:

Hus ej anslutna till det allmänna avloppsnätet
50 m² bruttoarea för huvudbyggnad och
20 m² byggnadsarea för komplementbyggnad.

Hus anslutna till det allmänna vatten- och avloppsnätet
nätet,
direkt eller via gemensamhetsanläggning,
70 m² bruttoarea för huvudbyggnad och
50 m² sammanlagd byggnadsarea för högst två
komplementbyggnader,
varav största byggnadsarean för
en komplementbyggnad är högst 30 m².

Godkända tomtplatser för permanent bruk,
Inom fastigheten S:t Johannes 3:31,
150 m² bruttoarea för huvudbyggnad,
varav högst 100 m² på mark, samt
högst två komplementbyggnader om tillsammans 60 m²
byggnadsarea.

Övriga fastigheter
250 m² bruttoarea, sammanlagd yta,
varav högst 60 m² byggnadsarea per fastighet för
komplementbyggnader. Huvudbyggnads yta på mark får
vara högst 150 m².

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Lövdalens handelsträdgård ligger strax norr om planområdet. I övrigt finns inga arbetsplatser i anslutning till planområdet.

Offentlig service

All offentlig service ligger i tätorten.

Kommersiell service

Närmaste dagligvaruhandel finns i Vilbergens centrum.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till området för rörelsehindrade personer är god men förutsätter tillgång till bil.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Någon bebyggelse med fastlagt kulturhistoriskt värde finns egentligen inte inom planområdet. Men man kan fundera på om den här typen av sommarstugubebyggelse ändå har ett kulturhistoriskt värde, därför att den belyser en svunnen tid när en liten enkel sommarstuga kunde bli var mans egendom. Avståndet till Kårtorp var inte längre, än att det gick att cykla dit eller att åka buss. Man kunde ha sin arbetsplats i staden och pendla ut till sitt sommarhus på kvällen. Sommarstugan var en oas för tätortens befolkning. Ett motiv till att bevara området med sina små sommarstugor är att det finns så få områden kvar, som bär drag av den ursprungliga karaktären och som ligger i nära anslutning till "staden". Planenheten menar att området fortfarande har en funktion att fylla som ett enkelt sommarstugeområde i nära anslutning till tätorten Norrköping.

Stadsantikvarien instämmer helt i synpunkterna och menar att man kan tillägga att det finns en socialhistorisk aspekt på den enkla stadsnära bebyggelsen i Kårtorp, eftersom det inneburit att även mindre bemedlade kunnat hitta ett fritidshus med en liten trädgård. Denna typ av fritidsboende kommer sannolikt att uppskattas även i framtiden.

Jämställdhets-, trygghets- och sociala aspekter

Jämställdhetsaspekterna ska beaktas vid planering av nya bostadsområden. Kårtorp är inget nytt område men man får förvänta sig att det kommer att ske en ökad permanentbosättning i området i och med att bygggrätten får bli större. Det kan vara en trygghet både för de sommarboende och för de åretruntboende att den sociala kontrollen fungerar även vintertid. Eftersom avsikten är att försöka att behålla områdets karaktär så kommer inga gatlyktor att föreslås mer än i entrén till området. Det kommer alltså att förbli ett mörkt område på vinterhalvåret. Ur trygghetssynpunkt är naturligtvis detta en nackdel. Planenheten anser ändå att det inte är rimligt att kräva stora investeringar i detta område, då avsikten är att bevara området för enkelt boende även i framtiden. Ur social synpunkt är det viktigt att det finns ett varierat utbud av sommarstugeområden, dels för människor som väljer ett enklare sommarboende, dels för människor där boendet får kosta lite mera pengar.

Ur jämställdhetssynpunkt bör det också påpekas att området är i avsaknad av skolor och daghem. Däremot finns bussförbindelser för personer som inte är bilburna. Området riktar sig till människor som vill ha ett enkelt boende i närheten till skog och sjö, utan service men ändå nära till tätorten.

Hälsa och säkerhet

Byggnadsnämndskontoret lämnar besked om det finns anledning att uppföra skyddsrum i området.

Friytor

Lek och rekreation

Området erbjuder stora möjligheter för lek och rekreation genom tillgången på de stora allmänna naturområdena. En gemensam festplats finns inom det stora Kårtorsområdet. Ensjön med badplats vid Häradsviken är också en positiv faktor.

De friytor som finns i området skall bevaras i möjligaste mån. Tomtplatserna har lagts samman i kvarter för att erhålla en struktur på området.

Naturmiljö

I anslutning till Kårtorsområdet finns ett par viktiga naturområden. Område 589, norr om Kårtorp, (klass 3, enligt Naturvårdsprogrammet) är av kommunalt intresse och område 590 i de södra delarna av Kårtorp (klass 2, enligt Naturvårdsprogrammet) är av regionalt intresse.

