

# Granskningsutlåtande

Vårt diarienummer  
SPN 2012/0063 214

tillhörande detaljplan för fastigheten

## **Sankt Johannes 4:127**

med närområde inom Tingstad i Norrköpings kommun

den 20 januari 2014



## **ANTAGANDEHANDLING**

Antagen i SPN: 2014-02-26, § 48

Laga kraft: 2014-04-02

Genomförandetidens sista dag: 2019-04-02

*Enkelt planförfarande*

## Utlåtande

Rubricerad detaljplan med tillhörande handlingar har varit utsänd för enkel granskning under tiden den 27 december 2013 till och med den 14 januari 2014.

Samråd har skett genom remissförfarande med de berörda samt med statliga och kommunala instanser under tiden 1 februari - 1 mars 2013, (4 veckor). (Samråd har också förts med berörda sakägare och intressenten enskilt.)

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden:

**Länsstyrelsen** 2013-02-25

2014-01-15

### Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret, Bygglov 2013-03-01

Bygg och miljökontoret, Lantmäteri 2013-02-27

Bygg och miljökontoret, Miljö och hälsoskydd 2013-03-01

Räddningstjänsten Östra Götaland 2013-02-12

Tekniska kontoret, Utveckling 2013-03-01

Kultur- och fritidskontoret 2013-03-01

Utbildningskontoret 2013-02-15

Norrköping Vatten AB 2013-02-13

### Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Elnät Sverige AB 2013-03-01

E.ON Värme Sverige AB 2013-02-26

Naturskyddsföreningen 2013-03-01

### Berörd allmänhet och fastighetsägare

Se bilaga. Numrering av synpunktsförfattare följer nummer ordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 1 2013-02-26

Synpunktsförfattare 2 2013-02-28

### Övriga inkomna synpunkter

Se bilaga. Numrering av synpunktsförfattare följer nummer ordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 3	2013-02-18
Synpunktsförfattare 4	2013-02-26
Synpunktsförfattare 5	2013-02-28

### Ändringar som gjorts i detaljplanehandlingarna:

- Ändringar är gjorda enligt önskemål efter samrådet på plankartan.
- Ändringar är gjorda enligt önskemål efter samrådet i planbeskrivningen.

## Sammandrag av inkomna synpunkter

### Länsstyrelsen

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanerna. Länsstyrelsen anser att det bör förtydligas hur kommunen ser på övriga områden med fritidshus inom den gällande detaljplanen. Planen strider inte mot de intressen som länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen. Länsstyrelsen ser mycket positivt på att strandskyddet återinträder på mark som planläggs för natur vilket ger allmänheten ökad tillgänglighet till strandområdet. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att en MKB inte är nödvändig eftersom genomförandet av detaljplanen inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan enligt MB 6 kap 11 §.

*Kommentar: Kommunen har inte för avsikt att ändra gällande plan för resterande område avseende fritidsbebyggelse. Rubricerad fastighet är friköpt och fastighetsägaren har inkommit med en ansökan om planändring.*

## Kommunala instanser

### Bygg och miljökontoret

#### Bygglov

Bygg och miljökontoret, motsäger sig inte detaljplanen men tycker att det är beklagligt att den endast behandlar en enstaka fastighet.

Bygglov vill korrigera arealen för byggnadsrätten som är för snålt tilltagen. Utformningskrav på den kulturhistoriskt värdefulla huvudbyggnaden kan innebära att mera markyta utnyttjas. Utbyggnad bör inte dominera över ursprunglig byggnad, varken i höjd eller i annan utformning. Bestämmelsen att bygglov inte får ges förrän VA-anslutningen är klar är överflödigt och bör tas bort eftersom kommunen är huvudman för vatten och avlopp. Området där två bodar är placerade ska skrivas av i sin helhet där strandskyddet ska gälla.

*Kommentar: Byggrätten har utökats till 150 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Bestämmelsen gällande "bygglov inte får ges före VA-anslutningen är klar", är borttagen ur både plankartan och planbestämmelserna. Strandskydd är inritat på kartan inom naturområdet där bodar är belägna. Förbindelsepunkt för vatten och avlopp kommer att upprättas i korsningen Daggkåpevägen/Ensjövägen. I planbeskrivningen kommer att förordas att enskild ledning dras utmed Daggkåpevägen.*

### **Miljö och Hälsoskydd**

Bygg och miljökontoret, motsäger sig inte detaljplanen men tycker att det är beklagligt att den endast behandlar en enskild fastighet.

