

NORRKÖPINGS KOMMUN Stadsbyggnadskontoret	
2010 -05- 12	
Dnr SPN-	134/2008
Handl.nr SPN-	2010.3126
Dplan	214

## PLANBESKRIVNING



tillhörande detaljplan för

### **Del av fastigheten NORDANSKOG 1:1 med närområde (bostäder, gästhamn och camping)**

inom Arkösund i Norrköpings kommun

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering

den 27 maj 2009

reviderad den 22 september 2009

ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2009-10-13, § 175

Laga kraft: 2010-05-04

Genomförandetidens sista dag: 2015-05-04

## Sammanfattning

Norrköpings kommun vill skapa tomter för permanentboende eller fritidsboende i Arkösund. Fastigheten Nordanskog 1:1, som ägs av kommunen, har goda förutsättningar för bostadsändamål och förutom bostadstomter ska ny detaljplan också utreda möjligheten att ge utrymme för att kunna utveckla campingen och småbåtshamnen med olika funktioner kopplat till turism och båtliv. Utvecklingen av Nordanskog är en del av utvecklingsarbetet med hela Arkösund som pågår på flera plan.

Området är planlagt sedan tidigare, de funktioner som ryms idag medges i stor utsträckning även i ny plan. Planprogram anses inte behövas. Planen har stöd i översiktsplanen för kommunen.

Delar av området ingår i riksintresse för Östergötlands skärgårdsområde.

Ny bebyggelse medges främst uppe i skogsområdet men även intill småbåtshamnen för olika funktioner kopplade till turism och båtliv. Viktiga förutsättningar för bebyggelsen är anpassning till natur- och terräng. Dessutom ska skärgårdskaraktären beaktas och allmänhetens tillgänglighet till strandlinjen - byggnader intill småbåtshamn med service och rekreation ska inte placeras och utformas så att de bidrar till att området längs vattnet upplevs otillgängligt.

Den sydvästra delen av skogsområdet rymmer flera naturvärden med bland annat hållmarkstallskog. Dessa områden sparas som naturområden i planen.

Förutsättningar gällande bland annat infrastruktur har kartlagts och redogörs för i planbeskrivningen.

Detaljplanen bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning inte anses nödvändig. Konsekvenserna på miljö beskrivs liksom ekonomiska och sociala konsekvenser samt konsekvenserna för Norrköpings kommuns attraktivitet. Arkösund är Norrköpings entré från vattnet och att utveckla möjligheterna för turism och båtliv och samtidigt erbjuda bostäder i attraktivt läge innebär positiva konsekvenser för kommunen.

## Innehållsförteckning

<b>1. Inledning .....</b>	<b>4</b>
1.1 Läsanvisning / handlingar .....	4
1.2 Planprocessen – en översikt .....	4
<b>2. Planens huvuddrag .....</b>	<b>5</b>
2.1 Planens bakgrund och syfte .....	5
2.2 Planområdet .....	5
<b>3. Tidigare ställningstaganden .....</b>	<b>6</b>
3.1 Översiktsplan .....	6
3.2 Gällande detalplaner .....	6
3.3 Övriga kommunala beslut .....	7
<b>4. Företsättningar nu och efter genomförande .....</b>	<b>7</b>
4.1 Mark- och vatten användning .....	7
4.2 Bebyggelseområden .....	8
4.3 Natur .....	12
4.5 Gator och trafik .....	16
4.6 Störningar, hälsa och säkerhet .....	18
4.7 Teknisk försörjning .....	19
<b>5. Konsekvensbeskrivning .....</b>	<b>20</b>
5.1 Inverkan på miljön .....	20
5.2 Sociala konsekvenser .....	21
5.3 Ekonomiska konsekvenser .....	21
5.4 Konsekvenser för kommunens attraktivitet .....	21
<b>6. Administrativa frågor .....</b>	<b>22</b>
<b>7. Medverkande tjänstemän .....</b>	<b>22</b>
<b>Referenser .....</b>	<b>22</b>

## 1. Inledning

### 1.1 Läsanvisning / handlingar

Planförslaget består av:

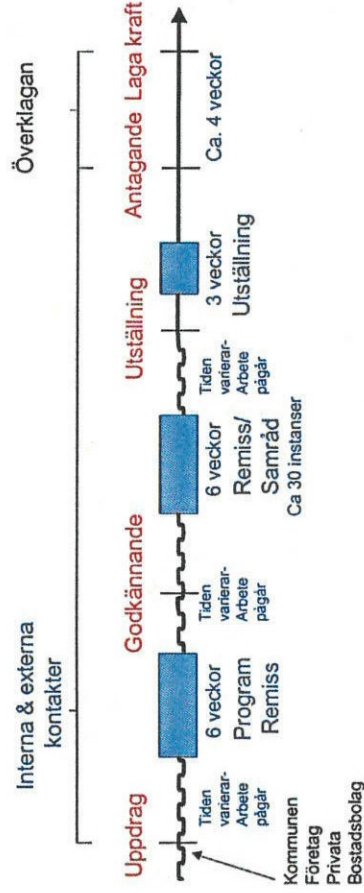
Plankarta i skala 1: 1000 med bestämmelser och illustrationskarta  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Behovsbedömning

### 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.

Beslut har tagits att ett program inte är nödvändigt i detta fall då området tidigare planlagts för liknande markanvändning.

#### DETALJPLANEPROCESSEN



Processen inleds med att ta fram ett förslag för detaljplanen som sedan justeras efter de synpunkter som lämnas under samrådstiden. Därefter ställs planen 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.



