

Samrådsredogörelse

Vårt diarienummer
SPN 2011/0214 214

tillhörande detaljplan för del av fastigheten

Fagervik 1:26

inom Kolmården i Norrköpings kommun

den 25 februari 2015



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2015-12-09, § 279

Laga kraft: 2017-01-16

Genomförandetidens sista dag: 2022-01-16

Hur samrådet har bedrivits

Samråd har skett mellan 27 december, 2012 och 21 februari, 2013. Möjlighet till kontakt med handläggaren erbjöds och två privatpersoner tog vara på denna möjlighet genom telefonsamtal med handläggaren.

I övrigt har samråd skett genom remissförfarande med de berörda sakägarna samt med statliga och kommunala instanser.

Planområdet har efter samrådet och inför utställningen minskats och omfattar nu endast den så kallade stallbyggnaden, med tomtmark, som utgör en del av Fagervik 1:26. Samrådsredogörelsen har därför justerats så att endast de synpunkter som berör denna del av detaljplanen redovisas här.

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden:

Länsstyrelsen 2013-03-05

Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret 2013-02-20

Tekniska kontoret 2013-02-28

Räddningstjänsten Östra Götaland 2013-01-24

Kultur- och fritidskontoret 2013-02-21

Utbildningskontoret 2013-02-06

Norrköping Vatten AB 2013-01-24

Lantmäterimyndigheten 2013-02-19

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Värme Sverige AB 2013-01-04

E.ON Elnät Sverige AB 2013-02-05

Kommunala rådet för funktionshinder 2013-01-23

Naturskyddsföreningen 2013-02-20

Berörd allmänhet och fastighetsägare

Se bilaga. Numrering av synpunktsförfattare följer nummer ordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 01	2012-12-28
Synpunktsförfattare 02	2013-02-11
Synpunktsförfattare 03	2013-03-20
Synpunktsförfattare 04	2013-01-06
Synpunktsförfattare 05	2013-02-19

Övriga, alt. sent inkomna, synpunkter

Inga övriga/sent inkomna synpunkter har inlämnats.

Ändringar som gjorts i planförslaget:

- Planområdet har minskats. Omfattningen är nu endast den tomt där ”stallet” är beläget. Minskningen beror på att Mark och Exploatering, Norrköpings kommun, muntligen dragit tillbaka sin planansökan för fastigheten Fagervik 1:20.
- Några mindre felaktigheter i text och karta som inte uppmärksammades förut har korrigerats efter inkomna synpunkter.

Inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter redovisas här i sammandrag, inkomna synpunkter redovisas även i fullständig form som bilaga till dokumentet.

Länsstyrelsen*Sammanfattning:*

Området omfattas av riksintresse för kulturvård, naturvård samt friluftsliv. Särskild vikt ska läggas vid att säkra den allmänna tillgängligheten till området i stort. Förändringar i miljön får inte orsaka påtaglig skada på dess natur- och kulturvärden samtidigt som en levande landsbygd och kulturmiljö ska främjas. Länsstyrelsen anser utifrån detaljplanens syfte att de föreslagna åtgärderna bör kunna utföras utan konflikt med de berörda riksintressena. Dock bör vissa fortsatta bearbetningar av planen göras.

Länsstyrelsen anser utifrån riksintressets kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse, Stadsmuseets inventering från 1994 gällande Marmorbrukets bebyggelse samt vad som framförts i planbeskrivningen, att kommunen starkt bör överväga att komplettera rivningsförbudet med skyddsbestämmelser (q₂) utifrån förvanskningsförbud (PBL 8:13) alternativt ett specificerat varsamhetskrav (k) (PBL 8:14). (...)

Länsstyrelsen anser att planen bör innehålla höjd lovplikt gällande om- och tillbyggnad samt annan väsentlig förändring av byggnaderna, för att på ett mer formellt hållbart sätt säkerställa att antikvariskt sakkunnig kopplas in på ett formellt ärende gällande om- och tillbyggnad eller annan väsentlig förändring. I en sådan bestämmelse skulle det eventuellt vara lämpligt att föra in ett krav på bebyggelseantikvarisk kompetens, vid hanteringen av dessa bygglovsärenden (...).

Rådgivande: Länsstyrelsen vill påpeka att en del av planområdet är avsatt som naturreservat. I första hand bör detaljplanens gräns anpassas så att det inte överlappar naturreservatet, om kommunen ser särskilda skäl att ändå ta med en del av naturreservatet i planen är det viktigt att planen ger uttryck för att reservatets syfte ska uppnås. Planbestämmelser får inte strida mot naturreservatets föreskrifter eller skötselplan.