Miljö och hälsoskydd anser att dragningen av VA-leningar genom Ensjön är olämplig då Ensjön är klassad som "dålig status" av Vattenmyndigheten. Vilket kan innebära en risk för ytterligare förorening då läckage kan förekomma. Alternativet med ledningsdragning av vatten och avlopp på land bör följas. Om ledningsdragningen sker genom vattnet måste en anmälan om vattenverksamhet göras till Länsstyrelsen i Östergötland.

*Kommentar: Byggrätten har utökats till 150 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Bestämmelsen gällande "bygglov inte får ges före VA-anslutningen är klar", är borttagen ur både plankartan och planbestämmelserna. Strandskydd är inritat på kartan inom naturområdet där bodar är belägna. Förbindelsepunkt för vatten och avlopp kommer att upprättas i korsningen Daggkåpevägen/Ensjövägen. I planbeskrivningen kommer att förordas att enskild ledning dras utmed Daggkåpevägen.*

### **Lantmäteri**

Lantmäterimyndigheten anser att q-bestämmelsen bör förtydligas eftersom den nya planen föreslår rivningsförbud. Under genomförande av detaljplanen anges att fastighetsägaren svarar för fastighetsbildning inklusive bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar men inte vilken eller vad det gäller. Under genomförande inom kvartersmark bör det anges vilken förening som avses för standardförbättrande åtgärder på vägen. I planbeskrivningen bör de ekonomiska konsekvenserna för fastighetsägaren tydligare framgå. På naturområdet i nordöstra delen av planområdet bör bestämmelsen om strandskydd visas även där alternativt undantas från planläggning. Enligt lantmäteriets bedömning finns det inte skäl till att villkor måste uppfyllas innan bygglov kan lämnas. Om kvartersmarken

utökas i sydväst ska i så fall utnyttjandegraden ändras. Om kvartersmarken inte utökas bör strandskyddet även gälla för denna naturmark.

*Kommentar: Förtydligande har gjorts i genomförandebeskrivningen gällande ansvarsfördelning och genomförande inom kvartersmark. Naturområdet i nordöstra delen av planområdet undantas från planläggning.*

### *Räddningstjänsten Östra Götaland*

Räddningstjänsten har inget att erinra.

### *Tekniska kontoret*

Tekniska kontoret, gator och trafik anser att planförslaget strider mot översiktsplanen från 1991, där det bestäms att delen Rocknäset fortsatt ska vara avsett för små fritidshus. Om planändringen genomförs bör området utredas vad som sker om hela området blir permanent boende. Tekniska kontoret förutser investeringar i befintliga gator till standardhöjningar för permanent boende.

Tekniska kontoret, stadsmiljö har inga synpunkter genom att nödvändig hänsyn har tagits för att hantera stadsmiljön.

Tekniska kontoret, avfallshantering, meddelar att ett abonnemang för avfallshantering för fastighetens hushållsavfall ska startas i samband med att fastigheten börjar nyttjas.

*Kommentar: Kommunen har inte för avsikt att ändra gällande plan för resterande område avseende fritidsbebyggelse. Rubricerad fastighet är friköpt och fastighetsägaren har inkommit med en ansökan om planändring.*

### *Kultur- och fritidskontoret*

Kultur och fritidskontoret påtalar att den aktuella fastigheten inte finns utpekad som en byggnad med något särskilt byggnadsantikvariskt värde i någon byggnadsinventering eller dylikt. På tomten finns inte heller något dokumenterat kulturmiljövärde. Däremot finns q-beteckning utmärkt på befintlig detaljplan. Huvudbyggnaden och komplementbyggnaden har också ett mycket stort byggnadsantikvariskt- och kulturmiljövärde som bör fortsätta värnas genom q-beteckning med skyddsbestämmelsen enligt förslaget men dessutom bör förstärkas med t ex prickmark längs huvudbyggnadens framsida samt längs gavlarna i norr och söder. Fasaden i väster har tillkommit efter byggnaden uppfördes och här kan bygggrätten utökas med en tillbyggnad som harmoniserar med huvudbyggnaden i form och material.

