

# Samrådsredogörelse

Vårt diarienummer  
SPN 2013/0033 214

tillhörande detaljplan för fastigheten

## Jagaren 21

med närområde inom Lindö i Norrköping

den 20 augusti 2013



## ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2013-12-10, § 231

Laga kraft: 2015-01-21

Genomförandetidens sista dag: 2020-01-21

## Hur samrådet har bedrivits

Allmänt samrådsmöte i form av ”öppet hus” hölls tisdagen den 4 juni 2013, klockan 17.30-19.00 i Inre foajén i förvaltningshuset Rosen efter föregående annonsering i lokalpressen.

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

De nedanstående synpunkterna har kommit in under samrådetiden:

**Länsstyrelsen** 2013-07-04

### Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret 2013-07-08

Tekniska kontoret 2013-07-04

Räddningstjänsten Östra Götaland 2013-06-13

Kultur- och fritidskontoret 2013-06-28

Kommunala lantmäterimyndigheten (KLM) 2013-07-03

### Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Värme Sverige AB 2013-06-05

E.ON Elnät Sverige AB 2013-07-08

TeliaSonera Skanova Access AB 2013-06-28

Hyresgästföreningen 2013-06-03

Kommunala rådet för funktionshindersfrågor (KRF) 2013-07-02

### Berörda sakägare

Synpunktsförfattare 01 2013-06-27

Synpunktsförfattare 02 2013-07-08

Synpunktsförfattare 03 2013-07-08

Synpunktsförfattare 04 2013-07-08

**Övriga inkomna synpunkter**

Synpunktsförfattare 05

2013-07-08

**Sent inkomna synpunkter**

Efter att samrådstiden har gått ut den 9 juli 2013 har nedanstående yttranden kommit in.

Synpunktsförfattare 06

2013-07-10

**Sammandrag av inkomna synpunkter****Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen ser positivt till förtätning i befintlig stadsstruktur.

Förslaget strider inte mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen.

I behovsbedömning av MKB har kommunen gjort bedömningen att planens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

*Kommentar: Synpunkterna noteras.*

**Kommunala instanser**

*Bygg och miljökontoret*

**Miljö och Hälsoskydd**

I planbeskrivningen anges att radonhalten på fastigheten ska utredas vidare i detaljplanearbetet. Inga övriga kända föroreningar finns inom fastigheten. Vid misstanke om förorening i mark, i samband med byggnation eller liknande, ska bygg- och miljökontoret underrättas, enligt 10 kapitlet i miljöbalken.

Behovsbedömningen (*under rubriken påverkan på mark, vatten, och andra resurser för mark*) bör kompletteras med att radonutredning ska göras på fastigheten.

*Kommentar: Synpunkten noteras. Behovsbedömningen kompletteras enligt ovan.*

**Bygglov**

Under utnyttjandegrad står angivet vad som gäller för flerbostadshus, radhus, parhus, kedjehus och villor. Under flerfamiljshus står angivet vilken

byggnadsarea som gäller samt att komplementbyggnader får uppföras i en våning. Vi tolkar det som att både huvudbyggnad och komplementbyggnader ingår i byggnadsarean. Under de andra hustyperna står angivet största byggnadsarea för huvudbyggnad. Det står inte angivet hur stor en komplementbyggnad får vara eller om den får vara i flera våningar. Detta borde anges även under de övriga hustyperna.

Det finns ingen bestämmelse om minsta avstånd till fastighetsgräns. Är tanken att villor får uppföras i tomtgräns? (förutsatt att man klarar brandkraven).

På den del av fastigheten där två våningar får uppföras står angivet att vind inte får inredas. Det borde stå "Vind utöver angivet våningsantal får inte inredas". Annars kan det bli problem om någon väljer att bygga en våning med vind.

Marken som endast får bebyggas med uthus och garage har inte någon bestämmelse om byggnadsarea eller minsta avstånd till gräns. Vi tolkar detta som att man får bebygga ytan ända fram till fastighetsgränserna.

