

Utlåtande 1

Vårt diarienummer
SPN 2011/0214 214

tillhörande detaljplan för del av fastigheten

Fagervik 1:26

inom Kolmården i Norrköpings kommun

den 14 september 2015



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2015-12-09, § 279

Laga kraft: 2017-01-16

Genomförandetidens sista dag: 2022-01-16

Detaljplanarbetets bakgrund

Samråd

Samråd skedde den 27 december 2012 till den 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.

Synpunkter inkomna under samrådsskedet redovisas i handlingen ”Samrådsredogörelse”, per den 2015-02-25.

Utställning 1

Rubricerad detaljplan med tillhörande handlingar har varit utställd för granskning under tiden den 09 juni till den 08 juli 2014, efter föregående annonsering i Folkbladet och Norrköpings Tidningar. Planen var utställd i förvaltningshuset Rosen, Trädgårdsgatan 21.

Därefter beslutade Stadsplaneringsnämnden att anta detaljplanen, 2014-09-17, § 182. Detta beslut överklagades dock och den 20 januari 2015 upphävdes det av länsstyrelsen med hänvisningen att samtliga berörda inte upptagits i fastighetsförteckningen och därmed inte kunde bevisas ha blivit hörda i ärendet.

Utställning 2

En andra utställning hölls 20 april till 20 maj 2015. Efter denna utställning uppmärksammades på ytterligare justeringar som efter att de ändrats gör att planförslaget bör ställas ut om igen.

Utställning 3

Utställning 3 är den utställning där denna handling ingår, synpunkter inlämnade under utställning 3 kommer att sammanställas i handlingen ”Utlåtande 2”.

De nedanstående synpunkterna har kommit in under utställning 1 respektive utställning 2:

<i>Utställning</i>	<i>1, 2014</i>	<i>2, 2015</i>
Länsstyrelsen	2014-06-23	2015-04-23
Kommunala instanser		
Bygg- och miljökontoret, Bygglov och Miljöskydd	2014-07-04	2015-05-19
Tekniska kontoret	2014-06-30	2015-05-18

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN 2011/0214 214

Räddningstjänsten Östra Götaland	2014-06-18	-
Kultur- och fritidskontoret	2014-06-24	-
Norrköping Vatten och Avfall AB	2014-06-23	2015-05-19

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Elnät AB	2014-07-02	2015-05-22
Krokeks Hembygdsförening	-	2015-04-28
Friluftsförbundet	-	2015-04-30
Trafikverket	-	2015-05-15
Kommunala rådet för funktionshinder	2014-06-13	-
Naturskyddsföreningen	2014-06-25	-

Berörd allmänhet och fastighetsägare

Se bilaga. Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 01	2015-04-30
Synpunktsförfattare 02	2015-05-15
Synpunktsförfattare 03	2015-05-18

Sammandrag av inkomna synpunkter**Länsstyrelsen**

Sammanfattning, synpunkter utställning 1:

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 förvanskingsförbud (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.

Sammanfattning, synpunkter utställning 2:

Planförslaget strider inte mot de intressen som länsstyrelsen har att bevaka.

Kommentar:

Detaljplanen har bearbetas enligt förslaget, utökad lovplikt har införts, överensstämmande med de tidigare områdesbestämmelserna. Kontakt med bebyggelseantikvarisk kompetens innan förändring har lagts till som upplysning. Plangränsen justeras även så att detaljplanen inte överlappar naturreservatet.

Kommunala instanser

Bygg- och miljökontoret

Bygglov och Miljöskydd

Sammanfattning: Det är svårt att ha en bestämmelse om att en byggnad inte får rivras, det kan orsaka problem vid t.ex. återuppbyggnad efter en brand. Bestämmelsen q₂ behöver preciseras, anger att vind inte får inredas, det finns idag inredd vind, det vore bättre att en inredning av vind behöver föregås av en prövning huruvida vinden är lämplig för det tänkta ändamålet eller inte.

Kommentar: Bestämmelsen om rivningsförbud står fast, det bedöms vara viktigare än eventuella problem vid återuppbyggande efter brand. Planbeskrivningen kompletteras med upplysningen att återuppförande efter brand får ske troget originalbyggnaden. Bestämmelsen q₂ justeras efter önskemål, att vinden redan är inredd undanröjer syftet med bestämmelsen, (q₁ och q₂ skrivs ihop till endast ett q).

Tekniska kontoret

Sammanfattning: Teknisk försörjning, avfall, uppgiften bör rättas till att det är NoVA som idag ansvarar för kommunens avfallshantering.

Kommentar: Texten har justerats efter era synpunkter.

