

# Granskningsutlåtande

Vårt diarienummer  
SPN 2011/0221 214

tillhörande tillägg till "förslag till stadsplan och särskilda  
byggnadsbestämmelser för

## **Oxelbergen (kv. Hjälmen, Draken, Majelden, Slånet, Vimpeln, Vallen och Åkern)**

med omgifningar i Norrköping"

den 22 november 2013



## **ANTAGANDEHANDLING**

Antagen i SPN: 2013-12-10, § 233

Laga kraft: 2014-01-21

Genomförandetidens sista dag: 2019-01-21

*Enkelt planförfarande*

## Utlåtande

Rubricerad detaljplan med tillhörande handlingar har varit föremål för granskning under tiden den 1 november 2013 till och med den 18 november 2013.

Ovanstående detaljplan har varit föremål för samråd under tiden 2 oktober 2013 till och med 31 oktober 2013. Samråd har skett genom remissförfarande med de berörda samt med statliga och kommunala instanser. Enskilda möten och telefonsamtal har skett med sakägare.

De nedanstående synpunkterna har kommit in under tiden för samråd och granskning:

### Länsstyrelsen

2013-10-14,  
2013-11-19

### Kommunala instanser

Bygg- och miljökontoret	2013-10-31
Räddningstjänsten Östra Götaland	2013-10-28
Tekniska kontoret	2013-11-12
Norrköping Vatten AB	2013-10-10
Kommunala lantmäterimyndigheten (KLM)	2013-10-28

### Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Elnät Sverige AB	2013-10-29, 2013-11-18
E.ON Värme Sverige AB	2013-10-25
Kommunala rådet för funktionshindersfrågor (KRF)	2013-10-21

### Berörda fastighetsägare

Synpunktsförfattare 01	2013-10-28
Synpunktsförfattare 02	2013-10-28
Synpunktsförfattare 03	2013-10-31
Synpunktsförfattare 04	2013-10-31
Synpunktsförfattare 05	2013-10-31

Synpunktsförfattare 06	2013-10-31
Synpunktsförfattare 07	2013-11-04

## Ändringar som gjorts i detaljplanehandlingarna:

Ändringar på plankartan:

- *En bestämmelse om placering och utformning har lagts till på plankartan med hänvisning till stycket i planbeskrivningen.*

Ändringar i planbeskrivningen:

- *Redaktionella ändringar.*
- *Förtydligande om vad som gäller för de fastigheter som redan har bygglov för komplementbyggnader.*

## Sammandrag av inkomna synpunkter

### *Länsstyrelsen*

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

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att planens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen godkänner planförslaget som varit ute på granskning.

### **Kommunala instanser**

#### *Räddningstjänsten Östra Götaland*

Ingen erinran.

#### *Bygg- och miljökontoret*

Tydligare beskrivning av syfte och bakgrund.

I planbeskrivningen står det beskrivet hur komplementbyggnader bör placeras och utformas. Denna text finns inte med på plankartan och är heller inte bindande. På plankartan bör det finnas med en hänvisning till planbeskrivningen.

*Kommentar: Vissa redaktionella ändringar har gjorts av bakgrunden. En bestämmelse om placering och utformning har lagts till på plankartan med hänvisning till stycket i planbeskrivningen.*

#### **Kommunala lantmäterimyndigheten (KLM)**

Inga synpunkter på planförslaget.

#### **Norrköping Vatten**

Ingen erinran.

#### **Tekniska kontoret**

Inga synpunkter, men viktigt att maximal hänsyn tas till befintlig närnatur.

*Kommentar: Synpunkten noteras. Inget som behandlas inom tillägget för detaljplan.*

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

#### **E.ON Värme Sverige AB**

Inga utbyggnader eller nya byggnader över de befintliga fjärrvärmeledningarna. Vid utbyggnad måste kontakt tas med ledningsägaren.

*Kommentar: Synpunkten noteras. Inget som behandlas inom tillägget för detaljplan. För ledningar som är indragna på privat fastighet ansvarar fastighetsägaren för dialogen med ledningsägaren.*

#### **E.ON Elnät Sverige AB**

Ingen erinran på samrådshandlingarna eller granskningshandlingarna.

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

Ingen erinran.

## Berörda fastighetsägare

### *Synpunktsförfattare 01*

Vi ser med glädje fram emot denna förändring! Äntligen kommer rådande praxis i området att bli en del av detaljplanen så att alla i området får samma möjlighet att bygga komplementbyggnader som överensstämmer med 2000-talets behov.