Område 589 avser en hagmark, söder om Stora Holmtorpet strax norr om Kårtorps fritidsstuguområde, som syns väl från Gamla Övägen. De kringliggande åkrarna är vall och betas tillsammans med denna hagmark som uppvisar gödselpåverkan. Hagen är öppen, endast några vidkroniga ekar och någon björk finns och de är mycket viktiga inslag i landskap bilden. Sannolikt finner man en intressant insektsfauna knuten till ekarna.

Torrbackarna lyser gula av gulmåra. Ytterligare ett tiotal blomsorter finns representerade i området.

Åtgärder:

Alla åtgärder som kan skada områdets naturvärden skall undvikas. För bibehållande av värdena bör området hävdas, hållas fritt från inväxande buskar och sly samt undantas från gödselpåverkan.

Detaljplanen för Kårtorp är ett led i att uppfylla en del av de regionala miljömålen som till exempel att kommunerna ska kunna erbjuda ett varierat, stadsnära utbud på boendemiljöer. Detaljplanen uppfyller också målen om minskade utsläpp av avloppsvatten vilket bidrar till att minska övergödningen av Ensjön samtidigt som grundvattnet erhåller en bättre kvalitet.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Eftersom kårtorpsområdet i första hand skall behållas för sommarstugor är vår bedömning att inga stora förändringar behöver göras i vägnätet.

Kollektivtrafik

Busslinje 456 mot Västra Husby trafikerar området. Hållplatser finns vid Öbonäsvägen vid Kårtorp.

Parkering

Parkering skall i första hand ske på den egna tomten. De flesta tomterna nås över gatumark.

Störningar

Inga kända störningar finns i området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

I området har flera gemensamhetsanläggningar för vatten- och avlopp bildats. Dessa anläggningar har kopplats mot det allmänna vatten och avloppsnätet. Till dags dato har ett nittiototal hus inom hela kårtorpsområdet någon form av godkänd avloppslösning.

Inom område 1 med sina cirka 90 tomter är cirka hälften kopplade mot det allmänna nätet antingen via gemensamhetsanläggning, samfällighet eller enskild anslutning.

Anslutning till det allmänna vatten- och avloppsnätet via gemensamhetsanläggning kommer att krävas för att erhålla större byggrätter än 50 m² för huvudbyggnad och 20 m² för komplementbyggnad.

Nyanläggande eller förändring av vattentäkt kräver också bygglov.

Värme

Uppvärmningsmetoderna inom planområdet är av varierande slag.

Bebyggelsen kommer att värmas upp enskilt. Alternativa uppvärmningsformer, såsom biobränslen och värmepumpar bör prövas för att undvika en kraftigt ökad el-användning. Kommunfullmäktige beslutade om tillägg till 2 § i de lokala hälsoskyddsföreskrifterna för Norrköpings kommun 27 februari 1997.

Beslutet lyder:

" Vid nyinstallation samt byte av panna avsedd för vedeldning får endast miljögodkänd panna med ackumulatortank installeras. Befintliga, icke miljögodkända vedpanneanläggningar skall kompletteras med ackumulatortank samt om möjligt förses med keramisk insats senast år 2005. Eldning med ved efter år 2005 får endast ske vid tillfälliga fel på el- eller oljedrift om pannanläggningen inte är kopplad till ackumulatortank."

Bygganmälan krävs för att få installera braskaminer.

El

Sydkraft levererar el till området. Eventuellt kommer flera områden för transformatorstationer att behöva tillskapas.

Avfall

Norrköpings kommun via Sydkraft ansvarar för avfallshanteringen.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen har satts till 15 år från och med den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Övrigt

Styrelsen för Kårtorps Fritidsstugeförening har fått kontinuerlig information under utarbetandet av detaljplanen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Stadsbyggnadsdirektör Hans Revenhorn har deltagit i utarbetandet av detaljplanen för Kårtorp.

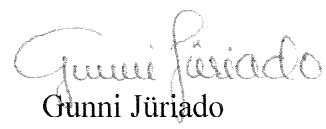
Förvaltningschefen för byggnadsnämndskontoret Claes Elgström samt tillförordnade chefen för byggnadsnämndskontoret Nirmala Kahrmanovic har medverkat vid formulering av föreslagna planbestämmelser.

Gatuingenjör Per Lundgren, gatu- och parkkontoret, har föreslagit lämpliga vägbredder.

Från planenheten har kommunekolog Kaj Almquist lämnat synpunkter på naturfrågor, planingenjör Kerstin Carnstam, har ritat kartan och modelleringen Björn Almgren har tagit fotografierna.

Norrköping den 12 augusti 2004.


Gunilla Holmquist
Planchef


Gunni Juriado
planarkitekt