

# Samrådsredogörelse

Vårt diarienummer  
SPN 2011/0234 214

tillhörande detaljplan för fastigheten

## **Sidus 2:7**

med närområde (Enbuskekvarteret) inom Dagsberg i Norrköpings kommun

den 29 maj 2015



## **ANTAGANDEHANDLING**

Antagen i SPN: 2015-09-15, § 182

Laga kraft: 2016-03-17

Genomförandetidens sista dag: 2021-03-17

## Hur samrådet har bedrivits

Allmänt samrådsmöte i form av ”öppet hus” hölls onsdagen den 8 oktober 2014, klockan 16.00–19.00 i Inre foajén i förvaltningshuset Rosen efter föregående annonsering i lokalpressen.

Enskilt samrådsmöte med samfällighetsföreningens styrelse hölls tisdagen den 3 juni 2014 för att informera om arbetet med detaljplanen. Ett uppföljningsmöte hölls fredagen den 9 januari 2015.

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

De nedanstående synpunkterna har kommit in under samrådstiden den 17 september till och med den 29 oktober 2014:

**Länsstyrelsen** 2014-10-21

### Kommunala instanser

Bygg- och miljökontoret 2014-10-29

Tekniska kontoret 2014-10-22

Räddningstjänsten Östra Götaland 2014-09-29

Norrköping Vatten och Avfall AB 2014-10-29

Vård- och omsorgskontoret 2014-09-23

Norrköpings stadsmuseum 2014-10-29

Lantmäterimyndigheten 2014-10-23

### Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Värme Sverige AB 2014-10-20

E.ON Elnät Sverige AB 2014-10-28

AB Östgötatrafiken 2014-10-07

Trafikverket 2014-10-29

### Berörd allmänhet och fastighetsägare

Se bilaga Inkomna synpunkter tillhörande detaljplan för fastigheten Sidus 2:7 med närområde (Enbuskekvarteret) inom Dagsberg i Norrköpings

kommun. Numreringen av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 01	2014-09-30
Synpunktsförfattare 02	2014-10-08
Synpunktsförfattare 03	2014-10-10
Synpunktsförfattare 04	2014-10-10
Synpunktsförfattare 05	2014-10-10
Synpunktsförfattare 06	2014-10-10
Synpunktsförfattare 07	2014-10-15
Synpunktsförfattare 08	2014-10-16
Synpunktsförfattare 09	2014-10-19
Synpunktsförfattare 10	2014-10-20
Synpunktsförfattare 11	2014-10-20
Synpunktsförfattare 12	2014-10-29
Synpunktsförfattare 13	2014-10-29
Synpunktsförfattare 14	2014-10-30

## Ändringar som gjorts i planen:

### Plankarta

- Ändring av byggrätt för huvudbyggnad från 80 m<sup>2</sup> till 100 m<sup>2</sup>.
- Ändring av byggrätt för sopstation från 40 m<sup>2</sup> till 50 m<sup>2</sup>.
- Nytt läge för hämtställe för hushållsavfall inom samfällighetens mark.
- Ändring av bestämmelse för gemensamhetsanläggning från ”Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för sophantering” till ”Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för sophantering och vattenpump.
- Kartteknisk justering av avvändningsgräns inom fastighet Sidus 2:8.
- Ändring av bestämmelse av utnyttjandegrad för fastighet Sidus 2:19 från e<sup>1</sup> till e<sup>2</sup>.

- Komplettering med upplysning om fornminnen.
- Komplettering med upplysning om skyddsnät mot golfbollar.
- Redaktionella karttekniska justeringar.

#### Planbeskrivning

- Förtydligande gällande kollektivtrafikförsörjning i planbeskrivningen.
- Rättelse och förtydligande, en avsiktsförklaring finns upprättad mellan Trafikverket och Norrköpings kommun, inte ett principavtal. Tekniska kontoret, Norrköpings kommun, har vintern 2014 beställt en förstudierapport för utredning av trafiksäkerhetsåtgärder längs Djurövägen.
- Förtydligande av text rörande fornlämningar och kulturmiljö i planbeskrivningen.
- Förtydligande om befintlig vattentäkt som finns inom planområdet och som ingår i befintlig gemensamhetsanläggning (Sidus GA:2).
- Ändring av texten om strandskydd med anledning av länsstyrelsens beslut (2015-01-12) om att upphäva tidigare gällande utökat strandskydd på 150 meter. Nu gäller istället det generella strandskyddet på 100 meter.
- Komplettering med upplysning om skyddsnät mot golfbollar.
- Redaktionella ändringar.