### 3. Tidigare ställningstaganden

#### 3.1 Översiktsplan

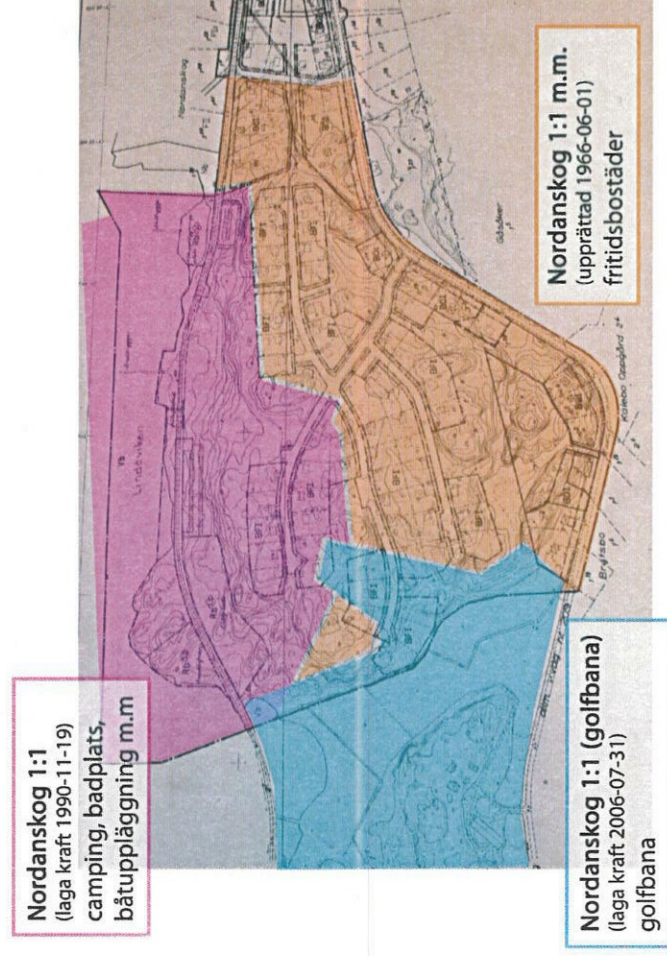
Översiktsplanen för Norrköpingskommun, ÖP-90, redogör för att Arkösund ska *utgöra en baspunkt med service för befolkning, fritidsboende och turister i skärgården och längs kusten*. Dessutom belyses att det ska ges möjlighet att tillföra orten permanentbostäder och att zon för närrekreation ska reserveras.

I Öp-90 redovisas pågående markanvändning för campingområdet som rekreationsområde med betäckningen ”Större anläggningar” och delar av intilliggande strövområde med betäckningen ”Friluftsområden”.

Lindövikens med strandområde, ca 150 meter in mot land, ingår i Östergötlands skärgårdsområde och är klassat som riksintresse.

#### 3.2 Gällande detaljplaner

Området har tidigare planlagts och tre olika detaljplaner styr markanvändningen för det aktuella planområdet. Den äldsta planen, från 1966 tillåter avstyckning av tomter för fritidsboende. Delar av den planen ersattes sedan genom antagandet av ny detaljplan (laga kraft 1990-11-19) som tillåter campingverksamhet, badplats, småbåtshamn och båtuppläggningsplatser längs Lindövikens strand. Campingplatser tillåts även längre söder ut, uppe i skogsområdet. Den senaste detaljplanen (laga kraft 2006-07-31), som ersätter delar av de ovan nämnda detaljplanerna, tillåter markanvändningen golfbana. Illustrationen nedan visar planläggesituationen där rosa- och blåmarkerade områden delvis har ersatt den tidigare planen som ligger i bakgrunden och som fortfarande är gällande för det orangemarkerade området.



**Nordanskog 1:1**  
(laga kraft 1990-11-19)  
camping, badplats,  
båtuppläggning m.m

**Nordanskog 1:1 (golfbana)**  
(laga kraft 2006-07-31)

**Nordanskog 1:1 m.m.**  
(upprättad 1966-06-01)  
fritidsbostäder

### 3.3 Övriga kommunala beslut

#### *Beslut om planläggning*

Stadsplaneringsnämnden beslutade den 8 april 2008 att ge uppdrag om upprättande av ny detaljplan för området.

#### *Naturvårdsprogram*

Lindöviken med strandområde, ca 150 meter in mot land, ingår i Östergötlands skärgårdsområde och är i naturvårdsprogrammet markerat som riksintresse. I det nya naturvårdsprogrammet pekas dessutom ett område med hållmarkstallskog ut. Område ligger söder om Arkösunds camping och är av regionalt intresse för naturvård.



*Röd markering visar riksintresse för naturvård, Östergötlands skärgård. Hållmarkstallskogen som pekas ut i det nya naturvårdsprogrammet är markerad med orange-skräfferad yta.*

## 4. Förutsättningarna nu och efter genomförande

### 4.1 Mark- och vatten användning

Idag nyttjas strandområdet för turism och båtliv i form av camping, restaurang, badplats, båtbyggor, båtupplag, m.m. Ny plan avser rymma dessa funktioner även i fortsättningen samt ge möjlighet för befintliga verksamheter att expandera. Skogsområdet används idag som strövområde och ny bebyggelse ska planeras så att skogsområdet upplevs allmänt tillgängligt även efter att området blir bebyggt.

I skogsområdet planeras ny bebyggelse för bostadsändamål, och förutsättningar ska ges för såväl permanent boende som för fritidsboende.

Planen rymmer även möjlighet att utveckla befintliga verksamheter kopplade till turism och båtliv i form av exempelvis uthyrningsstugor och ett center med plats för olika aktiviteter kopplade till friluftsliv i skärgårdsmiljö. Samtidigt ska utrymme ges för båtbyggor och tillhörande bodar för såväl användare idag som för boende i de planerade bostäderna i skogsområdet. Genom en eventuell utfyllnad av området väster ut, erbjuds campingen möjlighet att utvecklas och området kan användas flexibelt med båtuppläggning vintertid. Markanvändningen tillåts med förutsättning att tillstånd för utfyllnad erhålls.

## 4.2 Bebyggelseområden

### Övergripande idé för bebyggelsestrukturen

Följande tre idéer för strukturen lyfts fram som särskilt viktiga:

**Natur- och terränganpassning:** Skogsområdet är kuperat och ny bebyggelse ska terränganpassas. Intuitionen är att kunna erbjuda bostäder med vackra utblickar mot Lindövikens men även bostäder i skogsmiljö, därför är grönstråken och övergången mellan tomtmark och naturmark viktiga.

**Skärgårdskarakaktär:** Utformningen av byggnader närmast vattnet måste göras med omsorg och respekt för skärgårdskarakaktären, vilket understryks av att delar av området ingår i riksintresse för skärgårdsmiljö.

### Småbåtshamn med service och rekreation tillgänglig för allmänheten:

Småbåtshamnen ges möjlighet att utformas som en målpunkt med olika typer av service och allmänna ytor för rekreation. Kompletterande bostadsbebyggelse med mindre flerfamiljshus eller radhus kan också rymmas intill småbåtshamnen och rama in entrén till området. Det är dock viktigt att området får en tydlig allmän prägel och kan fungera som en målpunkt för turism och båtliv.