Norrköping Vatten och Avfall AB, NoVA

Sammanfattning: Vi vill förtydliga att returpunkterna är till för hushåll genom ändring av första meningen, s 14, till: "Hushåll kan lämna sorterat avfall..." andra stycket vill vi ändra till: "För hämtning av hushållsavfall och jämförligt avfall från verksamheter ansvarar Norrköping Vatten och Avfall. Hämtstället för avfall och vägen dit ska uppfylla de krav som går att hitta i våra riktlinjer för arbetsmiljö och tillgänglighet"

Kommentar: Texten har justerats efter era synpunkter.

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer*E.ON Elnät AB*

Sammanfattning: Inget att erinra.

Krokeks hembygdsförening

Sammanfattning: Vi vill yttra oss över trafiksituationen i området, som vi anser kan bli ett problem i framtiden. I planförslaget finns en parkering inritad framför stallet/galleriet/caféet. Vi förmodar att denna parkering är tänkt att användas av besökare till stallet. Vi har i tidigare yttranden protesterat mot denna planering, eftersom den säkerligen medför en betydande trafik upp till vändplanen vid museet och stallet. Detta kan bli ett allvarligt störningsmoment för de boende men också för museet. Vi föreslog en utbyggnad av parkeringen 100 meter före vändplan, denna är nu också utförd. En gångstig ha också anlagts parallellt med vägen. Den utbyggda parkeringsplatsen borde kunna användas även av framtida stallbesökare. En handikapp-plats har anordnats vid museet och denna plats får förstås användas även av stallbesökare. Vårt förslag är att parkeringen framför stallet stryks ur detaljplanen.

Kommentar: Under arbetet med detaljplanen har framförts behovet av utökad parkering väster om vändplanen, men även en handikapp p-plats invid museet. Det är positivt om detta nu iordningsställts. Behovet av att möjliggöra parkeringsplats invid "stallet" bedömdes vara nödvändig för att lösa café/galleriets egen verksamhet, inte för besökare, den ligger på egen fastighet (Fagervik 1:26) och kan knappast medföra någon betydande trafikstörning för närboende. Att utgå från att en verksamhet i området får

nyttja en annans p-plats är inte självklart. Även om det idag skulle fungera utmärkt kan andra framtida ägarförhållanden göra ett påtvingat samarbete svårare. Då är det bättre att lösa frågan idag och anvisa en möjlig parkeringsplats på egen fastighet.

Parkeringen framför stallets kortsida kommer inte att tas bort ur planhandlingen. Er synpunkt är därmed inte tillgodosedd.

Friluftsförändring

Sammanfattning: Vi ställer oss positiva till planerna på ett café mm då vi tror att de kan ge en positiv utveckling till det mycket besöksvärda området.

Trafikverket

Sammanfattning: Inget att erinra.

Berörd allmänhet och fastighetsägare

Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 01

Sammanfattning:

1. Jag hänvisar till mina synpunkter och överklaganden vid den tidigare planläggningen.
2. Länsstyrelsen avslag tidigare planläggning med skäl att denna dels inte var formellt riktig samt att man inte redovisat förslag på inkomna synpunkter till fastighetsägarna. Enligt handläggaren har det formella nu rättats till, men någon justering av förslaget utifrån våra synpunkter har inte skett vilket ju setts som bristfälligt av länsstyrelsen.
3. Planläggning i området måste givetvis skötas av någon med landsbygds-, natur- och kulturkunskap om området. Av detta skäl har jag begärt byte av handläggare för ärendet då jag blivit helt nonchalerad av våra synpunkter samt att min uppfattning är att kunskap om detta område helt saknas. Innan planläggningen ev. går vidare kräver jag således ett utbyte av handläggare.
4. Arbetet med ett naturreservat har resulterat i ett populärt utflyktsmål för friluftsnatur- och kulturintresserade. Låt därför oss boende fortsätta få bestämma hur vår boendemiljö och friluftsområdet ska formars. Nu möts vi med total nonchalans.
5. Områdesbestämmelserna är ju övergripande hela området och i Förvaltningsrättens dom 2011 angående café mm. I den aktuella byggnaden står "All typ av exploatering är mycket känslig i denna miljö och bevarandesyftet ska prioriteras. Att bedriva verksamhet i form av café och

galleri kan mot denna bakgrund inte betraktas som förenligt med områdesbestämmelserna.” Så har alltså högsta överinstansen beslutat. Att då ändå i bruksområdets hjärta med aktuell planläggning helt ignorera detta är ju inte rimligt bara för att ”det är en intressant utveckling”.