Kommentar:

Detaljplanen ska bearbetas enligt förslaget dock utan den föreslagna ändringen om bygglovavgift, eftersom Bygg- och miljökontoret som ansvarar för den frågan inte samtycker om förslaget. Plangränsen justeras även så att detaljplanen inte överlappar naturvårdsområdet.

Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret

Miljö och Hälsoskydd/ Bygglov

Sammanfattning:

Ett antal redaktionella fel, några felstavningar, fel i meningsbyggnad och motsvarande bör korrigeras enligt förslag.

Kommentar:

Synpunkterna åtgärdas.

Kommunala Lantmäterimyndigheten (KLM)

Sammanfattning:

Lantmäteriet har inga synpunkter på själva planförslaget. Det bör anges i planbeskrivningen att även fastigheten Skenäs 1:1 gränsar till planområdet.

Kommentar:

Handlingarna justeras efter synpunkterna.

Tekniska kontoret

Sammanfattning:

Inga synpunkter från verksamheterna *spår, skolskjuts, avfallshantering* och *stadsmiljö*. Verksamheten ”*gator och trafik*” lämnar synpunkt som gäller del av det planområde som nu inte är aktuellt.

Kommentar:

Handlingarna justeras efter synpunkterna.

Räddningstjänsten Östra Götaland

Sammanfattning:

Räddningstjänsten har inget att erinra.

Kommentar:

Noterat.

Kultur- och fritidskontoret

Sammanfattning:

Förslaget till detaljplan ligger helt i linje med kulturmiljövårdens mål och ställningstagande. Det är dock viktigt att tydliggöra att alla fysiska förändringar inom detaljplaneområdet måste ske i samråd med stadsantikvarien och större förändringar även med länsstyrelsen. Det finns lämningar i området som länsstyrelsen kan komma att bedöma som fasta fornlämningar.

Kommentar:

Noterat.

Norrköping Vatten

Sammanfattning:

Fagervik 1:26 norr om vägen har dubbla avsättningar för vatten och spill, en vid huvudbyggnaden och en vid stallet.

Planbeskrivningen säger att det går att ansluta till ett kommunalt dagvattennät, om förhållandena gör att lokalt omhändertagande är olämpligt. Något kommunalt dagvattennät finns inte i området så dessa meningar bör strykas.

Kommentar:

Handlingarna justeras efter synpunkterna.

Utbildningskontoret*Sammanfattning:*

Utbildningskontoret har inget att invända, däremot kan det bli ett nytt utflyktsmål för skolklasser och Eko-bussen.

Kommentar:

Noterat.

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer**EON Värme Sverige AB***Sammanfattning:*

E.ON Värme AB har inget att erinra.

Kommentar:

Noterat.

EON Elnät Sverige AB*Sammanfattning:*

E.ON Elnät Sverige AB har inget att erinra.

Kommentar:

Noterat.

KRF (Kommunala rådet för funktionshinderfrågor)*Sammanfattning:*

KRF vill lyfta fram följande synpunkter: Det anges att Stallet som byggnad ska ses i ett mer publikt sammanhang och kan ha ett kommersiellt och kulturellt innehåll, om sådan verksamhet ska bedrivas ska de vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt funktionsförmåga. Byggd miljö ska kunna användas av både personer med full rörlighet och personer med nedsatt rörlighet, nedsatt syn, nedsatt hörsel eller nedsättning av andra orienteringsförmågor. Det är viktigt att PBL § 6.7 och § 8.6 samt BFR 3 kap § 4-5 följs.

För bättre tillgänglighet är det av vikt att det planeras för två parkeringsplatser för personer med nedsatt rörelseförmåga norr om Marmorbruksmuseum, utmed huset.

En toalett som är tillgänglig och användbar året om för personer oavsett funktionsförmåga är viktig. Befintlig byggnad (TC) är inte tillgänglig.

KRF vill lyfta fram att tillgänglighetsfrågor är en aspekt som bör finnas med i behovsbedömningen då det är en viktig aspekt att beakta i detaljplanen.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret håller med om att tillgänglighetsfrågor är viktigt. Tillgänglighet och användbarhet regleras i Plan- och bygglagen, PBL. Lagens krav ska alltid följas, det behöver inte skrivas in i detaljplanens bestämmelser. Uppföljning av tillgänglighet vid till- och ombyggnad görs av byggingpektörer i bygglovskedet, tekniskt samråd, däremot är det primära syftet med detaljplanen inte att medge ombyggnad utan att medge användning café. Den användningen ska givetvis uppfylla lagens krav på tillgänglighet, här finns även redan ett tillgängligt WC. Hp-plats nära museet vore önskvärt men den fastigheten ingår inte längre i planområdet.

