

Granskningsutlåtande

Vårt diarienummer
SPN 2013/0033 214

tillhörande detaljplan för fastigheten

Jagaren 21

inom Lindö i Norrköping

den 22 november 2013



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2013-12-10, § 231

Laga kraft:

Genomförandetidens sista dag:

Utlåtande

Rubricerad detaljplan med tillhörande handlingar har varit utställd för granskning under tiden den 30 september 2013 till och med den 28 oktober 2013 efter föregående annonsering i Folkbladet och Norrköpings Tidningar. Planen var utställd för granskning i Förvaltningshuset Rosen, Trädgårdsgatan 21.

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. Synpunkterna från samrådet finns redovisade i samrådsredogörelsen tillhörande handlingarna.

De nedanstående synpunkterna har kommit in under granskningstiden:

Länsstyrelsen 2010-10-02

Kommunala instanser

Bygg- och miljökontoret 2013-10-28

Räddningstjänsten Östra Götaland 2013-10-07

Tekniska kontoret 2013-10-18

Norrköping Vatten AB 2013-10-28

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Värme Sverige AB 2013-10-25

TeliaSonera Skanova Access AB 2013-10-08

Kommunala rådet för funktionshindersfrågor (KRF) 2013-10-21

Berörda sakägare

Synpunktsförfattare 01 2013-10-25

Synpunktsförfattare 02 2013-10-27

Synpunktsförfattare 03 2013-10-28

Synpunktsförfattare 04 2013-10-28

Synpunktsförfattare 05 2013-10-29

Sent inkomna remissvar

Efter att remisstiden har gått ut den 28 oktober 2013 har nedanstående yttranden kommit in.

E.ON Elnät Sverige AB

2013-10-29

Ändringar som gjorts i detaljplanehandlingarna:

- Generella ändringar

Titeln ändras till "Detaljplan för Jagaren 21 inom Lindö i Norrköping", för att tydliggöra att detaljplanen endast omfattar fastigheten Jagaren 21.

- Ändringar på plankarta.

U-området har tagits bort. Korsmarken har utökats.

Totalhöjd har korrigerats till nockhöjd då det är detta som planen beskriver i och med att fläktar, ventilation, hiss eller liknande tillåts utöver.

- Ändringar i planbeskrivningen

Totalhöjd korrigeras till nockhöjd.

Justering av mening under "Ledningsrätt och servitut för ledningar", kapitel 6, u-område tas bort från plan.

Stavfel eller liknande

Sammandrag av inkomna synpunkter**Länsstyrelsen**

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

Kommentar: Synpunkten noteras.

Kommunala instanser

Bygg- och miljökontoret

Bygglov

Det finns ingen begränsning för uthus och garage på den korsmarkerade marken.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret bedömer att de bestämmelser som finns är tillräckliga för att reglera garage och uthus på korsmark.

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: Synpunkterna som anges ovan angavs redan under samrådet och är justerade i granskningshandlingarna.

Räddningstjänsten Östra Götaland

Räddningstjänsten har inget att erinra mot föreslagen detaljplan

Kommentar: Synpunkten noteras.

Tekniska kontoret

Tekniska kontoret har inga synpunkter på utställd detaljplan.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Norrköping Vatten

Ingen erinran.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

EON Elnät Sverige AB

Inget att erinra.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN 2013/0033 214*EON Värme Sverige AB*

Inget att erinra.

*Kommentar: Synpunkten noteras.**TeliaSonera Skanova Access AB*

Inget att erinra.

*Kommentar: Synpunkten noteras.**Kommunala rådet för funktionshindersfrågor (KRF)*

I samrådsredogörelsen framgår det att rådets synpunkter har noterats varav rådet inte har några ytterligare synpunkter att lämna.

*Kommentar: Synpunkten noteras.***Berörda sakägare***Synpunktsförfattare 01*

Föreslagen byggnation över två våningar accepteras inte. Fläkt, ventilation, hiss och vind accepteras inte utöver våningshöjden på två våningar.

Förslaget är en för stor förändring jämfört med tidigare nedbrunnen byggnad.

Fastigheten havet 26 kommer att skuggas av den föreslagna byggnaden. Vi som bott här sedan 1978 är beroende av sol, luft och växtlighet för vårt välmående.

Er föreslagna byggnad orsakar sannolikt värdeminskning på omkringliggande villor eftersom den föreslagna byggnaden upplevs för stor och kompakt i vårt område där mindre villor förekommer.