#### Behovsbedömning

- Ändring i texten om strandskydd med anledning av länsstyrelsens beslut (2015-01-12) om att upphäva tidigare gällande utökat strandskydd på 150 meter. Nu gäller istället det generella strandskyddet på 100 meter.
- Redaktionella ändringar.

### **Sammandrag av inkomna synpunkter**

#### **Länsstyrelsen**

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

*Kommentar:*

*Synpunkten noteras.*

## Kommunala instanser

### *Bygg- och miljökontoret*

Har inget att erinra mot planförslaget.

#### *Kommentar:*

*Synpunkten noteras.*

### *Tekniska kontoret*

Verksamhetsområdet naturvård har synpunkt gällande förändring till permanentboende. Hänsyn bör tas till befintlig vegetation för att kunna behålla områdets naturnära och lantliga prägel.

Övriga verksamhetsområden har inga synpunkter att lämna.

#### *Kommentar:*

*Synpunkten noteras. Ambitionen i upprättat planförslag har varit och är att, i hög grad, bevara befintlig vegetation och naturområden. Naturområden har därför reglerats genom planbestämmelsen NATUR på plankartan.*

### *Räddningstjänsten Östra Götaland*

Räddningstjänsten har inget att erinra.

#### *Kommentar:*

*Synpunkten noteras.*

### *Norrköping Vatten och Avfall AB*

#### *Avfallshanteringen*

För att klara sophantering för samtliga hushåll inom detaljplanen krävs en yta för en sopstation på minst 45,5 m<sup>2</sup>. Planförslaget visar på 40 m<sup>2</sup>.

För att det gemensamma hämtstället ska kunna fungera är det önskvärt att samtliga fastigheter som ska använda hämtstället ska företrädas av en förening eller samfällighet som utgör vår kontaktperson och som vi skickar fakturan till. Föreningen ska tillhandahålla en lista på samtliga hushåll som är anslutna till det gemensamma hämtstället. Listan ska innehålla kundernas namn, samtliga fastighetsbeteckningar och adresser.

I övrigt bör vägarnas utformning, vändplatser med mera utformas utefter minimikraven i våra riktlinjer för arbetsmiljö och tillgänglighet.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer  
SPN 2011/0234 214*Vatten och spillvatten*

Utbyggnaden av ett kommunalt vatten- och spillvattennät i området utfördes under 2012.

*Dagvatten*

Bedömningen angående utbyggnation av gemensam lösning för dagvattenhantering i området gjordes i anknytning till nybyggnation av spill- och vattenledningsnät i området. Den tänkta förändringen i och med den nya detaljplanen anses inte bidra till att dessa förhållanden förändras.

*Kommentar:*

*Synpunkterna noteras. Stadsbyggnadskontoret utökar byggrätten för en sopsation till 50 m<sup>2</sup>. Befintlig förening kommer även fortsättningsvis att företräda området. Gällande riktlinjer har beaktats för att underlätta framkomlighet i området i fråga om avfallshantering. Dialog om utformningskrav har förts med synpunktsförfattaren i fråga.*

*Vård- och omsorgskontoret*

Kommunala rådet för funktionshindersfrågor lyfter 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 funktionsnedsättning.

Rådet framför att enligt BFS 2011:5, ALM 2 ska nya allmänna platser eller områden för andra anläggningar än byggnader göras tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Det är viktigt att gångstråk och lekmiljöer planeras för att bli tillgängliga och användbara för människor med funktionsnedsättningar.

*Kommentar:*

*Synpunkterna noteras. Stadsbyggnadskontoret håller med om att tillgänglighetsfrågor är viktiga att beakta och avser att följa gällande lagstiftning, riktlinjer och rekommendationer. Detta bedöms dock inte nödvändigt att reglera med detaljplanens bestämmelser.*

*Norrköpings stadsmuseum*

Stadsantikvarien ser positivt på att Enbuske kvarteret utvecklas och att förutsättningarna för ett permanent boende förbättras. Vidare är intentionen att området även fortsättningsvis bör ha en återhållsam siluett i landskapsrummet mycket bra för det omkringliggande kulturlandskapet.