Mycket bra att det inom E-området verkar få plats två transformatorstationer. Detta behövs när de vill byta ut den gamla transformatorstationen.

Bra med lagom mycket bestämmelser som inte är alltför detaljerade.

**Kommentar:** Tolkning av utnyttjandegrad är korrekt. Storlek för komplementbyggnad och avstånd till fastighetsgräns kompletteras på plankartan. Övriga synpunkter noteras.

### *Tekniska kontoret*

#### Gator och trafik

På Travbanevägen finns en busshållplats längs planområdet. Med anledning av busshållplatsen förordas ett in- och utfartsförbud längs Travbanevägen.

Antalet parkeringsplatser ska följa gällande parkeringsnorm.

#### Spår

Fastighetsgränsen mot Travbanevägen bör beläggas med in- och utfartsförbud på cirka 25 meters längd för att säkerställa funktionen av en befintlig busshållplats. På vardagar angör bussen ungefär var 30:e minut.

#### Stadsmiljö

Nödvändig hänsyn har tagits i planen för att hantera stadsmiljö på ett bra sätt. Ur den aspekten finns därför inga ytterligare synpunkter.

#### Avfallshantering

Första meningen i stycke nummer 2 under rubriken avfall kan behållas, resten kan strykas då detta avser bebyggelse på landsbygden där

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer  
SPN 2013/0033 214

framkomligheten med sopbilar kan vara begränsad. Riktlinjerna för arbetsmiljö och tillgänglighet för avfallshanteringen i Norrköpings kommun ska följas vid planeringen. Sopbilens stoppställe måste ligga i nära anslutning till soprummet (inte mer än 10 meters gångväg).

**Kommentar:** Synpunkterna noteras. Ett in- och utfartsförbud kompletteras på plankartan mot Travbanevägen.

Stycket om avfallshantering i planbeskrivningen redigeras till ovanstående.

#### **Räddningstjänsten Östra Götaland**

Räddningstjänsten har inget att erinra.

**Kommentar:** Synpunkten noteras.

#### **Kultur- och fritidskontoret**

Ur kulturmiljösynpunkt finns inget att erinra beträffande planförslaget.

**Kommentar:** Synpunkten noteras.

#### **Kommunala Lantmäterimyndigheten (KLM)**

Lantmäteriet har inga synpunkter på planförslaget.

**Kommentar:** Synpunkten noteras.

### **Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer**

#### **EON Värme Sverige AB**

E.ON värme har inget att erinra.

**Kommentar:** Synpunkten noteras.

#### **EON Elnät Sverige AB**

Att tänka på när det gäller nätstationen är att det till brännbar byggnad eller brännbart upplag ska upprätthållas ett brandskyddsavstånd på minst 5 meter, det är mest med tanke på det kryssmarkerade området som tillåter bebyggelse med uthus och garage.

**Kommentar:** Reservation kompletteras på plankartan.

#### **TeliaSonera Skanova Access AB**

TeliaSonera Skanova Access AB har inget att erinra till detaljplanen.

*Kommentar: Synpunkten noteras.*

### *Hyresgästföreningen*

Hyresgästföreningen har inget att erinra.

*Kommentar: Synpunkten noteras.*

### *Kommunala rådet för funktionshindersfrågor (KRF)*

KRF tycker att det är positivt att tillgänglighet för människor med funktionsnedsättningar lyfts fram i planbeskrivningen utifrån Boverkets byggregler (BBR) och Norrköpings kommuns tillgänglighetskrav.

Rådet 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.

Vidare anser rådet att det är viktigt att gångstråk och lekmiljöer planeras för att bli tillgängliga och användbara för människor med funktionsnedsättningar.