Naturskyddsföreningen*Sammanfattning:*

(Synpunkt om floran inom museiområdet, dvs. det område som nu tagits bort ur planförslaget) Avsnittet om områdets skydd i Planbeskrivningen behöver förtydligas. Skötselplanen reglerar naturreservatets skötsel, medan vad som får göras och vad som inte får göras regleras i de Föreskrifter som är upptagna i Länsstyrelsens reservatsbeslut 511-5519-12. Stallbyggnadens nya användning torde inte vara något problem om det inte vore för den sällsynta paddfoten som växer i direkt anslutning till stallets västgavel. Paddfot är listad som ”nära hotad” och ingår i Länsstyrelsens floraövervakning. Det finns all anledning att skydda en så spektakulär växt. Om parkeringen väster om stallet asfalteras torde paddfoten utrotas. Därför är det önskvärt att parkeringen har en grusad yta.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret håller med om att växten paddfot bör bevaras. Kommunens ekologer har kontaktat fastighetsägaren för att göra dem uppmärksamma på den värdefulla floran. En särskild bestämmelse på plankartan förs in för att skydda paddfot mot risk för asfaltering.

Byggherre, intressenter

Inga synpunkter från byggherren/fastighetsägaren har inkommit.

Berörd allmänhet och fastighetsägare

Numrering av synpunktsförfattare följer nummer ordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 01*Sammanfattning:*

Synpunktsförfattaren framför att både han och hans grannar inte vill ha Café och Bed & Breakfastverksamhet i området.

Synpunktsförfattaren frågar vidare om;

- 1), kostnadsfördelning mellan Fagervik 1:20, 1:26 och kommunen,
- 2), möjligheten att synpunktsförfattaren själv på sin fastighet får samma planförutsättningar som 1:26 föreslås få, med café och B&B och om detaljplanen kan kompletteras med detta.

Kommentar:

Synpunkten (att verksamheten inte är önskvärd för synpunktsförfattaren) har noterats. Det är emellertid detaljplanens syfte att medge denna användning så önskemålet kommer inte att tillgodoses.

1), Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan Norrköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret och fastighetsägarna på Fagervik 1:26.

Kostnaderna följer detta avtal.

2), Planläggning hanterar inte frågor om konkurrens utan om åtgärden i sig är lämplig på en viss plats. Om kommunen ska ta fram en detaljplan för en viss verksamhet så förutsätter det att sakägaren/fastighetsägaren ansökt om planläggning, s.k. planbesked, samt att plankostnadsavtal tecknats. Du är välkommen in med din planansökan om du så önskar, denna handläggs emellertid i så fall i en separat detaljplan.

Synpunktsförfattare 02

Sammanfattning:

Jag anser att föreslagen detaljplan ska förkastas i sin helhet vad gäller Fagervik 1:26 samt justeras enligt nedan vad gäller Fagervik 1:20. (Fagervik 1:20 ingår inte längre i planområdet och synpunkterna tas inte upp här.) Hela syftet med planläggningen är att kringgå de områdesbestämmelser som upprättades 1995 ... området är i första hand en boendemiljö och inte ett kultur- och fritidsområde, om oss boende finns inte ett enda ord i planbeskrivningen ... (sammanfattning av yttrande på totalt 9 sidor text, därutöver 3 foton, samt kopia på sista sidan av förvaltningsrättens i Linköping beslut).

Kommentar:

Planförslaget kommer inte att förkastas, varken till del eller helhet, men den del som berör Fagervik 1:20 är inte aktuell för närvarande. Detaljplan och områdesbestämmelser är olika instrument för att planera den fysiska miljön, områdesbestämmelser hanterar mest skyddsvärda byggnader, men endast detaljplan kan ge en egentlig byggrätt för ett visst ändamål. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra verksamheten café och galleri i det så kallade stallet, att stärka naturreservatets intentioner och säkerställa den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

Synpunktsförfattare 03

Sammanfattning:

Jag har i tidigare synpunkter upplyst om att jag inte kan driva mitt företag vidare om aktuell plan verkställs. Vi ser heller inte någon möjlighet att bo

kvar i aktuell fastighet om nu den verksamhet som beskrivs i planläggningen genomförs.

Fastighetens värde kommer ju även att försämras.

Jag vill därför att det i förslaget kompletteras med att kommunen på vår begäran löser in min fastighet i befintligt skick till det marknadspris som gäller 2013-03-27.

