

Planbeskrivning

SPN 2025/0903



tillhörande detaljplan för

del av fastigheten **Nordanskog 1:1**

med närområde (naturmarksområde) inom Arkösund i Norrköpings kommun

Antagen i SPN: 2025-11-11, § 191

Laga kraft: 2025-12-08

Genomförandetidens sista dag: 2030-12-08

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att säkerställa naturvärden.

Marken ägs av kommunen.

I arbetet med att ta fram en ny detaljplan tillämpas standardförfarande, enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Detaljplanen bedöms överensstämma med kommunens översiktsplan.

Detaljplanen innebär att byggrätter och kvartersgata ersätts av användningen natur.

Frågor som har varit av särskild vikt under planarbetet avser höga naturvärden.

Genomförandet av detaljplanen innebär att kommunen är huvudman för allmän plats, natur. Bestämmelsen Natur innebär att traditionellt skogsbruk inte kan bedrivas. Allmän plats, Natur bedöms inte ge ökade drift- och underhållskostnader.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Innehållsförteckning

Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen	4
Planhandlingar	4
Tidplan	5
1. Detaljplanens syfte och bakgrund	5
2. Beskrivning av detaljplanen	6
2.1. Läge	6
2.2. Genomförandetid	7
2.3. Detaljplanens huvuddrag	7
2.4. Allmän plats	8
3. Motiv till detaljplanens regleringar	8
3.1. Användning av allmän plats	8
4. Genomförandefrågor	9
4.1. Markägoförhållanden	9
4.2. Mark- och utrymmesförvärv	9
4.3. Fastighetsrättsliga frågor	10
4.4. Tekniska frågor	12
4.5. Ekonomiska frågor	13
4.6. Organisatoriska frågor	14
4.7. Prövning enligt annan lagstiftning	14
5. Planeringsförutsättningar	14
5.1. Kommunala ställningstaganden	14
5.2. Riksintressen	17
5.3. Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken	18
5.4. Miljö	18
5.5. Naturmiljö	19
5.6. Social hållbarhet	19
6. Medverkande	19
7. Planeringsunderlag	21

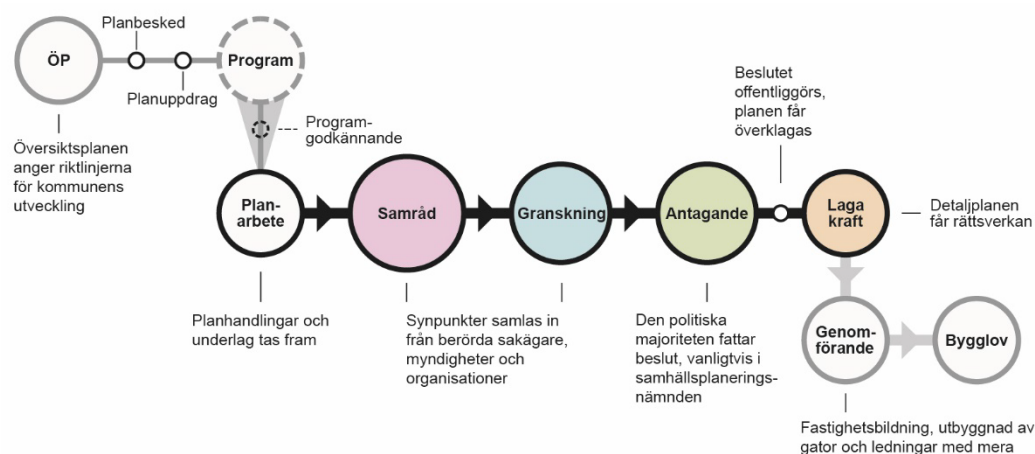
Vad är en detaljplan?

En detaljplan regleras av plan- och bygglagen (PBL) och är ett juridiskt bindande dokument genom vilken kommunen får reglera användningen av mark- och vattenområden. Detaljplanen ska redovisa allmänna platser, kvartersmark och vattenområden och gränserna för dessa.

Se kommunens hemsida och Boverkets hemsida för mer information.

Planprocessen

Den här detaljplanen upprättas enligt standardförfarande.