*Kommentar: Synpunkterna noteras.*

### *Lindö Villaägareförening*

En längre korrespondens via mejl har skett mellan Lindö villaägareförening och stadsbyggnadskontoret under samrådstiden. Nedan är ett sammandrag:

#### *Sakägare*

Lindö villaägareförening anser att sakägarkretsen ska utökas och ifrågasätter kommunens bedömning. Föreningen vill veta vilka bedömningar som kommunen har gjort för att komma fram till att endast de med angränsande tomt ska vara sakägare.

#### *Störande bebyggelse*

Föreningen anser att en ökning av antalet våningar anses som störande när nuvarande maxhöjd i villaområdet är två våningar.

#### *Samrådstid*

Lindö villaägareförening anser att samrådstiden är under semestertider och att samråd inte ska läggas under denna period.

”I det aktuella ärendet, Jagaren 21, förväntar vi oss från Lindö Villaägareförenings sida att ni förlänger samrådstiden, minst till den 31/8 2013, så att de berörda får en rimlig möjlighet att framföra sina synpunkter

på ett seriöst sätt. Tomten har legat för fäbot i flera år och vad spelar då ett par månader hit eller dit för roll?”

”En så totalt avvikande utformning som det aktuella bygget har, både till form och omfattning, i förhållande till all annan bebyggelse i hela Lindö, måste ställas ut och samrådats under former som gör det möjligt för berörda, och inte bara de som en enskild tjänsteman på kommunen sitter och bestämmer, att få en rimlig möjlighet att reagera och sammanställa sina synpunkter.”

### Kritik

Kritik riktas mot Norrköpings kommun om att den demokratiska processen inte följs.

**Kommentar:** *Stadsbyggnadskontoret använder sig av praxis för gränsdragning av sakägare i detaljplanen, det vill säga att de närmsta grannfastigheterna anses vara berörda av detaljplanen. Alla kan lämna in en överklagan men det är bara sakägarna som länsstyrelsen kommer att gå vidare med. Länsstyrelsen gör en bedömning om den överklagande är sakägare eller inte. Länsstyrelsens bedömning behöver inte vara densamma som kommunen har gjort.*

*Enligt Boverket kan även fastigheter på större avstånd vara berörda om deras utnyttjande påverkas, exempelvis genom störningar från den verksamhet som ska bedrivas inom planområdet. Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att fastigheter på ett större avstånd inte påverkas i sådan omfattning att deras utnyttjande påverkas. Nya bostäder i den omfattningen som detaljplanen föreslår har heller inte bedömts vara störande i den bemärkelsen som avses ovan.*

*Ambitionen är att störa befintlig bebyggelse och närboende i så liten utsträckning som möjligt. Därför studeras till exempel frågor kring skuggeffekter, bullerstörningar och stadsbildsförändringar. Det finns också behov av att skapa fler bostäder i Norrköping, effektiv markanvändning, minskad klimatpåverkan och god naturresurshushållning. Därför söks också möjligheter att tillgodose detta genom att generellt bygga tätare och så miljöeffektivt som möjligt. I slutändan ska olika intressen vägas mot varandra till en rimlig helhet och den sammanvägda lösningen kan som sagt överprövas via Länsstyrelsen och domstol. I detta fall har inslag av bebyggelse i tre våningar ansetts vara en rimlig avvägning då det finns villor i närheten av och i direkt anslutning till planområdet som har två våningar plus vind. Tre våningar med reglerad totalhöjd har bedömts likvärdig som dessa, då höjden har ansetts vara en av de viktigaste parametrarna som påverkar närområdet. Besluten om intresse- och helhetsavvägningen fattas ytterst av folkvalda i kommunen.*

*Stadsbyggnadskontoret anser att sex veckor är en normal och tillräcklig samrådstid. Samrådstiden 24 maj – 9 juli är inte vad vi ser som huvudsaklig semestertid. I de fall samråd hålls över hela juli brukar vi utöka samrådstiden så att några semesterveckor räknas bort. Förlänger vi*

*samrådstiden ytterligare förlorar vi tid och sinkar inte bara detta planarbete utan även många andra planer eftersom alla pågående planarbeten måste samordnas och resurssättas i ett stort arbetsflöde. Vi ser heller inte att den samrådstid som är satt skulle försvåra att lämna synpunkter i sådan grad att tiden behöver utökas ytterligare.*

## **Berörda sakägare**

### *Synpunktsförfattare 01*

Vi motsätter oss all form av bebyggelse över två våningar för fastigheten Jagaren 21.