Kommentar:

Uppgiften att synpunktsförfattaren inte kommer att kunna fortsätta driva sitt företag kan i nuläget inte ses som annat än hypotetiskt. Att i detta läge, innan planen vunnit laga kraft, hävda inlösen av fastighet på grund av skada orsakad av detaljplaneläggningen, är inte möjligt då detaljplanen rent faktiskt inte ännu kan ha vållat någon skada.

Synpunktsförfattare 04

Sammanfattning:

Synpunktsförfattarna framför synpunkten att förslaget hanterar två olika frågor som de menar borde hållas separata och ifrågasätter kommunens rätt att hantera dessa frågor i en och samma detaljplan. Synpunktsförfattarna pekar ut grad av kontakt mellan olika sakägare som olämplig och ifrågasätter kommunens roll i denna enligt deras mening tveksamma kontakt. Synpunktsförfattarna begär fullständig redovisning av kostnaderna för detaljplanen.

Särskilda synpunkter på Fagervik 1:20 framförs, där författarna framför misstanken om en smygexploatering från kommunens sida som argument för att området alls ska ingå i en detaljplan. De menar även att den klassificering som redan finns räcker som framtida skydd och att detaljplan därför är onödigt.

Särskilda synpunkter på Fagervik 1:26 framförs, författarna hävdar att frågan redan prövats i Mark- och miljödomstolen, Förvaltningsrätten, mm och inte bör prövas i detaljplan. Synpunktsförfattarna hävdar även att även om en detaljplan tas fram för området kommer områdesbestämmelserna att fortsätta gälla.

Kommentar:

Det är, enligt Plan- och bygglagen, endast kommunen som kan anta (eller välja att inte anta) en detaljplan. Fastigheter med olika användningsområden kan mycket väl ingå i samma detaljplan, även om sakfrågorna skulle vara olika på olika platser inom detaljplanen. Det finns inget i Plan- och bygglagen som hindrar det, tvärtom är det närmast regel att de flesta detaljplaner reglerar mer än en fastighet och ett användningssätt.

Det ligger inte inom detaljplanens ramar att reglera vilka individer eller organisationer som får ha kontakt med varandra.

Det plankostnadsavtal som tecknats är en offentlig handling och den som vill kan ta del av den.

Detaljplan är det säkraste skyddet mot oönskad användning eller utveckling. De bestämmelser som finns idag (områdesbestämmelser) ger inte ett lika säkert skydd som en detaljplan. En ny detaljplan ersätter de förut gällande områdesbestämmelserna, men ska inte förväxlas med naturreservatet och övriga uttalade värden, dessa fortsätter gälla och vederbörlig hänsyn till dessa ska skrivas in i detaljplanen. Mark- och miljödomstolen och Förvaltningsrätten har inte hanterat detaljplanefrågan, det handlar där om bygglovfrågor. Det är enbart kommunen som kan välja att anta eller inte anta en detaljplan, samt avgöra vad som ska ingå i densamma.

Synpunktsförfattare 05

Sammanfattning:

Synpunktsförfattarna framför synpunkter på respektive Fagervik 1:20 och 1:26. De ställer sig tveksamma till syftet med detaljplanen, det kulturhistoriska värdet på Fagervik 1:20 är stort och bör, om planen går vidare, förstärkas ytterligare jämfört med förslaget. För Fagervik 1:26 framför de synpunkten att intresset för ett möjliggörande av café/pensionat är begränsat till enbart fastighetsägarens intresse.

Kommentar:

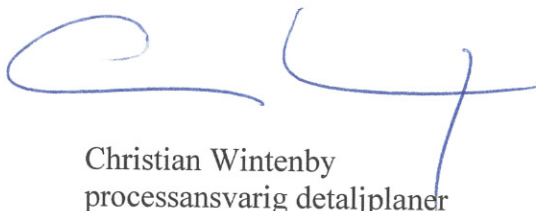
Fagervik 1:20 ingår inte längre i planområdet, syftet med denna var annars att stödja naturreservatet och säkerställa allemansrättslig tillgänglighet till de värdefulla natur- och kulturmiljöer som finns i området.

Detaljplanen för del av Fagervik 1:26 (stallet) syftar till att möjliggöra användningsområdet café och pensionat, en verksamhet som bedöms vara önskvärd och passande för området.

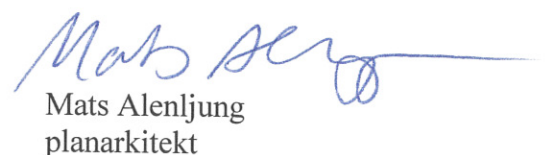
Övriga inkomna synpunkter

Inga övriga synpunkter, än de ovan redovisade, har inkommit.

Norrköping den 25 februari 2015



Christian Wintenby
processansvarig detaljplaner



Mats Alenljung
planarkitekt