Figur 1. Planprocessen, standardförfarande. Källa: Norrköpings kommun.

Planhandlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta i skala 1:2000 med bestämmelser

Till planhandlingarna hör även:

- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse (vid granskning)
- Granskningsutlåtande (vid antagande)

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Plankartan är juridiskt bindande.

Tidplan

För detaljplanearbetet avses följande tider.

Processkede	Datum
Samråd	9 juni – 30 juni 2025
Granskning	5 september – 26 september 2025
Antagande i samhällsplaneringsnämnden	11 november 2025

1. Detaljplanens syfte och bakgrund

Syftet med detaljplanen är att säkerställa naturvärden.

Del av planområdet har tidigare ingått i ett planuppdrag för detaljplan för fastigheten Nordanskog 1:1 (Hällmarksvägens förlängning) inom Arkösund i Norrköpings kommun för att möjliggöra bostäder. I arbetet upptäcktes förutsättningar som skulle försvåra ett genomförande av detaljplanen.

Området har höga naturvärden genom att det omfattas av ett naturvärdesobjekt med regionalt intresse (klass 2) för naturvärden. Området utgörs av gammal hällmarkstallskog med förekomst av flera rödlistade arter eller signalarter. Området har lämpliga och mycket lämpliga miljöer för hasselsnok som skyddas enligt artskyddförordningen och är omnämnd i EU:s art- och habitatdirektiv. Området har också en topografi som försvårar dagvattenhanteringen inom området.

2. Beskrivning av detaljplanen

2.1. Läge

Planområdet ligger i Arkösund och omfattar cirka 7 hektar. Det ligger söder om Nordanskogsvägen och väster om Hällmarksvägen. I närheten mot norr ligger Arkösunds camping. En bit söderut ligger Arkösundsvägen (se figur 2 och 3).



Figur 2. Planområdets ungefärliga läge i Arkösund. Karta: Norrköpings kommun.



Figur 3. Ungefärligt planområde markerat med orange och svartstreckad linje. Karta: Norrköpings kommun.

2.2. Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har vunnit laga kraft.

2.3. Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanen reglerar användningen natur för att säkerställa naturvärden som finns inom området.

2.4. Allmän plats

Mark och vegetation

Planområdet består idag av skog och berghällar och kommer i och med detaljplanen att säkerställas då området planläggs som natur. De byggrätter som tidigare fanns inom området kommer att ersättas av bestämmelsen natur.

Gator och trafik

Inom det aktuella området har inte gator byggts ut. Gällande detaljplan har alltså inte genomförts i denna del och området ska nu planläggas som naturmark.

Huvudmannaskap

Detaljplanen ska ha kommunalt huvudmannaskap.

Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser, natur. Naturmarken bedöms inte medföra några ökade drift- och underhållskostnader, se mer under kapitel 4.5 *Ekonomiska frågor, Drift allmän plats*.

Naturmarken nyttjas av allmänheten och därför bedöms det inte finnas särskilda skäl till enskilt huvudmannaskap. Kommunen äger all mark inom detaljplaneområdet, och eftersom det inte ska finnas några privatägda fastigheter finns det inte en naturlig krets som kan ingå i en gemensamhetsanläggning. Detta ger också bäst rådgivning långsiktigt.

3. Motiv till detaljplanens regleringar

3.1. Användning av allmän plats

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
Natur	Natur

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	Planområdet får bestämmelsen natur för att säkerställa höga naturvärden.

4. Genomförandefrågor

Detta kapitel om genomförande av detaljplanen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Beskrivningen fungerar som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar, vatten- och avloppsanläggningar (VA), vägar med mera, regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskild lag.

4.1. Markägoförhållanden

Inom planområdet finns det idag 14 fastigheter, Norrköpings kommun äger samtliga fastigheter inom planområdet.

4.2. Mark- och utrymmesförvärv

Inom planområdet finns idag 13 fastigheter avstyckade enligt byggnadsplan 05-JON-748 Nordanskog 1:1 mm. En ansökan om att dessa fastigheter ska överföras till den kommunalt ägda stamfastighet Nordanskog 1:1 är inskickad och ligger nu i kö hos Kommunala lantmäterimyndigheten i Norrköpings kommun.