Eftersom den ursprungliga byggnaden endast var en tvårumslägenhet på två våningar och resterande byggnad bestod av ett våningsplan, godkänner vi inte högre byggnad än två våningar på fastigheten Jagaren 21.

***Kommentar:*** Den gällande detaljplanen medger centrum i en- till två våningar och är reglerad med byggnadshöjd. I samband med att en ny detaljplan arbetas fram som ska lämpa sig för bostäder har en ny bedömning av höjden gjorts som har baserats på en avvägning mellan befintlig struktur i området och framtida utvecklingsbehov.

*Höjden har anses vara en av de viktigaste parametrarna som påverkar närområdet med framförallt skuggning. För att säkerställa att höjden håller sig i närheten av redan befintlig bebyggelse och för att minska skuggningseffekter regleras totalhöjden där tre våningar föreslås. Detta innebär att tre våningar går att bygga men ställer då krav på takets utformning.*

### *Synpunktsförfattare 02*

Det planerade bygget passar inte in i villaområdet.

Det finns en befintlig detaljplan vilken får anses som ny och innefattar tvåvåningshus. Varför ska man frågå den detaljplanen, har den ingen vikt?

Den planerade huskroppen med balkong ligger alldeles för nära vägen. Våra villor ligger ungefär tio meter in från tomtgräns och vi kräver att eventuella nybyggnationer ska följa samma linjer som övrig bebyggelse.

Om byggnaden uppförs innebär det ökad insyn för boende runt om. Inte minst på grund av de balkonger som planeras. Enligt beskrivningen ska balkongerna sticka ut 3 meter från egenskapsgräns, vilket vi ifrågasätter då huskroppen till synes ligger närmre än de 6 meter förgårdsmark som ska finnas mellan huskropp och tomtgräns. Infällda balkonger är en förutsättning för att förhindra en alltför påträngande känsla.



Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer  
SPN 2013/0033 214

Vi bor vid en högt trafikerad gata där vi redan drivit frågan samt fått igenom väghinder för att hindra trafiken. Med byggandet av en lägenhetsfastighet av den typen som planeras, skulle trafiken och avgaserna öka ytterligare i området.

Under samrådsmötet beskrevs det att det kommer att byggas parkeringsplatser under byggnaden, med en parkeringsplats per lägenhet. Många familjer har dock fler bilar och vi känner en oro för att det kommer parkeras utmed gatan och där råder förövrigt parkeringsförbud.

För våra hus runt om innebär det en värdeminskning, då attraktiviteten minskar i och med byggnation av ett högre flerfamiljshus på gatan.

Det blir förstås minskad sol på våra tomter, och påverkar planeringen kring dessa.

Vi ser en risk att det blir sättningar i husen runt om, i och med bygget och kräver besiktning före och efter byggnation samt ersättning för eventuella åkommer/skador som uppstår i samband med byggnation.

Fläktar samt motorer för hissar på taket ovanför befintlig totalhöjd, innebär störande ljud för oss runt omkring.

Övrig fråga: De som har något att säga till om är "berörda fastigheter". Vilka fastigheter anses berörda? Med tanke på höjden på huset och den insyn som flera kan påverkas av – har alla berörda fått möjlighet att ge synpunkter?

Med anledning av att ni kräver att synpunkter ska inlämnas i mitten av juli. Då både boenden i området och övriga kontakter inte är anträffbara då de befinner sig på semester, förbehåller vi oss rätten förbehåller vi oss rätten att lämna in ytterligare synpunkter/underskrifter efter semesterperioden om så krävs.