Det ökande antalet boende i den föreslagna byggnaden kommer inte att ha tillräckligt antal parkeringsplatser för sig själva och besökare. Detta kommer att orsaka hinder och trafikproblem för all trafik i området. Bilar kommer att parkeras över allt och hindra oss att ta oss in och ut från våra villor.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Anledningen till att fläktar, ventilation, hiss eller liknande föreslås utöver de 11 meter där planen medger tre våningar, är för att ett hus har behov av att vissa anordningar kommer upp via genomföringar i taket. Det är även svårt att förutse framtidens krav och behov på tekniska anordningar.

Bestämmelsen avser att vara flexibel över tid samtidigt som den faktiska nockhöjden (tidigare benämnd som totalhöjd i handlingarna, avsikten är

den samma) regleras med ett stumt mått till 11 meter, vilket ger en tydlig riktlinje vid bygglovsprövning.

Eftersom den tidigare byggnaden och gällande detaljplan är anpassad efter centrumändamål är det naturligt att detaljplanen ändras i struktur när bostäder föreslås i form av bland annat flerfamiljshus.

Luftiga gaturum och lummighet är faktorer som planen tar hänsyn till, liksom skuggning mot grannfastigheter. Tillkommande bebyggelse kommer till viss del att ge skuggning på er fastighet vintertid, men inte i så hög grad att det bedöms olämpligt. Att ha tillgång till sol, viss rymd och grönska är välgörande och trivsamt, vilket är aspekter som även är viktiga för kommande bebyggelse inom planområdet.

Värdeminskning är svårbedömt och stadsbyggnadskontorets avsikt är att göra området attraktivt och möta Norrköpingsbornas behov i stort.

Parkering ska ske inom kvartersmark enligt Norrköpings kommuns parkeringsnorm. Det betyder att när en exploatör lämnar in en ansökan om bygglov för bostadsbebyggelse på planområdet kommer bygg- och miljökontoret att ställa krav på ett visst antal parkeringsplatser utifrån det objektet. I övrigt gäller trafikregler för de lokala gatorna.

Synpunktsförfattare 02

Att kommunen har vidhållit sin avsikt att låta bebygga Jagaren 21 med 3 våningar betraktas som en besvikelse, då det fanns förhoppningar om att kommunen skulle hörsamma de synpunkter som framlades under det första samrådsframförandet. För tydlighetens skull bör klargöras att bostäder på Jagaren 21 är en välkommen tanke.

Under samrådsskedet har det påpekats vissa negativa omständigheter som den föreslagna detaljplanen skulle medföra. Argumentationen koncentrerades i synnerhet till att söka övertyga kommunen om att tre våningar inte lämpade sig på den aktuella platsen. Det framlades bland annat att kringliggande byggnader består av ett eller två våningsplan, vilket måste anses utgöra normen inom området. Att tillåta ett uppförande om tre våningar (eller som på annat sätt uppgår till 9-11 meter) måste därför innebära ett radikalt avsteg från den norm och identitet som karaktäriserar området i fråga. Det är just identiteten som skulle lida störst skada. Kommunens argumentation i fråga om byggnadens höjd synes uteslutande bygga på att Pampusvägen utgör en större gata i Lindö. En sådan motivering är torftig och undermålig. Det måste anses rimligt att, vid frångående av den norm som råder på området, motiveringen vilar på en stabil och hållbar grund. Att titta sig blint på gatans storlek och inte beakta samtliga omständigheter i det enskilda fallet, är ett misstag kommunen synes ha begått. En faktor som förtjänar mer uppmärksamhet i sammanhanget är utformningen av kringliggande byggnader och hur den föreslagna detaljplanen förhåller sig till dessa. Byggnadens utformning, vilket inbegriper en byggnad om tre våningar, skulle komma att störa områdets

karaktäristiska drag. Diskrepansen mellan de kringliggande byggnaderna och den föreslagna detaljplanen skulle bli betydande och bidra till en markant förändring av områdets identitet. Det är just identiteten som vi så gärna vill bevara.

Vår förhoppning är att kommunen tar till sig av dessa synpunkter och ändrar detaljplanen i enlighet med det ovan anförda, det vill säga sänka tillåten byggnadshöjd. Den föreslagna detaljplanen, att tillåta att lägenheter uppförs, innebär redan det en omfattande förändring av området. En ändring i enlighet med vår önskan innebär fortfarande att området förändras, men förändringen blir inte lika radikal.

Kommentar: Avvägning med vad som är viktigt att bevara av karaktären har gjorts, så som indragen bebyggelse för att säkerställa rymd och gröna gaturum. Avvägning av vad som är viktigt att bevara har ställts i kontrast mot vad som är viktigt att tillföra, så som ett varierat utbud av bostäder för mångfald. Stadsbyggnadskontoret anser att föreslagen detaljplan är i linje med hållbarutveckling. Karaktären i området kommer till viss del att förändras i och med detaljplanens genomförande om exempelvis flerfamiljshus bebyggs. Flerfamiljshus ställer andra krav i genomförandet än en villa, vilket har beaktats i planen. Detaljplanen ställer krav på placering och utformning för att bebyggelsen bättre ska passa in i villaområdet.