Utöver detta är inga ytterligare åtgärder för att anpassa fastighetsindelningen till det nya planområdet nödvändiga.

Markfrågor samt exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av samhällsbyggnadskontoret, exploatering.

Skyldig inlösen, huvudman

Om mark enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens

begäran lösa in marken. Då kommunen redan äger samtlig mark inom detaljplaneområdet är ingen inlösen av mark nödvändig.

Rätt till inlösen, huvudman

Norrköpings kommun har rätt att lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap i enlighet med 6 kapitlet 13 § PBL. Då kommunen redan äger samtlig mark inom detaljplaneområdet är ingen inlösen av mark nödvändig.

Rätt till inlösen av rättighet, kommun

En rättighet/servitut för väg och parkområde bildat 1970-04-17 i samband med avstyckning för genomförande av gällande byggnadsplan kommer att upphävas i samband med planläggning av området. En ansökan om att upphäva detta servitut ligger nu i kö hos Kommunala lantmäterimyndigheten i Norrköpings kommun.

4.3. Fastighetsrättsliga frågor

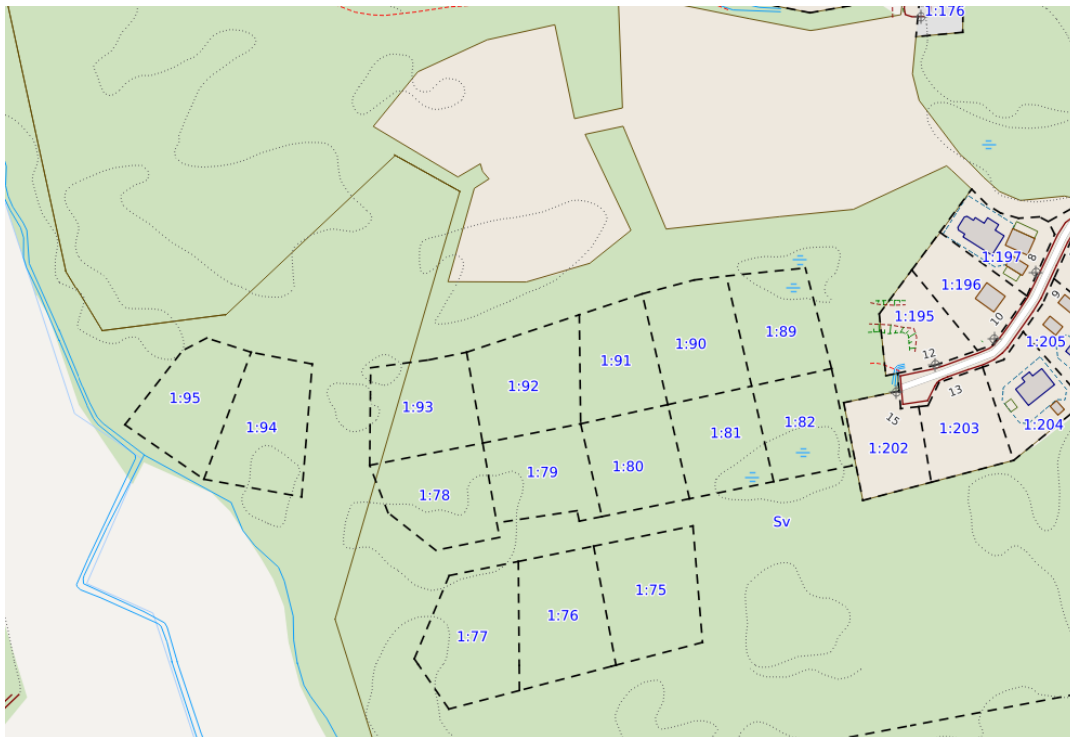
Fastighetsindelningsbestämmelser

Införande av fastighetsindelningsbestämmelser är inte aktuellt i detaljplanen.