6. I planförslaget finns även inritat parkeringsplatser uppe vid byggnaden. Detta kommer givetvis att öka trafikmängden av besökare och nyfikna som då dessutom blir lockade att parkera uppe vid Marmorbruksmuseet. I områdesbestämmelserna står även att ”Restriktiv bilanvändning eftersträvas inom området till förmån för oskyddade trafikanter”. Med anledning härav anser jag att parkeringsplatserna tas bort om planförslaget genomförs.

7. Det nya planförslaget med café och tingel tangel verksamhet kommer ju att förändra besöksgrupperna samt ytterligare öka antalet besökare som jag anser nu nått den gräns som vi som boende kan acceptera för en rimlig boendemiljö enligt PBL och MB. Det är ju beläget mitt i ett lantligt bostadsområde med människor som flyttat hit för en fridfull miljö. Inte vara turistattraktioner.

8. Fagervik 1:17 får med ev. den nya planläggningen motvilligt en kommersiell verksamhet på båda sidor om sin fastighet vilket orimligt kan vara förenligt med PBL och MB.

9. Som en följd av aktuell planläggning har jag inte sett någon annan möjlighet att efter 28 års verksamhet i Marmorbruket avveckla denna så att endast en mindre serviceverksamhet återstår. Kommunen har således helt dragit undan mattan för en högteknologisk verksamhet i kommunen samt ett antal arbetstillfällen. (...) I samband med ovanstående vill jag i detta läge begära skadestånd för avvecklingen av mitt bolag och ev. försäljning av min fastighet Fagervik 1:16.

10. Som jag tidigare nämnt är vägen fram till planområdet helt privatägd utan några som helst bidrag. Jag och grannen Fagervik 1:18 har under minst 28 år på eget initiativ själva underhållit denna väg både med arbete och material. Vid föregående planläggning tydliggjorde jag att detta ideella arbete nu upphört som en följd av kommunens beslut. Vi kan ju givetvis inte när vi motarbetas av kommunen sponsra denna längre, utan nu utgår vi från att kommunen ansvarar om ev. olycksfall inträffar som följd av bristande underhåll.

11. Skälet till ytterligare Café verksamhet är märkligt då man redan i huvudbyggnaden har tillstånd för detta. Öppna café där så är saken klar och alla är nöjda.

12. Man anger även att byggnader håller på att förfalla och därför måste få ett användningsområde. Jag kan inte se att aktuell byggnad är i förfall. Vad menar planläggaren med detta? Även om byggnaden används som förråd så måste den väl underhållas. Vi kan inte tillåta café i varenda garage bara för att få in kapital för underhåll?

13. Jag och många med mig är övertygade om att ett bevarande av fina naturområden kommer vara det värdefullaste vi har att visa upp i framtiden. (...) Ta därför tillfället i akt att rädda Marmorbruket istället för att exploatera sönder även detta. Att många människor idag besöker området i friluftskultursyfte anser jag är nog bevis för detta. Om området exploateras kommer Norrköpings attraktionskraft att ytterligare försämrast.

14. (resonemang om Kolmårdens djurpark, Ales stenar och de besökare dessa respektive platser genererar) Det finns heller inget café eller spektakel uppe vid stenarna. Det funkar tydligen ändå. Jag tycker Marmorbruket i stora drag liknar förhållandet vid Ales stenar. Vi har ett kultur- och naturområde, en lugn miljö, ett fantastiskt naturreservat och inte minst utsikten och vinden från Bråviken. Varför ändra med en kommersialisering som troligen inte leder någonstans i positiv riktning, vare sig för oss boende eller de besökare som söker en naturupplevelse vilka är i klar majoritet än så länge.

15. Beträffande delningen och låta "Galleriet" bilda egen fastighet ser jag som felaktig. Nuvarande ägare ser det ju som ett mellansteg för att senare använda byggnaden till bostad vilket inte är förenligt med områdesbestämmelserna. Man har ju som strategi att bygga först och fråga sen.

16. Nuvarande ägare har ju ständigt kringgått gällande bestämmelser vilket även är känt inom kommunen. Det är därför svårt att förstå att kommunen ställer sig undfallande för att utföra denna ändring som planen medför.

17. Jag begär även en besiktning av min fastighet vare sig planläggningen genomförs eller ej. Skälet är att den ökade turisttrafiken förbi min fastighet nu medfört skador och sprickbildningar i grunden och även förskjutningar i bostaden. Byggnaden är ju uppförd 1816 och efter de förutsättningar som gällde då. Med anläggandet av den nya planerade verksamheten kommer ju trafikmängden att öka ytterligare genom tung trafik som bussar och leveranser. En besiktning klarlägger ju då framtida ev. skadestånd eller ersättning för reparationer.