Synpunktsförfattare 03

Det framkommer i samrådsredogörelsen att höjden på huset anses vara en av de viktigaste parametrarna som påverkar närområdet med framförallt skuggning. Ni hänvisar till och motiverar att det i området finns hus med liknande höjder som det planerade huset. Det hus som ni till oss sakägare har angett att ni jämför med, ligger på en tomt ca 25 meter in på tomten, och stilen på huset är av äldre karaktär vilket passar in i området. Med tanke på att det ligger så långt in på tomten och stilen på huset, så upplevs det inte tillnärmelsevis så högt som en 11 meter hög byggnad (exklusive hisschakt) så nära vägen kommer att göra. Vi anser det inte tillämpligt att jämföra med detta hus.

De skuggeffekter som ni har redogjort för, har utförts under juli månad, då solen står som högst på himlen. De skuggeffekter som ni då uppvisar är inte verklighetsskildrande då det under merparten av året kommer bli betydligt större skuggbild än den som redovisats.

Bostäderna planeras i ett redan uppbyggt villaområde där ingen av oss redan boende hade kunnat förvänta sig en sådan planering som nu är på gång. Det vi huvudsakligen har synpunkter på är de planerade våningsantalen (3 våningar), höjden på huset och den påträngande närheten till redan befintliga bostäder/hus.

Att Norrköping är i behov av ytterligare bostäder är vi medvetna om men bostadsbristen i stort är inget man löser med denna planering. Det blir en lite

påverkan för kommunen i stort men väldigt stor påverkan, både vad gäller insyn, skuggning, trafikering etcetera, för de redan boende i området och främst då för sakägarna. Vi vill hänvisa till att det finns övriga planeringar för en stor mängd bostäder både inom Lindö och i centrala Norrköping.

Vi hoppas att inte desperationen i nya bostäder inom kommunen påverkar utfallet i denna planering så pass att inte hänsyn och respekt kan tas till de redan boende i området. Att det ska byggas är fullt förståeligt och vi anser även att det är lämpligt, men vänligen respektera och se över höjden på huset och det faktum att det ligger så nära inpå redan befintliga byggnader.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret delar er uppfattning om att höjden påverkas av utformning och placering.

Vi anser att området klarar att bebyggas med den karaktär som föreslås. Gatubredder, omkringliggande bostäder och struktur som förgårdar finns med i bedömningen, liksom störandegrad för grannar. Se kapitel 4.2 i planbeskrivningen. Ett flerfamiljshus anser vi kan komplettera området med en variation som är positiv. Planen är flexibel inför flera boendeanvändningar så som villa och radhus.

Skuggbilden har studerats under hela året. Anledningen att en sommarmånad valdes som visualisering var att vi trodde att många var intresserade av just den årstiden då många är ute i sina trädgårdar till exempel.

Synpunktsförfattare 04

Vad ni menar med att ni försökt tillmötesgå befintlig struktur i Lindö förstår vi inte riktigt. Den planerade byggnaden har en helt annan karaktär än tidigare bostäder i närområdet. Huset som ni har angett att ni har jämfört höjden med är ett hus som ligger betydligt längre in på tomten och som är av äldre karaktär och passar in i området. Detta anser vi inte går att jämföra med. Höjden på den planerade byggnaden får en helt annan belastning och avstånden till andra tomter blir betydligt mer kännbart, både vad gäller insyn och skuggning. Känslan blir att det blir obehagligt nära med den stora byggnaden och det stora antalet boenden och den insyn det kommer att innebära både inne i vårt hus och på tomten.

Ni uppger att ni anser att det är rimligt att ha grannar på ett avstånd med 25 meter i ett tätbebyggt område. Det håller vi med om, men om man exempelvis delar upp befintlig mark i fyra tomter och bygger villor, så är ju givetvis insynen, skuggningen, trafiken och närheten till övriga byggnader inte jämförbart med vad det innebär att föra upp en byggnad på 11 meter med 18-25 lägenhet och det antal inneboende som det medför.

Att ni önskar svara för framtidens behov och visioner står klart. Man löser dock inte Norrköpings bostadsbrist med endast denna byggnad. Det blir dock en otroligt stor påverkan för oss som redan boende i området och då

syftar vi främst på höjden på byggnaden och närheten till redan befintliga hus.

