

Granskningsutlåtande

Vårt diarienummer
SPN 2011/0206 214

tillhörande detaljplan för fastigheten

Gäddan 1

inom Kneippen i Norrköping

den 21 augusti 2013



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2013-09-10, § 156

Laga kraft: 2014-03-17

Genomförandetidens sista dag: 2019-03-17

Utlåtande

Rubricerad detaljplan med tillhörande handlingar har varit föremål för samråd under tiden den 24 juni 2013 till och med den 6 augusti 2013 efter föregående annonsering i Folkbladet och Norrköpings Tidningar.

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden:

Länsstyrelsen 2012-06-29

Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret, Bygglov	2012-08-08
Kultur- och fritidskontoret	2012-08-09
Tekniska kontoret	2012-08-02
Vård- och omsorgskontoret	2012-08-09
Kommunala rådet för funktionshinder	

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Elnät Sverige AB	2012-08-01
E.ON Värme Sverige AB	2012-06-26
Naturskyddsföreningen	2012-08-03

Ändringar som gjorts i detaljplanehandlingarna:

- Planbestämmelsen för komplementbyggnad är förtydligad avseende att sammanlagt 50 kvm komplementbyggnad får uppföras.
- Planbestämmelsen om nedtrappning av våningsantal har kompletterats med att våningsplanen ska förskjutas minst 3 meter i förhållande till närmaste våningsplan.
- Planbestämmelsen avseende upphävande av strandskydd förändras från upphävs inom ”byggnadsarea” till ”kvartersmark”.
- På plankartan införs en byggfri zon närmast strandpromenaden.
- Planbeskrivningen kompletteras med skrivelse om att kommunens dagvattenprogram ska följas och ovanstående byggfria zon.

Sammandrag av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Kontroll enligt kap 11 PBL

Planförslaget strider inte mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap 10§ PBL. Länsstyrelsen har inget att erinra mot förslaget.

Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret

Bestämmelsen att korsmarken får bebyggas med komplementbyggnader omfattande högst 50 kvm bör förtydligas så att man får fram att maximala ytan för samtliga komplementbyggnader tillsammans är 50 kvm.

Vidare anses att det är positivt att byggrätten avseende bostad och kontor minskats och nu är längre från vattnet.

Kommentar: Planbestämmelsen för komplementbyggnad förtydligas så som föreslås.

Kultur- och fritidskontoret

Tidigare synpunkter kvarstår.

Kommentar: Tillsynes har den bearbetning av volymen som gjorts ingen påverkan på Kultur- och fritidskontorets bedömning.

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering bedömer dock att både tidigare och bearbetade skissförslag har goda möjligheter att bli ett bra inslag i stadsmiljön med ett modernt men kraftfullt uttryck såsom Kneippens karaktär inbjuder till.

Tekniska kontoret

Ingen erinran.

Vård- och omsorgskontoret

Kommunala rådet för funktionshinder (KRF)

KRF vill lyfta fram vikten av att nya bostäder ska följa plan- och bygglagens (2010:900) bestämmelser enligt § 6.7 och § 8.6 samt plan- och byggförordningen 3 kap. § 4-5 (2011:338). Detta för att de bostäder som planeras ska vara tillgängliga och användbara för människor med funktionsnedsättningar.

Kommentar: Det är byggherren som har det yttersta ansvaret för ovanstående. Bygg- och miljökontoret har ett ansvar att vid bygglovhantering se till att lag och förordning som nämns åtföljs.

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

EON Elnät Sverige AB

Ingen erinran.

EON Värme Sverige AB

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme. Det är fastighetsägaren som bekostar eventuell flytt av ledning på grund av byggnationen.

Naturskyddsföreningen

Vi yttrade oss i samband med planens samråd juli/augusti 2012. Det mesta av våra synpunkter kvarstår och samrådsredogörelsen har inte bemött våra synpunkter. Enligt Plan och bygglagen 5 kap 17§ ska samrådsredogörelsen kommentera de synpunkter som kommit fram under samrådet och ge förslag med anledning av synpunkterna.

Gällande planbestämmelser för Gäddan 1 och grannfastigheterna redovisas inte. Man kan därför inte jämföra det nya planförslaget med rådande plan. Naturskyddsföreningen antar att befintliga 2½-planshus följer nuvarande bestämmelser. Husen ligger på rad på ett respektfullt avstånd till Strömmen. Mellan husen och Strömpromenaden finns rejäla trädgårdar som ingår i Åbackarnas natur och rum.