Lägg ner planen och satsa istället på oss boende och naturen här ute för att återupprätta ett förtroende. Låt Marmorbruket fortsätta vara ett icke kommersiellt alternativ och för alla de kultur- och friluftsmänniskor som finns i kommunen.

Jag tycker jämförelsen med Ales stenar ovan (se bilagan) är ett lysande exempel på att naturen och kulturen har en starkare dragningskraft än det tingel tangel man nu eftersträvar av en dessutom tvivelaktig verksamhet. Vill man ha ett utbud av restauranger, souvenirer eller krams, då finns ju detta i överflöd nere i Sandviken, högst 2 km bort.

Komplettering 2015-05-12:

1. Det finns redan verksamheter och bed-and-breakfast i närheten så området är redan överetablerat.
2. Jag kräver även att en inventering av djurlivet uppe i bruksområdet utförs. Jag har noterat att under de fyra senaste åren har djurlivet minskat och en del arter försvunnit. (...) Gör man en inventering så har vi ju en referens för att följa den framtida utvecklingen.

Kommentar:

1. Tidigare inlämnade synpunkter återfinns med kommentarer i samrådsredogörelsen.
2. Länsstyrelsens grund för att upphäva kommunens antagande av detaljplanen var att samtliga berörda inte hörts, det vill säga de fanns inte upptagna på fastighetsutdraget till utskicket. Därför görs utställningsförfarandet om. Några krav på ändring i själva handlingarna ställde inte Länsstyrelsen. Det är för övrigt kommunen som avgör innehållet i en detaljplan.
3. Kravet att handläggaren ska bytas ut har vidarebefordrats till verksamhetschefen. Kravet avvisas.
4. Naturreservatet påverkas inte av planförslaget. Café/galleri verksamheten bedöms bidra till kultur- och naturbesökandes välbefinnande och öka attraktiviteten för området.
5. Förvaltningsrättens yttrande avser ett bygglovsärende. Bygglovsfrågor bedöms utifrån gällande bestämmelser. Det aktuella planförslaget ersätter områdesbestämmelserna inom planområdet. Detaljplan och områdesbestämmelser är olika planverktyg. Detaljplanen kan mycket väl innehålla bestämmelser som inte går i linje med vad områdesbestämmelserna säger.
6. Parkeringsplatsen vid "stallets" gavel är inom fastigheten Fagervik 1:26. Parkering på platsen bedöms som lämplig och kan inte generera nämnvärd ökad trafikmängd, den största delen av besöks trafik stannar vid den utbyggda parkeringen 100 meter innan "stallet".
7. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att besöksgruppen inte kommer att förändras av ett café. Även i fortsättningen blir besökarna troligen de naturintresserade som ibland kan vilja köpa en fika eller liknande, i mindre skala, det kan knappast leda till någon större turistinvasion.
8. Den bed-and-breakfast verksamhet som bedrivs i huvudbyggnaden på Fagervik 1:26 når inte upp till kraven för begreppet "kommersiell verksamhet", det är fortfarande ett bostadskomplement, den huvudsakliga användningen är bostad.

9. En utredning om någon eventuellt lidit skada av genomförandet av en detaljplan kan fullföljas först efter att skadan skett, det vill säga efter att detaljplanen vunnit laga kraft och blivit genomförd. Synpunkten är vidarebefordrad till kommunens jurister.

10. Vägen fram till museet och "stallet" är privatägd, det vill säga en enskild väg. Det innebär att den inte är kommunens ansvar. Vid frågor om vägens skötsel bör väghållaren kontaktas.

11. Användningen i en byggnad reglerar inte användningen i en annan.

12. Planbeskrivningen "anger" inte att någon byggnad håller på att förfalla. Resonemanget är övergripande. Generellt gäller att om en byggnad har en fungerande användning ökar som regel ägarens intresse att underhålla densamma. Finns det inte någon tydlig användning så minskar ägarens motivation till underhåll och byggnaden riskerar att förfalla. Det är ett faktum som vi sett under många årtionden och som dessvärre resulterat i omfattande rivningar av förfallna kulturbyggnader, då dessa inte längre gått att rädda.

13. Stadsbyggnadskontoret delar din övertygelse om att bevarandet av fina naturområden är viktigt. Kontoret delar emellertid inte din uppfattning att den aktuella detaljplanen skulle innebära att området "exploatera sönder". Det kommer inte ske någon bebyggelse i området och det kommer högst bli en enda fastighetsreglering, den att stallet eventuellt kan bilda självständig fastighet.

14. Ales stenar i Skåne har många besökare. Även Kolmårdens djurpark har många besökare. Djurparkens utveckling är däremot en fråga som inte berörs i denna detaljplan.