**Kommentar:** *Gestaltningen spelar en viktig roll för hur ett flerfamiljshus kommer att upplevas. Plankartan kompletteras med en utformningsbestämmelse om att byggnader ska ha ett småskaligt uttryck med exempelvis uppbruten fasad och/eller färgsättning (exempel finns i planbeskrivningen). I den översiktsplan som finns för staden (Framtid Norrköping, Översiktsplan 2002, Utvecklingsplan för Staden), som är förankrad i politiska beslut, förespråkas blandad bebyggelse i Lindö samt ett mer varierat utbud av bostäder. Det är viktigt att det finns olika typer av boenden som tillgodoser olika människors behov. Att dessa finns i samma bostadsområde har en rad fördelar som till exempel att service kan öka, segregation kan motverkas, möjligheter att bo kvar där man trivs och känner sina grannar. Detaljplanen är ett exempel på ett steg i den riktningen. Se planbeskrivningen.*

*En ny bedömning av bland annat höjden har gjorts på grund av att syftet med planen är att ändra ändamålet från centrum till bostäder, se tidigare kommentar under synpunktsförfattare 01.*

*4-6 meter förgårdsmark i form av prickad mark gäller för de flesta fastigheterna i området (i gällande detaljplaner) vilket även gäller för denna detaljplan, med undantag för balkonger som tillåts sticka ut tre meter över prickmark. Ett luftigt gaturum och grönstruktur bedöms kunna säkerställas trots balkongerna.*

*Bebyggelse av bostäder oavsett typ kommer att innebära viss insyn mer eller mindre. Avstånden mellan huskropparna (trots utstickande balkonger) bedömer stadsbyggnadskontoret är rimligt att ha grannar på i ett tätbebyggt område. Mellan nybyggnad och befintliga hus kommer avståndet vara 20-25 meter mot Riggargatan, Pampusvägen och Travbanelvägen. Balkonger som inte är infällda kan hjälpa till att få liv i fasaden och göra byggnaden mindre stram. Samt att den nya bebyggelsen ska vara attraktiv för dem som ska bo där också.*

*Risken att trafiken skulle öka jämfört med det centrumändamål som detaljplanen tillåter idag är marginell. Som ni beskriver så har åtgärder redan vidtagits för att hålla nere hastigheten. Tekniska kontoret hanterar frågor angående parkering på gata. Parkeringsplatser ska lösas inom detaljplaneområdet i enlighet med Norrköpings kommuns parkeringsnorm (kompletteras planbeskrivningen). Lindö är väl genomluftat så inga förhöjda halter över normvärden är aktuellt. Fler bostäder innebär även ökat underlag för kollektivtrafik etcetera.*

*Den påpekade förändringen av fastighetsvärdet är inte lätt att förutse. Det är dock sällsynt att iordningställande av rivningstomter bidrar till värdeminskning. Stadsbyggnadskontorets ambition är att omvandla det här området till en attraktiv plats samt tillgodose Norrköpingsbornas behov i ett större perspektiv.*

*Solstudier har gjorts i samband med planarbetet. Dessa kommer att kompletteras i planbeskrivningen. Utformningen av detaljplanen har gjorts med intentionen att minimera skuggningseffekter på granntomter. Mest belastas en eventuell innergård på planområdet för fastigheten Jagaren 21 om flerbostäder byggs i enlighet med principskisser i planbeskrivningen.*

*Geoteknisk utredning kommer att göras innan byggstart. Om sättningar skulle uppstå i samband med bebyggelse är det en fråga för kommande byggherre/entreprenad.*

*När det gäller störande ljud så finns det regler och riktlinjer för vad som är en acceptabel nivå. I planbeskrivningen anges vilka krav på ljudnivå som gäller för planområdet. Det innebär att kraven indirekt även kommer att påverka oacceptabla störningar på grannfastigheter. Bygg- och miljökontoret handlägger ärenden som gäller skydd av människors hälsa.*