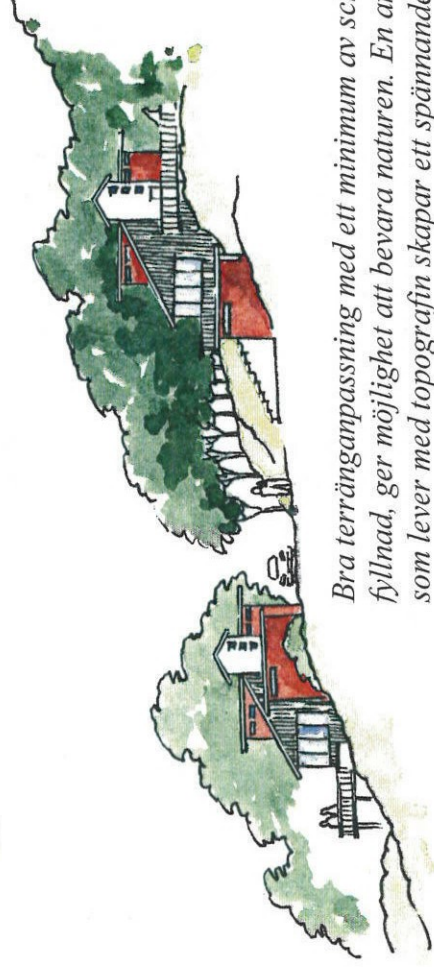
*Vattennära bebyggelse och villor i bakgrunden på höjden, inspiration från Stavanger, Norge. (Illustration – FFNS)*

### Karaktärsdrag och bestämmelser

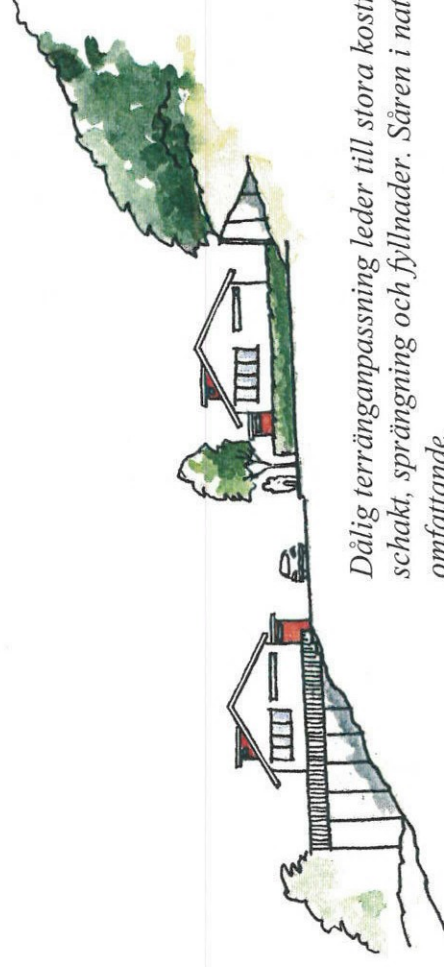
Äldre skärgårdsbebyggelse präglas av en särskild karaktär och intentionen är att denna karaktär ska avspeglas även i den nya bebyggelsen. Samtidigt ska möjlighet ges till vissa tolkningar för att möjliggöra samtida avtryck genom arkitekturen. Planen styr varken färgval eller materialval och ger utrymme till flexibel användning för delar av området, däremot regleras bland annat utnyttjandegrad och våningsantal.

**Villatomter:** För den nya villabebyggelsen i skogsområdet gäller 700 m<sup>2</sup> som minsta tillåtna tomtstorlek. Husen tillåts vara högst två våningar (alternativt en våning med inredd vind). För att husen inte ska hamna allt för tätt in på varandra regleras andelen tomtmark som huset får breda ut sig på. Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 140 m<sup>2</sup>, dessutom ges byggrätt för bodar som ju är ett naturligt inslag i skärgårdskaraktären, total yta för komplementbyggnader begränsas till 60 m<sup>2</sup>. Område för gemensamt hämställe för avfall och eventuell återvinningsstation har avsatts i detaljplanen.

Ändring av markens medelnivå vid byggnad tillåts till maximalt +/- 1 meter om inte tomtens beskaffenhet motiverar en större förändring. För tomter med stora nivåskillnader förespråkas suterränghus för bästa anpassning till terrängen.



*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.*

**Småbåthamn/flerfamiljshus:** Byggrätten för området närmast båthamnen ger möjlighet till en tätare bebyggelse, mindre flerfamiljshus eller radhus i två våningar plus inredd vind. Det ska även ges utrymme för servicebyggnad och bodar med olika innehåll och funktion som kan stärka karaktären av skärgårdsmiljön. Bodarna ska komplettera övrig bebyggelse i hamnområdet och området längs vattnet ska vara välkomnande och allmänt tillgängligt.



*Exempel på bebyggelse intill småbåtshamn med bostäder och service i Kvarteret Fiskpigan, Trosa.*

**Camping:** Inom campingområdet tillåts byggnader främst uppföras norr om Nordanskogsvägen, undantagen är de befintliga byggnader som bekräftas i plan med viss möjlighet till tillbyggnad. Byggrätten omfattar befintliga byggnader samt ytterligare byggrätt för framtida till- och utbyggnader för olika funktioner kopplade till camping och bad, exempelvis: servicebyggnad, reception, restaurang eller liknande.

**Stugby:** Intill campingområdet avsätts två områden för uthyringsstugor, dels på en höjd i västra delen av campingens samt intill vattnet i den östra delen och stugorna ska anpassas till naturen. Byggnadsarean för varje stuga tillåts uppgå till 50 m<sup>2</sup> för att möjliggöra ”parstugor” och minsta inbördes avstånd mellan stugorna regleras till 5 meter. Den sammanlagda byggnadsarean begränsas till 50 % av användningsområdet.

### *Områdets innehåll*

Det dominerande karaktärsdraget i området är de plana, öppna ytorna med tydlig vattenkontakt mot Lindöviken och det bakomliggande höjdpartiet med blandskog och berg i dagen. Området är till stor del obebyggt och inom planområdet finns idag inga bostadshus.

Campingen har en kapacitet på omkring 80 husvagnar och är fullbelagd stora delar av säsongen. På campingområdet finns fyra byggnader med olika typer av servicefunktioner. Byggnaderna har trädpanel och plåttak. Huvudbyggnaden med reception, café och restaurang har vitmålad trädpanel med svarta knutar och flackt plåttak och de mindre servicebyggnaderna har trädpanel målat med falurödfärg och vita respektive svarta knutar och plåttak. Utöver dessa finns även några mindre bodar och bastu i anslutning till båtbyggarna.

Campingen, tillsammans med restaurangen, genererar liv och rörelse under sommarmånaderna och verksamheten har då ett flertal anställda. I övrigt ryms idag inga andra arbetsplatser.