15. Stadsbyggnadskontoret noterar åsikten att detaljplanens möjliggörande för stallbyggnaden att kunna bilda egen fastighet är fel. Byggnaden kan emellertid inte användas som bostad. Planbestämmelserna medger inte bostadsändamål.

16. Stadsbyggnadskontoret kan inte särbehandla någon medborgare, varken positivt eller negativt, inte ens vid pågående rättsliga tvister. Alla har samma rätt att få sin planansökan prövad opartiskt och demokratiskt.

17. En fastighetsbesiktning är inget som kan utföras inom detaljplanens ramar. Skadestånd för skador som redan uppkommit hänvisas till väghållaren eller fastighetsägaren (för vägen).

Komplettering 1. Att andra café-områden finns på andra ställen är inte relevant. Konkurrens är inte en fråga för Plan- och bygglagen.

Komplettering 2. Kravet på inventering av djurlivet har vidarebefordrats till kommunens ekologer.

Stadsbyggnadskontoret finner ej att synpunkterna ger skäl att avbryta planarbetet.

Synpunktsförfattare 02

Sammanfattning: (Synpunktsdokumentet i sin helhet finns som bilaga till utlåtandet.)

I utställningshandlingen står bl.a. ”planen är inte att endast bekräfta gällande områdesbestämmelser, utan att i planprövning göra en ny bedömning av lämpliga användningsområden. Gällande områdesbestämmelser skall dock fungera som stöd i denna bedömning.”

Det stödet lär man dock ej finna där.

Områdesbestämmelserna tillkom för att skydda och säkerställa bl.a. mycket höga natur och kulturvärden och åtgärder får inte skada miljön och inte minst boendemiljön. Naturreservatet är en extra välkommen skyddsåtgärd. Räddas vad som räddas kan. Det är nog vad vi som inte kan finna något positivt i caféet vill. Bevarandesyftet. Avbryt planläggningen på ett eller annat sätt. Vi som tycker så har nog större insikt om Marmorbrukets behov är handläggare och verksamhetsivrare.

Kommentar:

Texten i planbeskrivningen är felciterad, den korrekta texten är:

”Planens syfte är inte att endast bekräfta gällande områdesbestämmelser utan syftet är att i planprövning göra en ny bedömning av lämpliga användningsområden för det aktuella planområdet. Gällande områdesbestämmelser fungerar dock som stöd i denna bedömning.”

Det innebär att områdesbestämmelserna fungerar som stöd, inte att de ”skall dock fungera som stöd” en liten men betydelsefull skillnad: De tidigare bestämmelserna finns med i tanken vid formuleringen av de nya, men de styr inte slaviskt de nya.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att caféet inte kommer att skada naturreservatet, och inte heller miljön kring bostäderna.

Stadsbyggnadskontoret finner ej att synpunkterna ger skäl att avbryta planarbetet.

Synpunktsförfattare 03

Sammanfattning: (De inlämnade synpunkterna, samt "bilaga 1" och "Bilaga 2" finns sist i handlingen, redovisas på kopia som bilaga)

"Handlingarna endast obetydligt förändrade", "vi kräver fortsatt att få svar på tidigare inskickade frågor (se bilaga 1 och 2)

Vi vill också göra följande tillägg. Detaljplanen strider mot flera saker. Moraliskt finns mycket att tillägga, vilket vi visat i tidigare skrivelser. Även vad gäller miljöhänsyn och hänsyn till kommande generationer. Dessa punkter gör det omöjligt att godkänna detaljplaneförslaget om hänsyn tas till Plan- och bygglagens portalparagraf. Juridiskt finns det dessutom ytterligare skäl till att detaljplaneförslaget inte kan antas. Delningen av fastigheten, som är själva kärnan i förslaget oavsett vilka svepskäl som anförs (...) strider mot områdesbestämmelserna som finns för Marmorbruket. Detaljplanen är på grund av den föreslagna fastighetsdelningen oförenlig med Plan- och bygglagen då områdesbestämmelserna explicit förbjuder en sådan delning (...) Att kringgå områdesbestämmelserna låter sig inte göras med en detaljplan som gäller endast en del av det område som omfattas av områdesbestämmelserna (...)

Det är inte möjligt att bryta ut det nu aktuella området ur de områdesbestämmelser som finns, det enda alternativet är att arbeta om hela de områdesbestämmelser som finns för marmorbruket.

Kommentar:

Det stämmer inte, att man inte kan bryta ut ett mindre område. En detaljplan kan mycket väl omfatta ett mindre (eller för den delen även ett större) område än vad tidigare bestämmelser omfattat, både om de tidigare bestämmelserna är detaljplan eller områdesbestämmelser. Det finns inget i PBL som förhindrat detta.