Förändrad fastighetsindelning

I detaljplanens genomförande ingår att en lantmäteriförrättning genomförs där mark som idag utgörs av avstyckade bostadsfastigheter överförs till stamfastigheten Nordanskog 1:1. Detta har initierats av Norrköpings kommun genom ansökan med ärendenummer E246172 hos Kommunala lantmäterimyndigheten i Norrköpings kommun. I ansökan har Norrköpings kommun yrkat på att de idag avstyckade fastigheterna Nordanskog 1:75-1:82 och 1:89-1:93 inom planområdet, samt Nordanskog 1:94 och 1:95 (som ligger utanför planområdet), överförs till stamfastigheten Nordanskog 1:1. (Se figur 4 nedan).

Fastighetsbildningsfrågor och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av Kommunala lantmäterimyndigheten i Norrköpings kommun.



Figur 4. Karta över de idag avstyckade fastigheterna Nordanskog 1:75-82 och Nordanskog 1:89-95. Fastigheterna Nordanskog 1:94 och 1:95 ligger utanför planområdet. Källa: Norrköpings kommun.

Konsekvenser

Konsekvenserna av den förändrade fastighetsindelningen som planen möjliggör är att de avstyckade bostadsfastigheterna överförs till stamfastigheten Nordanskog 1:1. Samtliga fastigheter som berörs av åtgärden ägs av Norrköpings kommun. Förrättningskostnaden betalas av Norrköpings kommun.

I samband med detta kan det servitut för väg och parkområde bildat 1970-04-17 i samband med avstyckning för genomförande av gällande byggnadsplan till förmån för dessa fastigheter, samt för fastigheten Nordanskog 1:69 upphävas. Förrättningskostnaden betalas av Norrköpings kommun.

Rättigheter

Inom planområdet finns ett antal servitut, ledningsrätter och inskrivna avtalsrättigheter.

Officialservitut

05-JON-778.1 Servitut för väg och parkområde bildat 1970-04-17 i samband med avstyckning för genomförande av gällande byggnadsplan gäller inom delar av planområdet.

Avtalsservitut

Nyttjanderätt: 58/261 (osäkert läge) Ändamål: Tele till förmån för: TeliaSonera Skanova Access AB.

Ledningsrätt

0581K-14/7.1 Ändamål: Vatten till förmån för Nodra AB.

0581K-14/8.1 Ändamål: Elektronisk kommunikation till förmån för Skanova AB.

Konsekvenser

Officialservitut för väg och parkområde kan upphävas i samband med att marken inom de idag avstyckade tomterna Nordanskog 1:75-82 och Nordanskog 1:89-95 överförs till stamfastigheten Nordanskog 1:1. Servitut för väg och parkområde till förmån för dessa fastigheter samt för fastigheten Nordanskog 1:69 har då spelat ut sin roll. Nordanskog 1:69s rätt till väg har säkrats genom att fastigheten har intagits i gemensamhetsanläggningen Nordanskog GA:5.

Nyttjanderätt till förmån för TeliaSonera Skanova Access AB påverkas inte av detaljplanens utformning.

De två ledningsrätter till förmån för Nodra AB och Skanova AB som idag finns invid planområdets nordvästra gräns påverkas inte av detaljplanens utformning.

4.4. Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Detaljplanen innehåller inga anläggningar inom allmän plats som kräver byggnation.

Utbyggnad kvartersmark

Detaljplanen innehåller ingen kvartersmark.

4.5. Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Genomförandet av detaljplanen är inte förenat med vare sig intäkter eller kostnader då detaljplanen inte innehåller några allmänna anläggningar som kräver byggnation eller omfattande skötsel/underhåll. Kvartersmark som kan generera intäkter genom försäljning finns inte i detaljplanen.

Planavgift

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering och samhällsbyggnadskontoret, exploatering beträffande finansiering av detaljplan.

Inlösen och ersättningsanspråk

Några marköverföringar som berör annan part än Norrköpings kommun krävs inte för genomförandet av detaljplanen.

I ansökan med ärendenummer E246172 har Norrköpings kommun tagit på sig att stå för de kostnader som uppkommer vid förrättningen för upphävandet av servitutet för väg och parkområde. Eventuella ersättningsfrågor hanteras inom lantmäteriförrättningen.

Gemensamhetsanläggningar

Bildande av gemensamhetsanläggning krävs inte för genomförandet av detaljplanen. Fastigheten Nordanskog 1:1 har del i Nordanskog GA:5 för väg till/från området.