### *Synpunktsförfattare 02*

”Ni är välkomna att se hur villastaden Oxelbergen kommer att se ut i framtiden. Någon villastad med bevarad charm och kultur som det talas om i förslaget kommer det tyvärr inte bli tror jag. Villaområdet är redan naggat i kanten. Den charm och frihet som en gång fanns är för länge sedan borta.

De nya måtten som föreslås är diffusa, eftersom villatomterna är olika stora. Vad menas med måttet ”en våning hög”, hur högt är det. Det måttet kan bli väldigt högt. För mig påminner det om en brasklapp.”

Synpunktsförfattaren beskriver en rädsla för att bygg- och miljökontoret som beviljar byggloven inte tänker på att charm och kultur skall bevaras till framtid och eftervärlden.

*Kommentar: Ytterligare tillägg har gjorts på plankarta; en hänvisning har gjorts till planbeskrivningen gällande placering och utformning. Detta för att tydliggöra vad stadsbyggnadskontoret avser med det kulturhistoriska värdet i Oxelbergen och vilka direktiv som gäller. En våning tolkas i bygglovprövning, det begränsas uppåt av ett bjälklag eller tak. Se nedanstående synpunkt för exempel varför en flexibel bestämmelse kan vara värdefull.*

### *Synpunktsförfattare 03*

Synpunktsförfattaren skriver att det är med tillfredställelse de ser att detaljplanen, som upprättades år 1917 är föremål för en modernisering men med bibehållande av de tankar som styrde den tidigare planen vari bland annat anges att ”gaturummet med sin tidstypiska karaktär bör bevaras och skyddas från förändringar till exempel i form av stora komplementbyggnader som påverkar upplevelsen av trädgårdsstadens kulturmiljö”. Synpunktsförfattaren som bor i området är synnerligen angelägna att detta bibehålls.

Synpunktsförfattaren beskriver en oro för att bestämmelsen med att komplementbyggnader får uppföras i en våning är för snäv. De har betänkligheter kring sitt eget bygglov där de fått ett garage beviljat med mansardtak som följde huvudbyggnadens karaktär som de menar kan anges till 1½ plan. Detta var viktigt för att värna om en enhetlig bebyggelseutformning på tomten. ”Enhetlighet var viktig för oss liksom den bör vara detsamma för kommunen!” De föreslår en omformulering av bestämmelsen om våningsantalet för byggnadskvarter VII och VIII, ”komplementbyggnader får uppföras generellt i högst en våning”.

*Kommentar: Se ovanstående kommentar. En våning är en flexibel bestämmelse som kan tolkas i bygglov, just för att olika tomter ser olika ut. Stadsbyggnadskontoret stödjer ert resonemang om enhetlighet.*

#### **Synpunktsförfattare 04**

Så vitt framgår ska den nya detaljplanen reglera all tillbyggnad på fastigheterna inom det nämnda området, vilket innebär att byggnader upp till 15 kvadratmeter inte längre kommer att undantas bygglovprövning. Vidare uttrycks att eventuella byggnader som fastighetsägare önskar uppför inte heller får överstiga ett plan. Den nya detaljplanen innebär därmed en inskränkning i äganderätten för de fastighetsägare som idag har fastigheter inom de ovan nämnda områdena. Det vällovliga syftet att bevara trädgårdsstadens karaktär är gott, men i och med de begränsningar som införs borde anvisningar om vilken typ av byggnader samt hur dessa skall vara utformade också kompletteras den nya detaljplanen. En fastighetsägare ska ha möjlighet att förutse vad som kan och får göras på den mark man antingen redan äger eller avser att förvärva. Det bör också vara tydligt att de byggnader som redan har beviljats bygglov och är uppförda inte berörs av den nya detaljplanen i så motto att de ska rivas. Dessutom borde det ha framgått tydligt i den nya detaljplanen att skulle en sådan byggnad genom olyckshändelse eller brottslighandling brinna ner till grunden, så måste fastighetsägaren ånyo begära bygglov och därmed bedöms en eventuell återuppbyggnad av den nya detaljplanens regler. Som den nu är skriven är detta oklart, varför den förändringen eventuellt kan ha förbigått berörda fastighetsägare, som fått del av ovannämnda utskick.