Det finns heller inget i PBL:s portalparagraf som utgör ett hinder för planförslaget, det portalparagrafen talar om gäller en övergripande miljöhänsyn, där en avvägning ska ske mellan olika allmänna och enskilda intressen.

Den fastighetsreglering som gjordes av tidigare ägare där "stallet" fördes över från Fagervik 1:17 till Fagervik 1:26 gjordes i strid mot områdesbestämmelsernas intention men följde bestämmelsernas bokstav. Regleringar av den typen utförs av kommunala lantmäteriet, en från kommunen fristående myndighet. Detaljplanen förhindrar inte att "stallet" åter regleras till Fagervik 1:17, om ägarförhållandet i en framtid skulle ändras. Detaljplanen kan däremot inte tvinga fram en sådan lösning, den måste komma frivilligt.

I detaljplaner måste alla medborgare behandlas lika, oavsett tidigare mellanhavanden.

Stadsbyggnadskontoret finner ej att synpunkterna ger skäl att avbryta planarbetet.

Kommentarer till "Synpunktförfattare 03's" synpunkter i sin tidigare insända "Bilaga 1"

- *Eftersom synpunkter på kommunikationen framförts till länsstyrelsen har utställningsskedet nu gjorts om, vilket synpunktsförfattarna även blivit informerade om.*
- *Stadsbyggnadskontoret har de senaste åren haft policyn att inte gå ut med namn på synpunktsförfattarna, eftersom det visat sig att några kände sig uthängda med namn och synpunkter. Det beslutet vill Stadsplaneringsnämnden att kontoret håller fast vid. En sammanfattning (som görs av praktiska skäl) blir av naturliga skäl kortare än de inlämnade synpunkterna, referenslistan togs inte heller med och inte heller bilagorna, men samtliga yttranden kommer nu därför att redovisas fullt ut som bilaga/-or till utlåtandet.*
- *Frågan om en enskild tjänsteman försummat sitt ämbete hanteras av vederbörandes chef och inte i detaljplanearbetet.*
- *I denna punkt framförs synpunkter som härrör från missförstånd om de gällande områdesbestämmelsernas status och en sammanblandning av bygglovsfrågor och detaljplanens frågor. De tidigare överklagade bygglovsbesluten bedömdes utifrån de bestämmelser som då fanns, (områdesbestämmelserna), dessa ska nu ersättas av en detaljplan, så området inom plangränsen får nya bestämmelser. Detaljplanen påverkar inte områdesbestämmelserna utanför planområdet och undergräver inte heller dessa bestämmelser, de fortsätter gälla tills de (eventuellt) i en framtid ersätts av nya bestämmelser eller detaljplan. Kommunens bedömning är att den förändring av användningssättet som medges i planförslaget inte är av sådan art att en miljökonsekvensbeskrivning krävs.*
- *Angående parkeringsplatser vid stallet och Förvaltningsrättens dom: Förvaltningsrätten grundar sitt beslut (som gäller en bygglovsfråga) på de då gällande bestämmelserna – områdesbestämmelserna. Detaljplanen hanterar bestämmelsefrågan, det vill säga en annan nivå, där detaljplanens bestämmelser ska ersätta områdesbestämmelserna.*
- *Angående fastighetsägarens "profitintresse": Alla kommuninvånare har rätt och möjlighet att lämna in begäran om planläggning. De flesta näringsidkare lämnar in förslag på detaljplaner som de hoppas kunna tjäna pengar på, likaså ser de flesta privatpersoner någon slags vinning i det planarbete de söker gehör för. Kommunens tjänstemän går inte vidare med detaljplaneförslag på eget bevåg. Stadsplaneringsnämnden, (folkvalda politiker), har gett stadsbyggnadskontoret, (tjänstemännen), ett uppdrag att ta fram en detaljplan. Det är sedan Stadsplaneringsnämnden som väljer att anta (eller inte anta) planförslaget.*
- *Kommunen ska bedöma om miljökonsekvensbeskrivning behövs i det enskilda detaljplaneärendet. Kommunens bedömning i detta fall är att den påverkan som åtgärden har – café/galleri i den så kallade stallbyggnaden – är av så begränsat omfattning och kapacitet att en miljökonsekvensbeskrivning inte krävs.*