*Samråd är öppet för alla, allmänheten kan yttra sig oavsett vilken detaljplan det rör sig om. Vi annonserar alltid i lokaltidningen när en detaljplan är ute på samråd och de närmaste grannarna har även fått ett brev hemskickat. Detaljplanen finns tillgänglig på Norrköpings kommuns hemsida.*

*Nästa steg i processen är ett beslut om granskning från stadsplaneringsnämnden. Om nämnden godkänner att detaljplaneförslaget går ut på granskning så har man chans att skicka in synpunkter igen. Granskningen pågår i 4 veckor.*

### **Synpunktsförfattare 03**

Finns med som synpunktsförfattare 02 men tillägger utöver de redan angivna synpunkterna att huset blir så högt att det kommer att kännas som ett höghus samt att deras utsikt endast kommer vara en betongvägg. Synpunktsförfattarna har ett allrum ut mot Pampusvägen med mycket fönster och anser att den föreslagna byggnaden ligger i så nära anslutning till Pampusvägen, att detta blir ett panorama för alla lägenhetsinnehavare från deras balkonger och fönster. De menar även att de övre lägenheterna får full insyn i deras trädgård. Detta upplever de som integritetskränkande.

”Vi motsätter oss denna planering till det yttersta. Husets omfattning med dess placering och planering handlar, vad vi befarar, om ekonomi och det finns ingen känsla för vad som passar in i området. Förslaget i sig är en enda stor förolämpning för oss personligen men även också till området i stort.”

**Kommentar:** *Se kommentarer ovan. Byggnaden kommer att placeras cirka 25 meter från erat hus. Det är ett avstånd som är rimligt att ha grannar på i ett tätbebyggt område. Stora delar av er trädgård ligger bakom huset vilket ökar avståndet ytterligare. Med den föreslagna höjden i detaljplanen kommer de översta lägenheterna inte att kunna se över erat hus och ha full överblick på er tomt. Dock leder en exploatering till ökad insyn mer eller mindre.*

*Detaljplanen har försökt att tillmötesgå den befintliga struktur som finns i Lindö avseende till exempel höjder och avstånd till tomtgräns men samtidigt svara för framtidens behov och visioner. Fördelen med olika typer av boenden inom samma område kan läsas i planbeskrivningen och i ovanstående kommentarer.*

### **Synpunktsförfattare 04**

Finns med som synpunktsförfattare 02 men tillägger utöver de redan angivna synpunkterna:

#### Områdets karaktär

Man bör skilja på lägenheter och villabebyggelse. De som bor i småhus vill komma ifrån den miljö som boende i lägenhet innebär. Förslaget med

lägenheter innebär drastiska förändringar på områdets identitet som är villabebyggelse och området präglas av en mer stillsam och behaglig atmosfär i jämförelse med till exempel centrala Norrköping.

Synpunktsförfattarna ifrågasätter om den tolkningen som stadsbyggnadskontoret har gjort av översiktsplanen är rimlig och upplyser om att översiktsplanen inte är bindande och ska fungera som riktlinje. En bedömning måste därför göras i det enskilda fallet för områdets karaktär, då översiktsplanen är generell för ett större område. Resonemang förs av synpunktsförfattarna om att en villatomt inte skulle kompletteras i ett område med flerfamiljshus på grund av att skillnaden skulle bli för stor och inte ses som naturligt i sitt sammanhang. Av resonemanget dras slutsatsen om att detsamma borde gälla när flerfamiljshus kompletteras i ett villaområde.

#### Ekonomiska aspekter

Synpunktsförfattarna anser att den potentiella värdeminskningen måste anses som betydande på grund av den ändrande karaktären de upplever i föreslagen plan (beskriven ovan) samt att de menar att det kommer att föra med sig bullerproblem om 20-talet lägenheter tillskapas bland annat av ökade transporter. I behovsbedömningen beskrivs ökningen av transporter som marginell. Synpunktsförfattarna anser att med hänsyn till områdets karaktär måste den bedömningen göras att en ökning av trafiken går utöver vad som kan anses som marginell. Det faktum att det tidigare bedrevs näringsverksamhet på fastigheten ändrar inte detta ställningstagande.