I de centrala delarna av Arkösund, drygt 500 meter från planområdet, finns en matbutik som har öppet året runt samt några andra butiker och restauranger som håller öppet främst under sommarsäsongen. Tidigare har det bedrivits förskola i närheten men idag ligger verksamheten nere då tillräckligt underlag saknas.

Förhoppningen är att området ska utvecklas och bli attraktivare. Ny plan ska ge möjlighet för en utveckling med ökat underlag för förskola genom nya bostäder, samt att campingområdet med badplats och gästhamn ska kunna rymma fler aktiviteter och bidra till en ökad attraktionskraft för hela Arkösund.

### *Tillgänglighet*

Området längs stranden är flackt och öppet och allmänt tillgängligt. Denna kvalitet ska finnas kvar och de byggnader som kan komma till vid gästhamn ska innehålla utåtriktade verksamheter så att hamnen förblir tillgänglig för allmänheten. Om en tätare form av bostadsbebyggelse kommer till ska strandkanten hållas allmänt tillgänglig. Skogsområdet ovanför campingen används idag som strövområde och ny bebyggelse ska planeras så att skogsområdet upplevs allmänt tillgängligt. Förutom de vägar som ska försörja ny bebyggelse i området ska det även skapas gångstråk i skogsmiljön som knyter ihop campingområdet med utsiktsplatser uppe på höjderna.

Gångstråken såväl i skogen som längs vattnet ska anpassas så att tillgängligheten för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga tillgodoses.

### Kulturmiljö

Inga kulturhistoriska objekt har registrerats inom området. En arkeologisk utredning etapp 1 har genomförts för delar av området i samband med detaljplanering för golfbana i angränsande område liksom vid projektering av vattenledning i den tidigare banvallens sträckning.

Sträckningen av den gamla järnvägen har ett visst kulturhistoriskt värde som kan bevaras genom att Nordanskogsvägen får ligga kvar i den sträckningen. Möjligheten finns även att förlänga Nordanskogsvägen ytterliggare längs banvallen för att tillskapa en angringspunkt mot väg 209 väster om Arkösund (se även 4.5 *Gator och trafik*).

### 4.3 Natur

#### Naturmiljö

*Lindövikens domineras av breda och homogena vassar, framförallt i västra delen där de är mycket täta. Strandområdet består av öppna gräsytor med inslag av berg i dagen och några enstaka träd. På bergspartiet söder om strandområdet växer blandskog. Området är kuperat och i några sänkor samlas vatten. Nedanför skogsområdet, på den västra sidan, är marken något sank och består av obrukad åkermark och kärr.*

rev 2009-09-22

En naturinventering har genomförts av Calluna AB, med syfte att avgränsa värdefull natur och bedöma dess känslighet av att bostäder uppförs inom området.

Hällmarkstallskogen norr om Arkösunds camping har naturvärden knutna till gamla grova tallar och äldre senvuxna ekar. I sydvästra delen finns ett utbrett busk- och trädbevuxet bryn med flera grova träd. Här finns även en nordbrant med medelgrov asp varav flera med bohål.

Området är mycket kuperat och i dalarna mellan höjdryggarna ligger flera fuktstråk och små mosseliknande områden med sumpskogskaraktär. Dessa fuktiga områden är värdefulla ur naturvärdessynpunkt då det finns många organismer som är knutna till denna typ av miljöer.

Tillgången på död ved är sparsam till måttlig både vad gäller hållmarkerna och de fuktigare områdena, de torrakor och lågor som finns är framförallt i klenare dimensioner. Hela området ser mer eller mindre städut, förmodligen har man regelbundet plockat bort den döda veden som har funnits.



#### *Hällmarkstallskog norr om campingen*

De södra och västra delarna av undersökningsområdet är mer intressanta ur naturvärdessynpunkt. Här är tallhällmarkerna mer öppna, de tallar som står här är grövre, flera har början till pansarbark och plattade kronor. Här är det också ett större inslag av ek både yngre som kan bli värdefulla i framtiden samt några äldre, senvuxna exemplar. Det sydvästvända brynet har högt naturvärde som är knutet till den välutvecklade brynzonen med olika bärande träd och buskar samt förekomsten av grova tallar och spärrgreniga ekar. Den norra delen av undersökningsområdet ner mot campingen har lägre naturvärde. Trädsiktet liknar mer brukad granskog och är betydligt tätare. De hällmarker som finns insprängda har inte lika stora naturvärden som de som ligger i söder och väster.