Av information från stadsbyggnadskontoret, fysisk planering och Anna Vernersson framgår, som skrivits ovan att den nya detaljplanen kommer att kunna innebära förändringar även för nu existerade byggnader. En eventuell brand, en händelse som fastighetsägaren inte kan/kunnat kontrollera, skulle innebära att den prövning som ska göras vid ny bygglovsansökan för att återuppföra en motsvarande byggnad, som tidigare fått bygglov och funnits på platsen ett stort antal år, inte skulle få ett förnyat bygglov. Detta ter sig stötande ur ett ägarperspektiv.

*Kommentar: I texten ovan finns några missförstånd som ska försöka redas ut. För det första är det viktigt att poängtera att tillägget till detaljplanen avser komplementbyggnader inte redan befintliga bostadshus (för dessa gäller den gällande detaljplanen som togs fram år 1917). Tillägget avser att tillmötesgå det behov av komplementbyggnader så som garage, carport, diverse uthus som inte får uppföras enligt gällande plan där denna rättighet är begränsad till 15 kvadratmeter. 1 våning avser höjden för komplementbyggnad, som i nuvarande plan anges till fasadhöjd av 3 meter. Stadsbyggnadskontoret anser att 1 våning är en bestämmelse som är mer flexibel i det enskilda fallet som till exempel i ert eget exempel skrivet ovan av synpunktsförfattare 03. Vi anser att detta är att tillmötesgå fastighetsägarna enligt dagens behov och utöka möjligheterna inom sin äganderätt.*

*Påståendet om att tillägget till detaljplan innebär att fastighetsägare måste söka bygglov för "friggebodar" under 15 kvadratmeter, är felaktigt. Det som är bygglovsbefriat enligt plan- och bygglagen (PBL) gäller. Detaljplanen styr det som är bygglovspliktigt enligt PBL, alltså komplementbyggnader större än 15 kvadratmeter i det här fallet.*

*Att flertalet fastigheter till exempel har bygglov för garage som är motstridigt gällande detaljplan, är något vi försöker rätta till genom det här tillägget. Att samma rättigheter ska gälla för alla, för i dagsläget har denna bestämmelse om begränsad byggrätt uppmärksammats i bygglov som i flera årtionden missat att det är 15 kvadratmeter som är reglerad i detaljplanen. Vilket innebär att fastighetsägare inom nämnda områden som idag skulle söka bygglov för till exempel garage skulle få ett avslag. En ny bygglovsbedömning kan även bli aktuell om man på nytt vill uppföra sin komplementbyggnad som brunnit ner. I planbeskrivningen görs förtydligande om vad som gäller för de fastigheter som redan har bygglov för komplementbyggnader.*

*Plankartan med dess bestämmelser är den som är juridiskt bindande och den kompletteras med en planbeskrivning där vi har förmedlat vad som är viktigt att tänka på och vad vi baserar vår bedömning på. Detta anser stadsbyggnadskontoret som tillräckligt för att förstå vad som är möjligt eller inte samt ger ett tillräckligt underlag för bygglov så att prövningar kan ske i det enskilda fallet.*

#### **Synpunktsförfattare 05**

Vi tillstryker förslaget om tillägg för detaljplanen.

#### **Synpunktsförfattare 06**

Vi har inget att erinra avseende det aktuella tillägget till detaljplanen så länge detta inte medför en större förändring, det är oerhört viktigt att bevara området så att den gamla kulturen av trädgårdsstad inte förändras eller påverkas.

Synpunktsförfattarna vill passa på att lyfta frågan om hur området på sikt kommer att utvecklas och vilka planer kommunen har för Oxelbergen.

*Kommentar: Stadsbyggnadskontoret delar uppfattningen om att trädgårdsstadens karaktär är viktig att bevara, i planbeskrivningen går att läsa vad vi anser är viktigt.*

*Den övriga frågan behandlas inte inom ramarna för denna detaljplan. Generellt så är det översiktsplanen som ger riktlinjer om hur området ska användas. Denna tolkas sedan i detaljplanearbeten. På kommunens hemsida går det att få information om planer och byggprojekt.*

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer  
SPN 2011/0221 214

*Synpunktsförfattare 07*

Jag godkänner förslaget tillägg.

**Övriga inkomna synpunkter**

Inga övriga synpunkter har inkommit.

**Sakägare med rätt att överklaga**

Skriftliga synpunkter som har kommit in från sakägarna har blivit tillgodosedda.

**Ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering föreslår att detaljplanen antas av stadsplaneringsnämnden.

Norrköping den 22 november 2013

Johan Mases  
processansvarig detaljplanering

Anna Vernersson  
planarkitekt