De anser att den värdeminskning som drabbar ett kollektiv av fastighetsägare måste vägra tyngre än den vinst som näringsidkare, i egenskap av fastighetsägare för Jagaren 21 och exploatör, vinner. Argument som att framtida lägenhetsinnehavare påverkas positivt måste betraktas som tredjemän i sammanhanget och påverkas endast indirekt menar synpunktsförfattarna.

#### Alternativ lösning

Radhus skulle vara ett mindre ingrepp i området med tillhörande tomt.

#### Antalet våningar och balkonger

Invänder mot byggnadens höjd med en tillåten bygghöjd på maximalt 11 meter. Normen i området är en till två våningar. Tre våningar lämpar sig inte på planområdet. Att tillåta uppförandet av byggnad om tre våningar (eller på annat sätt uppgår till 9-11 meter) måste innebära ett tydligt avsteg från områdets identitet. Den föreslagna byggnaden är även omfattande i sin storlek vilket ger ett dominerande avtryck, vilket medför drastiska förändringar på området.

Synpunktsförfattarna anser att det är orimligt att trevåningar ska tillåtas med enbart argumentet att Pampusvägen utgör en större gata i Lindö och gör en

jämförelse mellan de relativt nybyggda flerfamiljshus som upplåtits längsmed Pampusvägen invid småbåtshamnen (brf Masten). I brf Masten finns fyra hus med trevåningar och har ett öppet planförhållande med avgränsning mot ett större vattenområde. Planområdet Jagaren 21 har ett helt annat läge som enbart gränsar till villor. Det föreligger därför goda skäl att tala för en mer instängd lokalisering. Om man vid småbåtshamnen har tillåtit en byggnad på tre våningar bör man därför endast tillåta att byggnader på en eller två våningar uppförs på fastigheten Jagaren 21. Brf Masten har dessutom ett större avstånd till tomtgräns än det föreslagna avståndet för Jagaren 21, vilket är ytterligare ett argument emot planförslaget. Att uppföra trevåningar på Jagaren 21 måste anses som inkonsekvent.

Balkonger anser inte synpunktsförfattarna stämmer in på den småskaliga utformningen som beskrivs i planbeskrivningen då villor i området ofta saknar balkong och anser att inga balkonger borde tillåtas. De menar att det ligger närmre till hands att hävda att ny bebyggelse får anpassa sig till redan befintliga byggnader än motsatt resonemang.

***Kommentar:*** Planförslaget tar inte bort möjligheten till boende i villa i Lindö, den tillför möjligheten till ett alternativ. I diskussionen får inte glömmas bort att den gällande detaljplanen tillåter centrum. Se planbeskrivningen och ovanstående kommentarer.

*Det stämmer att översiktsplanen används vägledande. Därför studeras platsens unika förutsättningar i detaljplanen och områdets karaktär har beskrivits i planbeskrivningen. Detaljplanen har försökt att tillmötesgå den befintliga struktur som finns i Lindö avseende höjder och avstånd till tomtgräns men samtidigt svara för framtidens behov och visioner.*

*Stadsbyggnadskontorets strävar efter en stad där grupperingar av bostäder och funktioner minimeras. I stadsbyggnadskontorets uppdragsplan från stadsplaneringsnämnden står att vi ska arbeta strategiskt och prioritera utifrån att uppnå en optimal utveckling vad det gäller variation, sammanhängande stad, attraktivitet och hållbarhet. Föreslagen detaljplan anser stadsbyggnadskontoret stämmer överens med det uppdraget.*