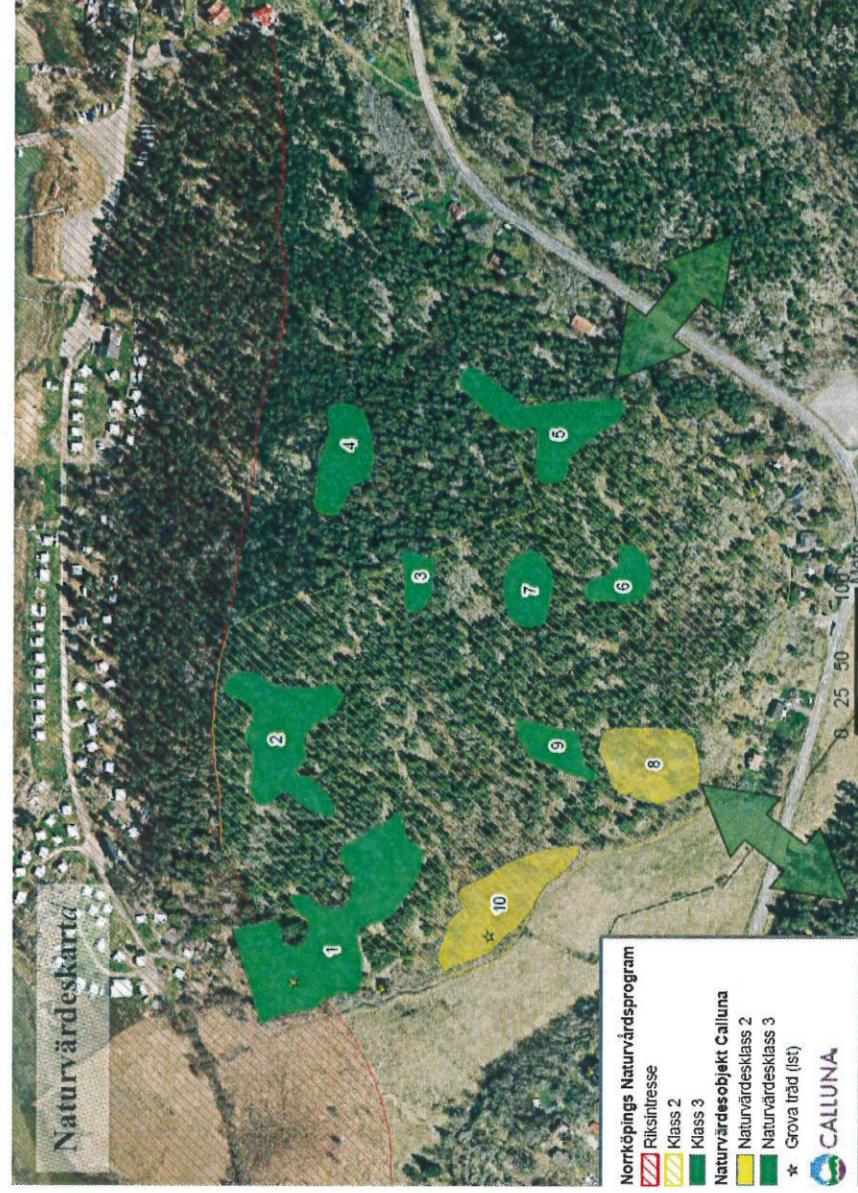
#### *Naturvärdessklassade områden*

Totalt har 10 områden med högre naturvärden utpekats (se kartbild s.14) och naturvärdessklassats (se *Tabell 1* s.14). Inom området finns värden knutna till hällmarker, grova och gamla träd och brynmiljöer.

Områdena klassas i tre steg; mycket högt naturvärde (klass I), högt naturvärde (klass II) och naturvärde (klass III). Varje klass representerar en färg på kartorna och färgsättningen följer Naturvärdessverkets standard med rött för klass I, gult för klass II och grönt för klass III.

De mest värdefulla områdena inom detaljplaneområdet är område 8 samt område 10. Område 8 är en hällmarkstallskog med grova tallar och senvuxna ekar i klass 2. Här växer fyra grövre tallar med stamdiameter mellan 60-90 cm. Tallarna har början till pansarbark och plattade kronor. Här växer även en senvuxen spärrgrenig ek.

Område 10 är ett lövrikt bryn i klass 2. I det täta lövrika brynet står flera grova tallar och några spärrgeniga ekar med stamdiameter upp mot 80 cm. Tallarna har början till pansarbark och plattade kronor och ekarna är spärrgeniga trots att de står trångt idag. Trädskiktet är varierat med asp, rönn, sälg och fågelbär. Innanför brynet finns en brant med lite grövre aspar.



Den västra delen av undersökningsområdet finns upptaget i Norrköpings kommuns naturvårdsprogram 2008-2011, objekt 1063, klass 2. Den norra delen ingår i det riksintressklassade området Östergötlands skärgård.

Område	Naturtyp	Klass
1	Hällmarkstallskog	3
2	Hällmarkstallskog	3
3	Sumpskog	3
4	Sumpskog	3
5	Hällmarkstallskog	3
7	Sumpskog	3
8	Hällmarkstallskog	2
9	Hällmarkstallskog	3
10	Lövrikt bryn	2

Tabell 1 – ur *Naturinventering Nordanskog 2008, Calluna AB*

Vassområdet i västra delen av planområdet har inventerats översiktligt. Det är rena vassbestånd med låga naturvärden i sig, utan några betydelsefulla inslag av strandängsarter som högstarrar. Stora sammanhängande

vasspartier kan ha värden för fåglar som rördrom med flera men det är inte troligt i det här fallet i och med närheten till campingen etc.

### *Lek och rekreation*

I området finns en allmän badplats, och denna ska bekräftas även i ny detaljplan. Ca 300 meter från planområdet ligger en fotbollsplan tillgänglig för allmänheten. I skogsområdet finns rester av ett motionsspår. Spåret har inte underhållits under lång tid, stigarna ger dock möjlighet att ströva i området och uppleva naturen. Grönstråk mellan bebyggelsegrupper i skogen ska säkerställa möjligheten att kunna ströva i skogsområdet även efter att ny bebyggelse tillkommit. Flera grönkilar har sparats genom området och mellan tomterna. Ett höjdparti med vackra utblickar bildar tillsammans med angränsande sänka, ett centralt grönområde bland bostäderna. Kring våtmarken kan spångar anläggas i de naturliga stråken för att underlätta framkomligheten.

Området kring småbåtshamnen ges möjlighet att utvecklas för att kunna erbjuda allmänna platser i en attraktiv miljö vid vattnet. Aktiviteter och verksamheter med koppling till turism och båtliv ska erbjuda besökare ett service utbud och bidra till en aktiv skärgårdsmiljö.

### *Strandskydd*

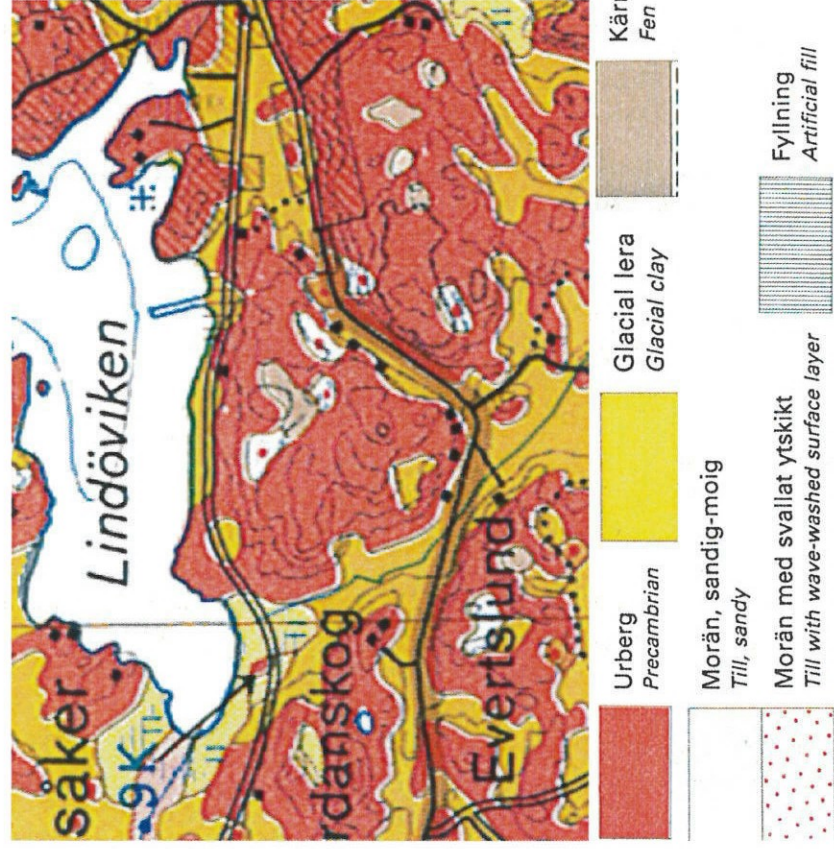
Det är viktigt att strandområdet hålls allmänt tillgängligt och att möjligheten att utveckla det rörliga friluftslivet främjas. För de områden som omfattas av strandskydd föreslås skyddet att upphävas för att möjliggöra byggnation inom strandskyddat område med hänvisning till tätortsutveckling. Det finns en ambition att utveckla Arkösund som helhet och tomterna i Nordanskog är en del i utvecklingen. Ambitionen är att även fortsätta planera för centrum i takt med ökad efterfrågan av boende och ökat underlag för service.