- *Den del av fastigheten Fagervik 1:20 som tidigare ingick i detaljplanen togs bort eftersom fastighetsägaren (Norrköpings kommun, genom kontoret Mark och Exploatering) uttryckte önskan om det. Vad som låg bakom denna önskan har inte kommit planförfattaren till del, och är inte heller avgörande för om fastigheten ska ingå eller ej.*
- *Planhandlingarna upprättades av (en namngiven tjänsteman), att låta hans namn så kvar var naturligt då han författat texten. För att undvika ens misstanken att någon vill undvika ansvar har detta nu ändrats och tidigare handläggares namn nämns inte.*
- *(Diskussion om "det egentliga syftet" och försäljning av fastigheten.) Att fastighetsägaren tidigare haft olika ärenden gällande Plan- och Bygglagen, (PBL), gör inte att den diskvalificerar sig till en rättvis detaljplanelandläggning, för kommunen är det omöjligt att neka någon medborgare dess medborgerliga rätt på grund av någon tidigare förseelse.*
- *(Exemplet staket vid Stallet) Frågan gäller ett ärende som behandlas av bygg- och miljönämnden, den behandlas inte i detaljplanearbetet.*
- *(Diskussion om områdesbestämmelserna för stallets kulturhistoriska krav) När det gäller hanteringen av tidigare ärenden hänvisar stadsbyggnadskontoret till diariet och fattade beslut. Stadsplaneringsnämnden har fattat beslut att det är en detaljplan som ska göras och inte ett tillägg till områdesbestämmelserna. Detaljplan bedöms vara det bästa tillvägagångssättet i detta fall och det som bäst genomlyser alla olika aspekter. Resonemanget om vilken typ av bestämmelser som bäst lämpar sig för det fortsatta bevarandet av byggnaden "stallet" besvaras genom just densamma detaljplanen; kommunen har beslutat att ta fram en detaljplan med dessa bestämmelser.*
- *(Stallet som café blir en mycket liten och olönsam verksamhet) Det stämmer med kommunens bedömning, café i stallet kommer bli en relativt liten verksamhet och medför därför inte någon betydande miljöpåverkan. Om caféörelsen bär sig i längden är inte heller något som detaljplanen kan garantera, det är upp till marknaden. Att frågan om café-verksamhet tidigare utretts (då i bygglovsfrågan) saknar relevans nu i planskedet, (se tidigare synpunktssvar). Stallets tillhörighet är glasklar för den som känner till historien, men för en utomstående (besökare) är detta inte alls lika självklart, fastighetsregleringen till Fagervik 1:26 gjorde att stallet miste den självklara kopplingen till Fagervik 1:17 utan att därför vinna en annan (till 1:26) istället, även om denna tillhörighet idag är minst lika glasklar, men på en juridisk, fastighetsrättslig, nivå. Av denna anledning föreslås ett möjliggörande av fastighetsbildning för stallet. Den tidigare regleringen går inte att kräva ogjord. Grindstolparna är uppräknade i Riksantikvariets fornminneskartering, därför stod dessa nämnda i en tidig version. Stycket har emellertid ändrats i senare utskick.*
- *(regleringen av stallet till 1:26) Den redan utförda fastighetsregleringen går inte att upphäva, varken för kommunen eller någon annan instans. Inget i PBL:s portalparagraf motsätter den aktuella planläggningen.*

PBL 1 kap 1 §: "I denna lag finns bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. Bestämmelserna syftar till att, med hänsyn till

den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktig hållbar livsmiljö för människor i dagens samhälle och för kommande generationer”.