Gränsen för strandskyddet, 100 meter från stranden, redovisas inte i handlingarna. Naturskyddsföreningen anser att det är nödvändigt att markera denna gräns i planer som berör strandskydd.

En beskrivning av Åbackarnas natur har förts in i planbeskrivningen. Det är bra. Men beskrivning av naturen på aktuell tomt och dess granntomter finns inte med. Inte heller hur naturen på tomterna kommer att påverkas av det nya huset. Åbackarna är värdefulla ur rekreations- och naturvårdssynpunkt.

Vi anser inte att strandskyddet kan upphävas. Skälet ”redan ianspråkstagen” gäller inte i detta fall eftersom större delen av tomten är trädgårdsmark som ingår i Åbackarnas natur. Enligt miljöbalkspropositionen 97/98:45 s 321 ska man vara mycket restriktiv mot dispensgivning. Det är viktigt att bevara obebyggda delar av stränderna, speciellt i hårdexploaterade tätortsnatur.

Vi instämmer med bygglovkontoret som anser att föreslaget hus närmare Strömmen kommer öka känslan av privatisering av strandmiljön.

Att markarbeten kan påbörjas innan planen vunnit laga kraft har tagits bort.
Det är bra.

I samrådsvaret på vårt yttrande skrivs att ”givetvis så förändras stadsmiljön känslomässigt”. Men Naturskyddsföreningen har inte yttrat sig om stadsmiljön och känslor. Vi vill däremot att naturmiljön och rekreativsvärden på strandskyddad mark utefter Åbackarna bevaras. Vi motsätter oss inte att nya hus i staden uttrycker dagens arkitektur.

Vi finner att utsträckningen av det nya huset har dragits tillbaka på tomten. Det är bra. Men situationsplanen på ”Illustrationer” på plankartan har inte med huskonturen på grannfastigheten västerut. Därmed kan man inte bedöma hur det nya huset smälter in i omgivningen. Dessutom tillåter plankartan en bredare fasad mot Strömmen än vad illustrationerna visar. En byggnad enligt planen kan alltså byggas bredare mot Strömmen. Det anser vi inte är tillfredställande.

Bestämmelsen ”en nertrappning” har inga mått angivna. I princip kan alltså en nertrappning på 1 cm inrymmas enligt planbestämmelserna. Det skulle betyda att en bred 4-våningsfasad kan byggas mot Strömmen.

Bestämmelser om tomtens planering finns inte på plankartan. Det betyder att all befintlig växtlighet kan tas bort av fastighetsägaren om de som flyttar in ”vill ha utsikt”. I planbeskrivningen står under rubrik Dagvatten: ”För att åstadkomma en fördröjning bör öppen mark utformas med så stor andel genomsläpplig yta som möjligt”, ingen tvingande regel alltså. Vi vill påminna om att det finns ett dagvattenprogram för Norrköping som ska följas.

Kommentar:

- *Gränsen för strandskydd redovisas inte då planen upphäver strandskyddet.*
- *Vegetationen inom tomten har inte bedömts vara av större vikt ur rekreativ- och naturvårdssynpunkt. Dock införs en byggfri zon om tio meter inom tomten närmast strandpromenaden.*
- *Planhandlingen bedöms redogöra för hur den föreslagna byggnaden förhåller sig till omkringliggande bebyggelse.*
- *Planbestämmelsen om nedtrappning av våningsantal kompletteras med att våningsplanen ska förskjutas minst 3 meter i förhållande till närmaste våningsplan.*
- *Bredden på byggrätten har gjorts flexibel i det avseendet som påpekas ovan. Det bedöms att trappningen av våningsplanen innebär att helhetsintrycket av den nya byggnaden i sig och i dess förhållande till övrig bebyggelse inte förtas av en eventuellt bredare fasad än vad illustrationerna visar.*

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN 2011/0206 214

- *De flesta äldre träd, som bedöms som viktigast ur rekreations- och natursynpunkt växer på allmän mark och kan inte tas bort av fastighetsägaren.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med uppgift om kommunens dagvattenprogram.*

Överklaganderätt avseende beslut om upphävande av strandskydd

Part	Skede då synpunkt lämnades
Naturskyddsföreningen	Samråd, Granskning

Stadsbyggnadskontoret

Fredrik Wallin
processansvarig, detaljplanerMartin Heidesjö
planarkitekt