### *Fornlämningar*

Inga fornlämningar är registrerade inom planområdet. Lämningar från 1:a och andra världskrigets uppges förekomma inom området. Dessa lämningar klassas inte som fornlämningar idag men kan komma att göra det inom en nära framtid. Om fornminnen påträffas i exploateringen ska 2 kap. 5 § i Kulturminneslagen tillämpas, dessa ska anmälas till Riksantikvarieämbetet, länsstyrelse, länsmuseum eller polismyndighet.

### *Geotekniska förhållanden*

Marken består till största delen av urberg men även mindre områden med glacial lera samt kärrmark i skogsområdet (se kartbild s. 16). Intill småbåtshamnen har marken till viss del fyllts ut. De geotekniska förhållandena bör studeras för varje tomt vid uppförandet av ny bebyggelse i så väl skogsområdet som intill vattnet. Enligt Statens geotekniska instituts radonriskarta ligger området inom låg- och normalriskområde.



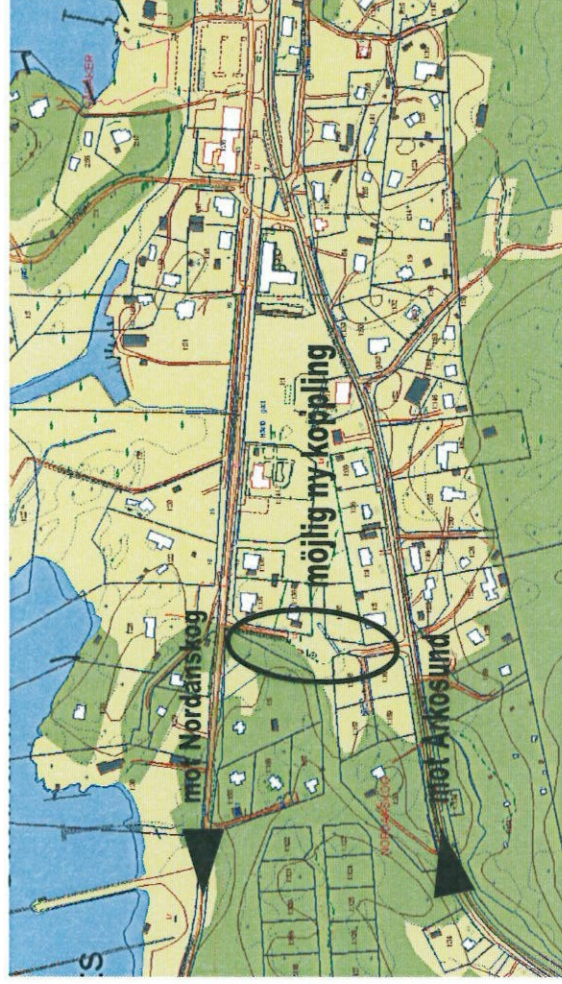
#### 4.5 Gator och trafik

##### Gatunät

För bebyggelsen i skogsområdet föreslås en anslutning till Arkösundsvägen så att Nordanskogsvägen inte belastas ytterligare. En eller två kopplingar ner till Nordanskogsvägen skulle också innebära bättre integration mellan ny bebyggelse och området närmast vattnet.

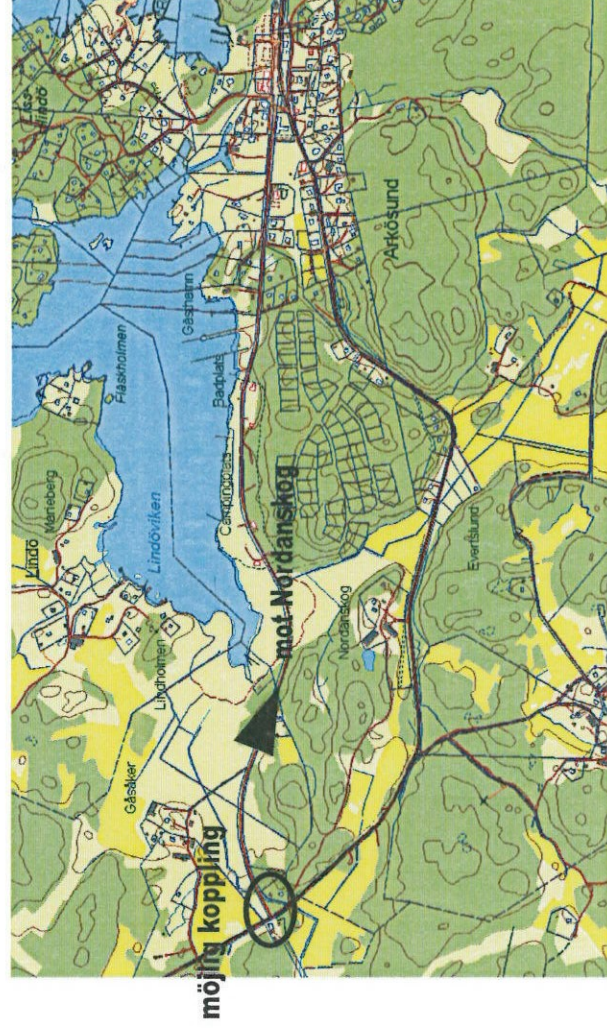
Befintlig sträckning av Nordanskogsvägen, som sammanfaller med det gamla järnvägsspårets sträckning, bekräftas som tillfart i den nya planen. Sträckan som passerar genom campingområdet ska hållas tillgänglig för allmän gång och cykel. Vägen kommer bitvis att behöva breddas i takt med att campingen och området kring småbåtshamnen utvecklas då den fungerar som infartsväg för båda dessa målpunkter. Transport med bland annat husvagnar och båttrailers innebär att farthinder måste utformas på lämpligt sätt. Nordanskogsvägen är vid den smalaste punkten ca 3,8 meter bred, fastigheten som omger vägen ägs av kommunen och är mellan 7 och 13 meter bred vilket innebär att en breddning kan ske inom fastighetsgränsen.