Drift allmän plats

Drift och underhåll av allmänna platser och anläggningar (Natur) inom detaljplanen åligger Norrköpings kommun och bekostas med skattemedel.

Samhällsbyggnadskontoret har idag skötselansvaret för de befintliga allmänna platserna. De tillkommande naturområdena utlagda som allmän plats bedöms inte medföra några ökade drift- och underhållskostnader då kommunen redan äger dessa. Driftåtgärder som kan vara aktuella skulle kunna innefatta nedtagning av riskträd nära bostäder vid behov samt eventuellt mindre röjningar för att förhindra igenväxning.

4.6. Organisatoriska frågor

Allmän plats

Den nya detaljplanen innehåller inga anläggningar inom allmän plats som kräver byggnation då planen endast innehåller naturmark.

Kvartersmark

Detaljplanen innehåller ingen kvartersmark.

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal kommer att upprättas då detaljplanen endast innehåller naturmark och kommunen äger all mark.

4.7. Prövning enligt annan lagstiftning

Biotopskydd

Genomförandet av detaljplanen innebär ingen prövning av biotopskyddade objekt enligt 7 kapitlet 11 § miljöbalken (MB) inom planområdet.

5. Planeringsförutsättningar

5.1. Kommunala ställningstaganden

Beslut om planläggning

Den 13 juni 2023, § 145 fick samhällsbyggnadskontoret i uppdrag av samhällsplaneringsnämnden att ta fram ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Nordanskog 1:1 med närområde (naturmarksområde) inom Arkösund i Norrköpings kommun.

Miljöbedömning

Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte

kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i 4 kapitlet 34 § PBL eller 6 kapitlet 11 § MB att en strategisk miljöbedömning behöver göras. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet.

Skäl till bedömningen är att området bevaras som naturmark, vilket ger en positiv effekt på miljön.

Se vidare i Undersökning om betydande miljöpåverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan

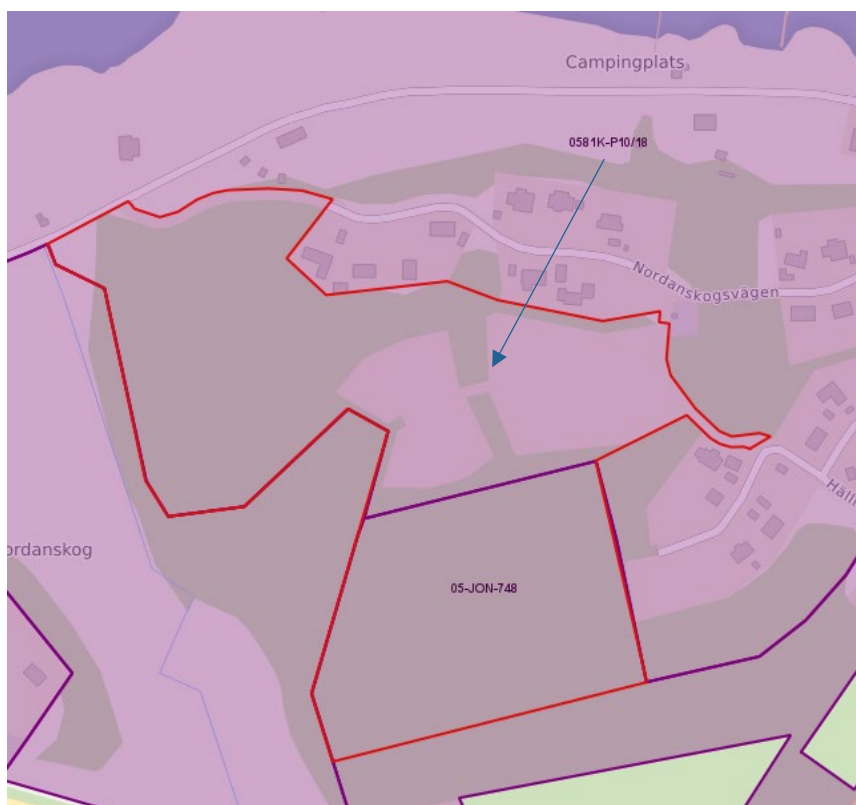
Den 22 april 2025, § 48 beslutade samhällsplaneringsnämnden, genom delegationsbeslut med nummer 8.5, att godkänna bedömningen att genomförande av detaljplanen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplaner

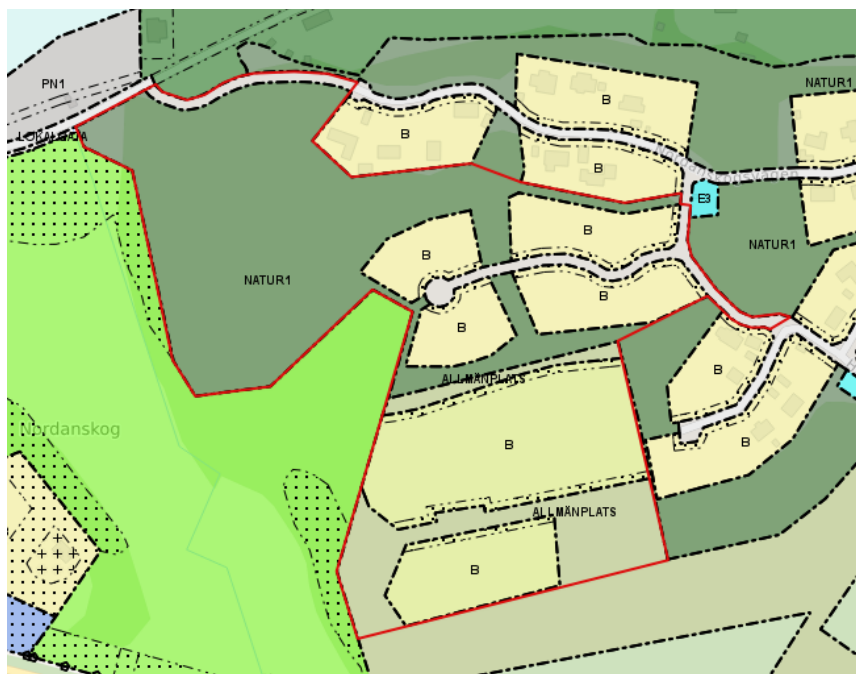
Gällande detaljplaner inom planområdet (se figur 5 och 6):

- Detaljplan för del av fastigheten Nordanskog 1:1 med närområde, (bostäder gästhamn och camping), inom Arkösund i Norrköpings kommun. Aktnummer 0581K-P10/18, laga kraft 2010-05-04: Detaljplanen medger i huvudsak bostäder i två våningar samt natur.
- Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för del av fastigheten Nordanskog 1:1 m.m. i Arkösunds S:E Jonsbergs S:N Östra Vikbolandets K:N Östergötlands län. Aktnummer 05-JON-748, laga kraft 1967-11-01: Detaljplanen medger i huvudsak bostäder i en våning samt park, plantering.

Delar av gällande detaljplaner kommer att utgå och ersättas i den omfattning som motsvarar planområdet för denna detaljplan.



Figur 5. Gällande detaljplaner (lilamarkering) inom planområdet (markerat med rött). Karta: Norrköpings kommun.



Figur 6. Gällande planmosaik inom planområdet (markerat med rött). Karta: Norrköpings kommun.

Översiktsplan

För området gäller Översiktsplan för landsbygden (antagen av kommunfullmäktige 2017-06-19). I den återges kommunens övergripande tankar och planering för utvecklingen av mark- och vattenanvändningen de närmaste åren fram till 2035 med utblickar mot 2050. Översiktsplanen innefattar generella ställningstaganden kring utvecklingen i hela kommunen såväl som målsättningar för olika tematiska områden, geografiska delområden och områdestyper.

Generellt för orten beskrivs tillgången till en vacker skärgårdsmiljö med allt vad det kan erbjuda samt stora arealer av fin vandringskog som en fördel med att bo i Arkösund. Arkösund bör också fortsätta utvecklas som turist- och bostadsort och möjligheterna för allmänhetens tillgång till skärgården samt rekreation och friluftsliv i orten bör stärkas.

Detaljplanen bedöms överensstämma med kommunens översiktsplan.