Vi vädjar till er att ta hänsyn till och respekterar de olägenheter, beskrivet ovan och i tidigare inlämnade synpunkter, som det innebär för oss.

Kommentar: Se ovanstående kommentar och planbeskrivningen kapitel 4.2.

Synpunktsförfattare 05

Undertecknade ägare yrkar på att föreslagen detaljplan ändras såtillvida att högsta höjd på fastigheten är fastställd till maximalt två våningar samt att planerad fastighet placeras längre in på tomten.

Presenterad detaljplan bryter mot områdets karaktär och unika förutsättningar. I nuläget finns tvåvåningshus placerade på ett tiotal meter från tomtgräns. Ett hus i området har tre våningar men är i gengäld placerat långt in på tomten vilket därför inte påverkar grannarna med generande insyn.

För fastigheten Isjakten 25 skulle detaljplanen innebära ett försämrat ljusinflöde på tomten, särskilt på vinterhalvåret då solen står lågt. Tomten skulle även drabbas av generande insyn vilket både medför försämrad integritet såväl som sjunkande fastighetsvärde.

I samband med Stadsbyggnadskontorets tidigare handläggning av denna detaljplan har uppenbara fel och brister i handläggningen påtalats och först efter påpekande bara delvis rättats. Undertecknad har i skriftlig kommunikation felaktigt fått sina skriftliga synpunkter avvisade som för sent inkomna. Ej heller har beslutet om att avvisa ingivna skrivelser försetts med fullföljdshänvisning. Undertecknade har vidare krävt att felaktiga uppgifter inför senaste samrådsredogörelsen skulle ändras innan vidare handläggning men nekats detta. Vi finner detta agerande vara mycket anmärkningsvärt och odemokratiskt. Mot denna bakgrund yrkas att ärendets vidare handläggning avvaktar Stadsbyggnadskontorets svar på ovanstående bristfälliga handläggning.

Vidare yrkar vi på anstånd att inkomma med yttranden till den 1 december 2013.

Kommentar: Se kommentar under synpunktsförfattare 3 och planbeskrivningen kapitel 4.2.

Vi beklagar att vi redovisat era synpunkter under sent inkomna svar i samrådsredogörelsen. Ni skickade era synpunkter till kommunens allmänna mejl (vilket uppdragades efter ert besvär) och tyvärr så inkom inte synpunkterna till stadsbyggnadskontoret förrän dagen efter. Dock försäkrar vi er att ni inte kommer att gå miste om era rättigheter som sakägare (det vill säga att ni kommer att behandlas likvärdigt som de andra sakägarna

som kommit in med synpunkter). Detta har förmedlats till er i tidigare kontakter och finns också arkiverat i ärendet.

Era synpunkter har inte blivit avvisade utan finns redovisade i samrådsredogörelsen. Innan stadsplaneringsnämnden tog beslut om att ställa ut planen för granskning den 10 september 2013 kunde de ta del av era synpunkter. Att de står redovisade som sent inkomna i samrådsredogörelsen har ingen betydelse, utan era synpunkter har framförts.

I utlåtandet som tillhör antagandehandlingarna redovisas vilka sakägare som har synpunkter kvar som inte har beaktats från både samråds- och granskningsskedet. Det är alltså här i utlåtandet som vi ger sakägare överklaganderätt och det läggs vikt i om man är sakägare eller inte. Om ni har synpunkter som inte har beaktats kommer ni att ges överklaganderätt som vi tidigare har informerat er om. Ni har alltså inte gått miste om några rättigheter.

Övriga inkomna synpunkter

Inga övriga inkomna synpunkter.

Sakägare med rätt att överklaga

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

Berörd part (fastighet)	Skedet då synpunkter lämnades
1. Synpunktsförfattare 01	Granskning, samråd
2. Synpunktsförfattare 02 (04 i samrådsredogörelsen)	Granskning, samråd
3. Synpunktsförfattare 03	Granskning
4. Synpunktsförfattare 04 (03 i samrådsredogörelsen)	Granskning, samråd
5. Synpunktsförfattare 05 (06 i samrådsredogörelsen)	Granskning, samråd
6. Synpunktsförfattare 02 i samrådsredogörelsen	Samråd

Övriga ej tillgodosedda synpunkter (ingen överklaganderätt)

Personer, företag, föreningar och intresseorganisationer:

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN 2013/0033 214

Part	Skedet då synpunkter lämnades
1. Lindö Villaägareförening	Samråd
2. Synpunktsförfattare 05 i samrådsredogörelsen	Samråd

Ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering föreslår att detaljplanen antas av stadsplaneringsnämnden.

Norrköping den 22 november 2013

Johan Mases
Processansvarig detaljplanering

Anna Vernersson
planarkitekt