*Kommentar: Detaljutformningen får avgöras i samband med bygglovshandlingen. Prickmark är inte aktuellt på detta området.*

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer  
SPN 2012/0063 214*Norrköping Vatten*

Konsult har tagit fram förslag på VA-lösning och Norrköping Vatten AB har godkänt förslaget. Fastigheten kommer att bli avtalskund med förbindelsepunkt i Daggkåpevägen/Ensjövägen. Avsättning beställs genom servisanmälan och fastighetsägaren debiteras enligt gällande taxa.

*Kommentar: Tillägg i texten har gjorts i planbeskrivningen.*

*Utbildningskontoret*

Utbildningskontoret har inga synpunkter på förslag till detaljplan.

**Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer***EON Elnät Sverige AB*

Sammanfattning EON Elnät har inget att erinra.

*EON Värme Sverige AB*

Sammanfattning EON Värme har inget att erinra mot remissen.

*Naturskyddsföreningen*

Naturskyddsföreningen ser positivt på att naturmarken utökas så att den i framtiden kommer att följa stranden utmed hela udden. Tillgänglighet, fauna och flora gynnas av förändringen. Det bör på plankartan anges tydlig tomtavgränsning så att allmänheten klart ser vad som är privat mark respektive naturmark. Föreningen anser att de två stugorna som är belägna i sydväst bör tas bort eftersom de ligger på kommunens mark och att tomten ska återställas till ursprungligt skick vad gäller den tomtmark som förändrats i nordöstra delen.

*Kommentar: Strandskydd är inritat på kartan inom naturområdet där bodar är belägna.*

**Berörd allmänhet och fastighetsägare**

Numrering av synpunktsförfattare följer nummer ordningen i bilagan.

**Remiss – sakägare synpunktsförfattare 1**

Sakägaren har inget att erinra mot utbyggnaden på fastigheten 4:127. Däremot motsäger sig sakägaren sig förslaget gällande angränsande naturmarken och motiverar svaret med att det tidigare varit föremål för prövning och avgjordes av regeringen, som högsta instans. Sakägaren åberopar att förhållandena på platsen är helt oförändrade.

*Kommentar: Naturområdet i nordöstra delen av planområdet undantas från planläggning.*

### **Remiss – sakägare synpunktsförfattare 2, Rocknästets Samfällighetsförening**

Samfällighetsföreningen anser att förslaget till ändring av detaljplanen inte har någon godtagbar grund. Planförslaget kommer att innebära att det blir ökad trafik, även tung trafik som vägarna inte håller för. Föreningen kräver att det krävs stadgeändring eftersom det bara är sommarboende som kan vara medlemmar. Planändringen påverkar kulturlandskapet till större året-runt fastigheter till motsats från planen från 2001 som medger fritidshus med enkel standard utan vatten och avlopp. Påtalar att fastighetsägaren informerats vid köpet av fritidsfastigheten vad som gäller i området. Föreningen anser att ärendet är så pass viktigt att boende runt omkring ska få en chans att yttra sig innan beslut fattas om ändring i detaljplanen.

*Kommentar: Rubricerad fastighet är friköpt och fastighetsägaren har inkommit med en ansökan om planändring. I och med denna remissomgång har boende fått möjlighet att yttra sig. Gällande stadgeändringar som åberopas finns redan åretruntboende inom området. Det åligger föreningen och föreningens medlemmar att hantera frågeställning om eventuell stadgeändring och åtgärder till följd av ökad trafik. Fastigheten som omfattas av detaljplanen är sedan tidigare deltagande i gemensamhetsanläggningen och samfällighetsföreningen.*

### **Övriga inkomna synpunkter**

Numrering av synpunktsförfattare följer nummer ordningen i bilagan.

### **Synpunktsförfattare 3, privatperson – ingen sakägare**

Personen anser att hela området ska skyddas och behållas som ett fritidshusområde från 1930-talet. Området är unikt eftersom det inte är permanentboende så nära en stad.

*Kommentar: Kommunen har inte för avsikt att ändra gällande plan för resterande område avseende fritidsbebyggelse. Rubricerad fastighet är friköpt och fastighetsägaren har inkommit med en ansökan om planändring.*

### **Synpunktsförfattare 4, Tingstads Hembygdsförening – ingen sakägare**

Hembygd-föreningen anser att ordet ”bör” utbytes till ordet ”ska” gällande texten i sammanfattningen angående q-märkning i planbeskrivningen. Ifrågasätter att det går att utnyttja en utökad byggrätt och samtidigt behålla de värden som q markerar. Miljöhistoriskt borde detta område få bevaras som det är utan att det ska exploateras för ändamål som lika väl kan göras på andra områden. I och med VA-lösningen kommer det att bli ett större tryck på att alla ansluter sig.