Det är möjligt att, enligt gällande plan, anlägga en väg som förbinder Arkösundsvägen med Nordanskogsvägen så att trafiken till Nordanskog inte behöver ledas genom centrum (se kartbild s 17). Denna lösning bör beaktas i diskussionen om angöringen till camping och småbåtshamn.



*Möjlig ny koppling öster om Norddånskog*

Möjligheten att kunna angöra camping och småbåtshamn från väst med en ny infart i den gamla banvallens sträckning i Norddånskogsvägens förlängning har diskuterats. Ny detaljplan ska inte motverka denna omläggning av trafiken inför ett eventuellt framtida behov, därför medger planen en infart till skogsområdet även väster ifrån, men den aktuella matningen till hela området öster ifrån kommer att bibehållas tills vidare.



*Möjlig ny koppling väster om Norddånskog*

Nya kvartersgator ska anläggas för att nå ny bebyggelse i skogsområdet. I detaljplanen föreslås anslutning ske till både Arkösundsvägen söder om skogsområdet och till Norddånskogsvägen på den norra sidan. Anslutningen till Arkösundsvägen är idag inte anlagd men medges i gällande plan. I den tidigare planen från 1966 utformades gatustrukturen i det planerade bostadsområdet med säckgator. Ny detaljplan föreslår en gatustruktur med

genomfart och med endast några vägar som slutar i en vändplats. Gatorna utformas som grusade skogsvägar med funktionen som entrégata där cyklist, fotgängare och bilar samsas på vägbanan och där bilar färdas med låg hastighet.

### *Kollektivtrafik*

Busstrafik förbinder Arkösund med Norrköpings stad. Busshållplatsen i centrum av Arkösund ligger ca 500 meter från planområdet. Ny busshållplats är lämplig att placera nära den nya bebyggelsen, längs Arkösundsvägen, i anslutning till den in- och utfart som planeras för trafiken till och från bebyggelsen i skogsområdet.

### *Gång- och cykelvägar*

Idag finns separat gång- och cykelväg längs Nordanskogsvägen men bara för den delen som ligger närmast Arkösunds centrum. Nordanskogsvägen är relativt smal, vilket gör att anläggandet av separat fil för gång och cykel försvåras. Ambitionen är att förstärka Nordanskog som en målpunkt och därför måste tillgängligheten säkras. Ny vägsektion, för sträckan mellan centrum och småbåtshamnen måste rymma även gång- och cykeltrafik.

En idé är att skapa en ny förbindelse för gång- och cykeltrafikanter från tomterna i skogsområdet in mot Arkösunds centrum genom naturmark i en gen sträckning som ansluter till nordanskogsvägen vid den tidigare forskolebyggnaden. Nya gång- och cykelvägar planeras även i området för att koppla samman campingen, badplatsen och småbåtshamnen med skogsområdet och utsiktsplatser uppe på höjden.

### *Parkering*

Gällande plan för campingen och småbåtshamnen anger område för parkering och vinteruppläggning av fritidsbåtar samt sommarupplag av uppläggningsmaterial. I ny detaljplan skall dessa behov tillgodoses samtidigt som nya parkeringsmöjligheter kring den utvecklade småbåtshamnen planeras in.

För nya bostäder ska parkering ske på kvartersmark.

## **4.6 Störningar, hälsa och säkerhet**

### *Buller*

Bullernivån inomhus för ny- och ombyggnad får inte överstiga 30 dBA ekvivalent nivå och 45 dBA maximal nivå nattetid. Vid uteplats (fasadväggens ytterliv) ska högsta trafikbullernivå 55 dBA ekvivalent nivå gälla. Området bedöms inte störas av buller som övergår riktvärdena.

### Översvämning

Huvuddelen av de planerade bostäderna ligger på höjden, mellan ca 8 och 20 meter över havet. Området kring småbåtshamnen och campingen är lägre och kan vara utsatt för översvämningsrisk. En kartering av översvämningsrisken för hela kommunen har genomförts. Enligt karteringen nämns + 2,0 meter som riktlinje för lägsta tillåtna höjd för mark som planeras att byggas med bostäder. I planen medges bostäder nära småbåtshamnen, dock bör ovannämnda riktlinje vara styrande.

### Markföroreningar

I Länsstyrelsens översiktliga inventering av föroreningar i Norrköping, från 2005, har en markering gjorts vid en av bryggorna i småbåtshamnen. Vilken typ av förorening som påvisats är oklart. I övrigt har ingen förekomst av föroreningar rapporterats.

## 4.7 Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

I samband med planeringen för ny bebyggelse projekteras vattenförsörjningen genom ny vattenledning från Östra Husby. Ledningen kommer att förse Arkösund med kommunalt dricksvatten från sjön Glan. Ny bebyggelse kommer dessutom att anslutas till det befintliga avloppssystemet med reningsverk i Arkösund.

### Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt. För vägar och allmänna ytor kan dagvatten ledas i diken till allmänna naturområden som är naturligt sankt alternativt till en iordningställd dagvattendamm med fördröjning innan infiltration.

### El

Området är försörjt med el. Mark avsätts för ny nätstation i området.

### Tele/bredband

Området är försörjt med tele. Även infrastruktur för bredband finns i området.

### Värme

Alternativa förnyelsebara uppvärmningsformer exempelvis bergvärme bör prövas för att undvika en kraftigt ökad elanvändning. Förutsättningen att i framtiden ansluta bebyggelsen till vattenburen värme bör finnas.

### Avfall

En särskild plats har avsatts i detaljplanen för teknisk anläggning vilken kan nyttjas för gemensamt hämtställe och eventuellt återvinningsstation.

Sorterat grovavfall, el-avfall och farligt avfall kan lämnas på återvinningscentraler som kallas för returpunkter inom Norrköpings kommun.

För hämtning av övrigt brännbart avfall ansvarar kommunens tekniska kontor. Kommunen förordar gemensamma hämtningsställen för all typ av bebyggelse och hämtningsstället ska lokaliseras på lämplig plats där genomfart eller tillräcklig stor vändplats kan ordnas.

I kommunen finns också återvinningsstationer. En återvinningsstation är en insamlingsplats där du kan lämna utsorterade förpackningar samt tidningar och småbatterier till återvinning. Denna kan samordnas med hämtningsställe för övrigt hushållsavfall.

## 5. Konsekvensbeskrivning

### 5.1 Inverkan på miljön

Detaljplanen bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning inte anses nödvändig.