- *Angående synpunktsförfattarens uttalande om grannens eventuella dolda avsikter. Kommunen bedömer lämpligheten i planens syfte utifrån planansökan och inkomna synpunkter under planarbetets gång. Kommunen har skyldighet att utreda samtliga frågor korrekt och kan inte särbehandla någon på grund av tidigare meningsskiljaktigheter.*
- *Att området redan är lättillgängligt är bra, naturligtvis, men det förhållandet är inget som gör att sakfrågan inte ska stå med i detaljplanen, tvärtom, allt viktigt ska skrivas ned i detaljplanen och uttryckas om igen, eftersom det annars kan ändras till det sämre, detta likväl som bevarandevärden, även om dessa hade varit ännu större för 20-30 år sedan så måste det skrivas in idag för att gälla. Bedömningen om café är lämpligt på platsen utgår från den specifika platsens förutsättningar, inte andra platser. Om verksamheten bär sig eller inte behandlas inte i detaljplanearbetet, planen möjliggör endast att ett café kan bedrivas. Stadsbyggnadskontorets bedömning att ett café inte skulle påverka naturen.*
- *Länsstyrelsen och kommunen kan ibland ha olika uppfattningar om vad som ska stå i en detaljplan. Länsstyrelsen bevakar statliga intressen och inte sakinnehållet i detaljplanen. Det är enligt lagen kommunen som avgör vad som ska stå i en detaljplan, inte länsstyrelsen.*
- *Att detaljplanen prövar en fråga som bygglov och förvaltningsrätten också prövat är ingalunda fel, det är den väg som dylika frågor som regel hanteras. Områdesbestämmelserna kommer att ersättas, inte kringgås, de kommer alltså fortsätta gälla i oförminskad skala utanför planområdet.*
- *Att skriva in bestämmelser för att bevara kulturvärden är en möjlighet i detaljplaner. I detaljplaneskedet ska alla förutsättningar utredas och vid behov regleras kring både kulturvärden och tillgängligheten, med mera. Bristande underhåll är det största hotet mot kulturvärden, det gäller alla byggnader, generellt, och inte alls bara Fagervik 1:20.*
- *(Miljökonsekvensutredning och behovsbedömning krävs i ärendet.) Om frågan om marmorbrytning utreds på annan fastighet kommer dessa frågor med all säkerhet att tas upp där och då, men i denna detaljplan utreder vi inte marmorbrytning, vi möjliggör ett café. L. B:s eventuella kontakter har han redogjort för inför kontorsledningen. Han har endast varit delaktig genom att berätta om tidigare ärendens gång.*
- *Marmorbrytning utreds inte i denna detaljplan.*
- *(Polisanmält ägaren till 1:26) Frågan behandlas ej i detaljplanearbetet.*
- *(argumenterar om bygglovet för Bed & Breakfast på Fagervik 1:26) Bygglovet är beviljat och har vunnit laga kraft. Eventuell störning anmäls till miljö- och hälsoskydd, Norrköpings kommun.*
- *(synergieffekt saknas mellan Marmoruseet och Bed & breakfast) Synpunkten äger viss riktighet, formuleringen har ändrats.*

- *(nekad hålla tupp) Miljöbalken gäller, naturligtvis. Vid upplevd störning från caféet hänvisas klagomål till miljö- och hälsoskydd, Norrköpings kommun. Kommunen bedömer varje fråga individuellt men likvärdigt och jämlikt, och gör inte skillnad på person, varken positivt eller negativt, oavsett tidigare ärenden, exempelvis beträffande tupphållning.*
- *Det finns inget i PBL:s portalparagraf som motsätter planläggning av Fagervik 1:26, vare sig man önskar eller inte önskar en möjlig fastighetsreglering av Fagervik 1:26. Det är kommunen som beslutar om detaljplaneläggning och vilka bestämmelser som ska ingå.*
- *(Inlösen av fastighet Fagervik 1:17) Frågan om inlösen av fastighet kan inte väckas innan skada verkligen uppstått och detta kan härledas just till detaljplanens bestämmelser. Frågan utreds då som en separat fråga och kan inte behandlas i detaljplaneskedet.*

Stadsbyggnadskontoret finner ej att synpunkterna ger skäl att avbryta planarbetet.

Sakägare med rätt att överklaga

De sakägare vars yttranden helt eller delvis inte har tillgodosetts är följande:

Berörd allmänhet och fastighetsägare

Numrering av sakägare följer numrering i bilagan.

Berörd part (fastighet)	Skedet då synpunkter lämnades
1. Synpunktsförfattare 01	Samråd, granskning 1 & 2
2. Synpunktsförfattare 02	Samråd, granskning 1 & 2
3. Synpunktsförfattare 03	Samråd, granskning 1 & 2

Övriga ej tillgodosedda synpunkter (ingen överklaganderätt)

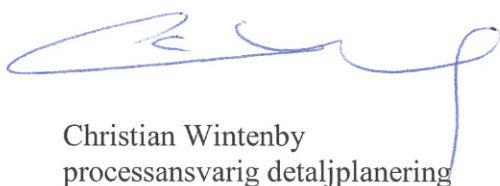
Personer, företag, föreningar och intresseorganisationer:
Numrering av synpunktsförfattare följer numrering i bilagan.

Part	Skedet då synpunkter lämnades
1. Krokeks Hembygdsförening	Granskning 2

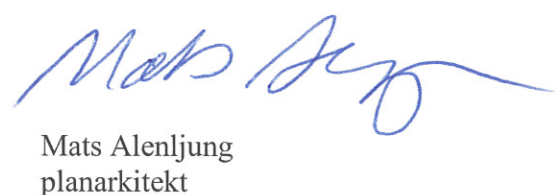
Övriga inkomna synpunkter

Inga övriga synpunkter har inkommit.

Norrköping den 14 september 2015



Christian Wintenby
processansvarig detaljplanering



Mats Alenljung
planarkitekt