*Kommentar: Beteckningen q har i handlingarna förstärkts i texten med "ska" i stället för "bör". Kommunen har inte för avsikt att ändra gällande plan för resterande område avseende fritidsbebyggelse. Rubricerad fastighet är friköpt och fastighetsägaren har inkommit med en ansökan om planändring.*

### **Synpunktsförfattare 5, Grönviks arrendeförening – ingen sakägare**

Arrendeföreningen motsäger sig utbyggnaden av VA, området ska bevaras om fritidsområde "på landet-boende". En utbyggnad av q-märkta byggnader är felaktig. Att detta inte skulle ändra den kulturella miljön är inte sant. Fastighetsägaren har gjort avverkning av fina träd och utbyggnad av två stugor på den markerade naturmarken samt utfört utfyllnad av schaktmassor utanför tomtgräns. I planen anges att skyddsbestämmelsen "q" som bör finnas i gällande plan. De anser att det är ett krav att det står "skall" finnas. Byggnaden lär vara från 1840 och är kulturellt viktig så karaktärsdrag och värden hos den befintliga bebyggelsen ska särskilt beaktas. Föreningen har ett antal gånger frågat kommunen vad kommunen vill med området och fått till svar att det inte finns planer på förändringar. Året runt bebyggelse innebär kanske även mer trafik och krav på bättre vägar, belysning mm. Dragning av VA i sjön låter inte ok med anledning av det rika friluftslivet med fiske och bad. Ökad trafik motsäger sig föreningen bestämt. I behovsbedömningen anser föreningen att det finns felaktigheter som redan har påverkat miljön växtligheten och landskapsbilden.

*Kommentar: Kommunen har inte för avsikt att ändra gällande plan för resterande område avseende fritidsbebyggelse. Rubricerad fastighet är friköpt och fastighetsägaren har inkommit med en ansökan om planändring. Detaljutformningen får avgöras i samband med bygglovshandlingen. Strandskydd är inritat på kartan inom naturområdet där bodar är belägna. Förbindelsepunkt för vatten och avlopp kommer att upprättas i korsningen Daggkåpevägen/Ensjövägen. I planbeskrivningen kommer att förordas att enskild ledning dras utmed Daggkåpevägen. Beteckningen q har i handlingarna förstärkts i texten med "ska" i stället för "bör".*

### **Sammanfattning av ändringar som tillgodosetts**

*De synpunkter som inkommit tillgodoses genom att:*

- *Beteckningen "q" har i handlingarna förstärkts i texten med "ska" i stället för "bör".*
- *Byggrätten har utökats till 150 m<sup>2</sup>.*
- *Bestämmelsen gällande "bygglov inte får ges före VA-anslutningen är klar", är borttagen ur både plankartan och planbestämmelserna.*
- *Tillägg i planbeskrivningen: Om ledningsdragningen sker genom vattnet måste en anmälan om vattenverksamhet göras till Länsstyrelsen i Östergötland.*
- *Naturområdet i nordöstra delen av planområdet undantas från planläggning.*



- *Detaljutförningen av byggnader får avgöras i samband med bygglovshandlingen.*
- *Förtydligande i texten under genomförande - ansvarsfördelning och kvartersmark.*

### Sakägare med rätt att överklaga

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

#### Berörd allmänhet och fastighetsägare

Numrering av sakägare följer numrering i bilagan.

Berörd part (fastighet)	Skedet då synpunkter lämnades
Synpunktsförfattare 2	Samråd

### Övriga ej tillgodosedda synpunkter (ingen överklaganderätt)

#### Personer, företag, föreningar och intresseorganisationer:

Numrering av synpunktsförfattare följer numrering i bilagan.

Part	Skedet då synpunkter lämnades
1. Synpunktsförfattare 3	Samråd
2. Synpunktsförfattare 4	Samråd
3. Synpunktsförfattare 5	Samråd

### Ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering föreslår att detaljplanen antas av stadsplaneringsnämnden.

Norrköping den 20 januari 2014



Johan Mases  
processansvarig, detaljplaner



Anita Johansson  
planingenjör