Området rymmer idag i stort sett samma funktioner som den nya detaljplanen medger. Den bostadsbebyggelse som har stöd i gällande plan men som inte har blivit byggd har i den nya planen fått en del nya bestämmelser för att möjliggöra byggandet av permanentbostäder. Vissa förändringar föreslås i strukturen för den planerade bebyggelsen uppe på höjden samt för bebyggelsen vid småbåtshamnen. Stor hänsyn ska tas till naturvärden samt att strandområdet ska vara tillgängligt för allmänheten vilket säkerställs med bestämmelse i planen. Naturvärdena i skogsområdet har kartlagts i en naturinventering och värdefulla miljöer kommer att sparas som naturmark.

*En kompletterande inventering har gjorts för vassområdet i planens västra del för att utreda om genomförandet av planen bedöms påverka riksintresse för friluftsliv och naturvård. I utredningen beskrivs att Lindövikens troligen är lokalt viktig för småfisk och fågel. Vassområdena är stora, skyddade och vattnet är grunt, många organismer kan söka skydd här. Flera områden med liknande karaktär finns dock längs Vikbolandets norra kust så i ett större perspektiv är det ingen unik miljö. Om vassområdet ska fyllas ut, så som planen medger, ska det ske med försiktighet och ca 3000 kvm plus eventuellt ytterligare 2000 kvm bedöms vara möjligt att fylla ut utan att det innebär någon märkbar försämring för fåglar och fisk. Rekommendationen är dock att inte fylla ut marken ända ut till vattenlinjen utan att successivt plana ut ytan och behålla eller etablera gräsvegetation mot vattenlinjen.*

rev 2009-09-22

*Dessutom bör hårdgjorda ytor undvikas i möjligaste mån. Vassarna längre in i viken har sämre vattenförsörjning och därav bör inte allt för stora områden omvandlas, risken finns annars att det på södra sidan av Lindövikens bara finns fuktiga vassar och inga som står i direkt kontakt med vattnet.*

*Eventuell utfyllnad av mark för camping, i kombination med båtuppläggning vintertid eller hamnområde, har föreslagits för att ge möjlighet till verksamheter med anknytning till rörligt friluftsliv att utvecklas i området. Genomförandet kan inverka på växt- och djurliv i strand- och vattenområde men bedöms inte påverka områden med höga naturvärden. Utfyllnad av vattenområde kräver vattendom eller tillstånd för vattenverksamhet, beroende på omfattning och prövas i en särskild process där konsekvenserna för miljön, med anledning av planerade ingrepp, ska redovisas.*

## 5.2 Sociala konsekvenser

Området föreslås rymma bostäder för såväl permanentboende som fritidsboende. Till största del kommer bebyggelsen bestå av friliggande hus men för att tillgodose kommunens ambition att uppnå integration är det viktigt att kunna erbjuda boenden anpassade för olika skeden i livet. I planen föreslås några områden rymma grupphus eller mindre flerbostadshus med möjlighet att erbjuda bostäder för exempelvis äldre.

För barn och ungdomar är det bland annat viktigt att kunna erbjuda bra förbindelse till skola men också att kunna erbjuda möjlighet att utöva fritidsaktiviteter genom bra kommunikationer till Norrköpings stad men också ett utökat lokalt utbud av aktiviteter.

Att skapa fler arbetstillfällen är viktigt för Arkösunds fortsatta utveckling. En lösning som har diskuterats är att utöka möjligheten att arbeta på distans genom ett slags kooperativt kontor med bl.a. möjlighet att knyta kontakter. Arkösunds framtida centrubildning skulle vara en lämplig lokalisering för en sådan kontorsbyggnad.

## 5.3 Ekonomiska konsekvenser

I exploateringsbudgeten tas kostnader upp för bland annat vägar och andra markförberedelser. Den nya väganslutning som föreslås öster om området enligt gällande plan ingår inte i ny plan men omkostnaderna för anläggandet tas upp i exploateringsbudgeten för det nya området. Orsaken är att anslutningen blir en tillgång för den markanvändning som ny plan medger.

Ansvar för kvartersgatorna i skogsområdet fördelas på de nya tomterna genom en gemensamhetsanläggning där också skötsel av närliggande grönområde ingår. Gemensamhetsanläggning underlättar även avfallshanteringen då ett gemensamt hämtställe rekommenderas för tomterna i skogsområdet.

Detaljplanen reglerar minsta tillåtna tomtstorlek, bildandet av nya fastigheter kommer att göras i samband med försäljning. Den stora fastigheten Nordanskog 1:1 liksom de avstyckade tomterna inom området ägs av kommunen. Förslagen ny tomtindelning redovisas i illustrationskartan. Delar av området behandlas med fördel i ett gemensamt grepp och kan säljas till en byggherre som sedan styckar av tomterna.

Utredningar som kvarstår efter detaljplaneringen berör främst geotekniska förhållanden och projekteringar för vägar och infrastruktur.

#### 5.4 Konsekvenser för kommunens attraktivitet

Arkösund är Norrköpings entré från havet och marknadsförs som Ostkustens pärla. Utvecklingsarbetet pågår på flera plan och som ett steg i att ge underlag till en mera aktiv centrumkärna vill kommunen skapa boenden i attraktiva lägen. Nordanskog kan erbjuda en attraktiv boendemiljö men också en attraktiv miljö för turism och friluftsliv i form av camping, badplats, småbåtshamn och restaurang samt den planerade golfbanan intill planområdet. Konflikten mellan de utåtriktade verksamheterna och den föreslagna bostadsbebyggelsen blir inte påtaglig då området skiljs åt genom höjdskillnader. Nordanskog kommer att kunna innebära en attraktion för Arkösund liksom för staden Norrköping.

### 6. Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Se även genomförandebeskrivningen.

### 7. Medverkande tjänstemän

Plan har utarbetats av handläggare Josef Erixon och planingenjör Anita Johansson, fysisk planering, i samarbete med bland andra Jonas Sivervik, Magnus Jonsberg och Mikael Åberg, mark och exploatering samt Therese Andersén, tekniska kontoret.

Norrköping den 22 september 2009



Dag Johansson  
stadsarkitekt



Josef Erixon  
planeringsarkitekt

**Referenser***rev 2009-09-22*

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

*Naturvårdsprogram, Programdel, Norrköpings kommun 2002-2006, Norrköpings kommun 2002-03-27.*

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

*Naturinventering Nordanskog 2008, Calluna AB, 2008-10-07*

*Naturvärden vid Arkösund, Nordanskog, Calluna AB, september 2009*

*rev 2009-09-22*