*Det finns ett flertal exempel i Sverige där småhus har byggts till på innergårdar och där man försöker hitta lösningar för att få till blandat boende. Detta gäller framförallt storskaliga och enformiga bostadsområden. I den täta staden kan till exempel effektivt nyttjande av mark vara att bygga på småhus på flerfamiljshus eller parkeringshus, något som vi troligen kommer att se mer av i framtiden.*

#### Ekonomiska aspekter

*Se tidigare kommentarer om värdeminskning under synpunktsförfattare 02. Trafikflödet jämförs med det centrumändamål som anges i gällande plan. Eftersom den gällande planen innebär att den tidigare verksamheten eller annan centrumverksamhet skulle kunna etableras på fastigheten Jagaren 21 idag är det realistiskt att jämföra med det trafikflödet. En ökning av trafiken*

*bedöms därför som marginell om detaljplanen ändrar användning enligt förslaget.*

#### Alternativ lösning

*I föreslagen detaljplan har vi försökt att hålla bostadsanvändningen flexibel för att den ska stå sig över tid. Det vill säga att om det kommer in någon annan intressent som vill bygga radhus eller villor här möjliggör planen för det, utan att planen måste göras om. Istället för att låsa sig till en bostadsform har en bedömning av vad som är viktigt att styra gjorts.*

#### Antalet våningar och balkonger

*I planbeskrivningen finns information om att varierat boende är önskvärt och att det råder bostadsbrist i Norrköping vilket ger ett underlag till varför vi inte endast föreslår villor på fastigheten. Att Pampusvägen utgör en större gata är dock ett viktigt argument som beskriver karaktären. Se planbeskrivning och tidigare kommentarer under synpunktsförfattare 01 och 02.*

*Balkonger kan hjälpa till att få liv i fasaden och göra byggnaden mindre stram. Samt att den nya bebyggelsen ska vara attraktiv för dem som ska bo där också.*

*I detaljplanen för brf Masten regleras inte våningsantalet i planen utan endast en byggnadshöjd på 10 meter. Byggnadshöjd är avståndet mellan markens medelnivå till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Vilket medför att totalhöjden som tillåts är avsevärt mycket högre i detaljplanen för brf Masten än den i föreslagen detaljplan för Jagaren 21.*

*Platsen för bostadsrättsföreningen (brf) Masten har helt andra förutsättningar än den för Jagaren 21 varför stadsbyggnadskontoret anser att det resonemang som för av synpunktsförfattarna blir motsägelsefullt. Om en bedömning av översiktplanen ska göras i det enskilda fallet som synpunktsförfattarna har påpekat (vilket också har gjorts i planen) samt att platsen har unika förutsättningar som synpunktsförfattarna beskriver ovan med vattennära förhållanden nära strandlinjen, kan inte detaljplanerna jämföras likvärdigt eftersom olika förutsättningar råder. Höjden regleras heller inte likvärdigt i planerna som beskrivet ovan.*

## **Övriga inkomna synpunkter**

### **Synpunktsförfattare 05**

Lika som synpunktsförfattare 02.

**Kommentar:** Se kommentar för synpunktsförfattare 02 ovan.

**Sent inkomna synpunkter***Synpunktsförfattare 06*

Finns med som synpunktsförfattare 02 men tillägger utöver de redan angivna synpunkterna:

Området kallas för gamla Lindö då ett flertal fastigheter är byggda på 20-talet i ett och ett halvt plan samt placerade en bit in på gatan. Planförslaget bryter helt mot denna enhetlighet och är helt förkastlig. Fel att frånga den förhärskande hushöjden i området.

Vårt nyttjande skulle ändras på grund av insyn och försämrade ljusförhållanden, framförallt vintertid.

**Kommentar:** *Se planbeskrivning och kommentarer för synpunktsförfattare 02 ovan.*

*Enligt solstudie kommer del av er fastighet att skuggas på morgonen vintertid.*

Norrköping den 20 augusti 2013

Fredrik Wallin  
processansvarig detaljplaner

Anna Vernersson  
planarkitekt