5.2. Riksintressen

Riksintressen som berörs av detaljplanen är:

Naturvård

Del av planområdet omfattas av riksintresset för naturvård Östergötlands skärgård MB 3 kapitlet 6§.

Konsekvenser

Ingen påverkan på riksintresset.

Friluftsliv

Del av planområdet omfattas av riksintresset rörligt friluftsliv enligt MB 3 kapitlet 6§.

Konsekvenser

Ingen påverkan på riksintresset.

Högexploaterad kust

Riksintresset högexploaterad kust omfattar hela planområdet MB 4 kapitlet 4 §.

Konsekvenser

Ingen påverkan på riksintresset.

5.3. Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken

Ekologiskt känsliga områden

Ekologiskt särskilt känsliga områden är områden som har ekologiska funktioner som är särskilt känsliga för störningar och ingrepp. Mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan påverka områdenas karaktär.

Planområdet omfattar värdetrakt för tall, regional grön infrastruktur för tallskogsmiljöer och delar av den är klassat som nyckelbiotop och naturvärdesobjekt med regionalt värde. Inom området finns Hasselsnok som är fridlyst enligt 4 § Artskyddsförordningen. Naturinventering i delar av området visar på förekomst av rödlistade- och fridlysta arter så som knärot, reliktbock och tallticka.

Konsekvenser

Detaljplanen innebär att skogen bevaras oexploaterad som natur.

5.4. Miljö

Strandskydd

Del av planområdet omfattas av strandskydd från ett vattendrag.

Konsekvenser

Ingen påverkan på strandskyddet då detaljplanen får användningen Natur. Strandskyddet gäller fortsatt inom delar av planområdet.

5.5. Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet består idag av skog med träd och berghällar.

Konsekvenser

Detaljplanen innebär att skogen bevaras oexploaterad som natur.

Bestämmelsen Natur innebär att traditionellt skogsbruk inte tillåts.

5.6. Social hållbarhet

Barnperspektiv

Mer nära natur för lek och rekreation för omgivande bostadsområden.

Jämställdhet

Ingen påverkan.

Jämlikhet

Ingen påverkan.

6. Medverkande

Tjänstepersoner

Projektledare för detaljplanen har varit Anna Vernersson. Planhandlingar har upprättats av Anna Vernersson, planarkitekt, samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering.

Detaljplanen har utarbetats i samverkan med följande tjänstepersoner inom Norrköpings kommun:

Tjänsteperson	Tillhörighet
Joakim Lindblom	Exploateringsingenjör, Samhällsbyggnadskontoret

Tjänsteperson	Tillhörighet
Carolina Ljungqvist	Ekolog, Samhällsbyggnadskontoret
Jakob Åhlander	Gruppledare park och mark, samhällsbyggnadskontoret

Samhällsbyggnadskontoret


Julia Stenström Karlsson
enhetschef detaljplanering


Anna Vernersson
planarkitekt

7. Planeringsunderlag

Utredningar för detaljplanen

Fastighetsutredning grundkarta. Lantmäterimyndigheten Norrköpings Kommun. 2025-04-11.

Kommunala handlingar och riktlinjer

Detaljplan för del av fastigheten Nordanskog 1:1 med närområde, (bostäder gästhamn och camping), inom Arkösund i Norrköpings kommun, aktnummer 0581K-P10/18, laga kraft 2010-05-04.

Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för del av fastigheten Nordanskog 1:1 m.m. i Arkösunds S:E Jonsbergs S:N Östra Vikbolandets K:N Östergötlands län, aktnummer 05-JON-748, laga kraft 1967-11-01.

Naturvårdsområden internetkartan Norrköpingskarta (NOKA). Norrköpings kommun. 2019.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan. Norrköpings kommun. 2025-04-22.

Översiktsplan för landsbygden. Norrköpings kommun. Antagen av kommunfullmäktige 2017-06-19.

Övrigt underlag

Naturvärdesinventering Arkösund, Norrköpings kommun. Örnborg Kyrkander Biologi & Miljö AB och Pro Natura. 2017-10-23

Livsmiljöer för hasselsnok, Nordanskog 1:1, Norrköping 2022. Örnborg Kyrkander Biologi & Miljö AB. 2022-11-08.