*Fornlämningssituationen*

Det föreligger dock en problematik kopplad till fornlämningssituationen i området. I och med områdets påtagliga kulturhistoriska värden, långt tidsdjup och hävd, samt den talrika förekomsten av fornlämningar i närområdet är risken mycket överhängande för att nya fornlämningar påträffas inom planområdet. De befintliga tomterna ligger i ett höjdläge i landskapet, i enlighet med en stor del av de redan kända fornlämningarna i närområdet.

Bebyggelsen inom planområdet består övervägande av små fritidshus av enkel karaktär. När byggrätten utökas och möjligheten till uppförande av permanent bostadsbebyggelse ges, kommer detta att innebära markgrepp i ett område med hög risk för att träffa på hittills okända fornlämningar eller lösfynd. Avstämning måste ske med länsstyrelsen inför dessa markgrepp och sannolikt behöver en arkeologisk förundersökning genomföras. Påträffas fornlämningar inom berörd tomt kommer detta antingen kräva slutundersökning och/eller påverka var den nya bebyggelsen kan placeras. Informationen om arkeologisituationen måste tydligt framgå av planbeskrivningen, dels för att tydliggöra förutsättningarna inför den förestående bygglovsprocessen, dels för att på ett tidigt stadium informera befintliga och potentiella markägare om gällande lagstiftning avseende arkeologi, eventuella krav om arkeologisk utredning samt vilka följderna blir om en ny fornlämning påträffas.

*Kulturhistoriskt värde*

Under avsnittet som avser kulturmiljö fastslås att ”Inom planområdet och dess närhet finns inga kända kulturhistoriska värden”. Denna text bör revideras. Området och även kringliggande landbygd har kulturhistoriskt värde. Allt av människan skapat har ett kulturhistoriskt värde. Hur stort och vilken dignitet värdet har, varierar med tiden. Ju längre tid som går, desto större värde tenderar vi att tillskriva objektet eller landskapet. På vilket sätt man upplever värdet beror även på betraktaren. Utifrån den kunskap man har, ser man olika saker i objektet eller landskapet.

Planområdet ligger i ett geografiskt område med ett kulturhistoriskt tidsdjup och påtagliga kulturhistoriska värden. Enbuskekvarteret ligger i ett kust- och odlingslandskap där det historiska landskapet möter det moderna kulturarvet i golfbanan. Även den befintliga fritidshusbebyggelsen inom Enbuskekvarteret har ett kulturhistoriskt värde ur ett bebyggelsehistoriskt, socialhistoriskt och pedagogiskt perspektiv. De enkla byggnaderna förmedlar ett tidsideal med kopplingar till 1900- talets rekreativsvurm och utvecklingen av semestersystemet i Sverige. Den äldre fritidshusbebyggelsen av enkel karaktär börjar dessutom hastigt minska i förekomst runt om i landet, i synnerhet i vattennära lägen. 1900- talets småskaliga fritidshusområden är på väg att bli ett hotat kulturarv. De kan snart likställas med odlingslandskapets ekonomibygnader som redan, inom de nationella miljömålen, ses som en utrotningshotade. Området är dessutom även utpekade, enligt planbeskrivningen, som ”en del av

Kustområdena och skärgårdarna från Arkösund till Forsmarks kust och har sådana natur- och kulturvärden att de i sin helhet är av riksintresse och ska skyddas mot påtaglig skada”.

#### *Låg profil i landskapet*

Enbuskekarveret är ursprungligen ett fritidshusområde beläget på en höjdrygg i landskapet med utblickar mot angränsande golfbana och Bråviken. Den befintliga bebyggelsens särdrag är låga enplanskonstruktioner med fasad av liggande- eller stående träpanel. Takkonstruktionerna är vanligen pulpet- eller sadeltak med täckning av plåt. Grundläggningen är i många fall enkel med plintar. Färgställningen är varierad inom området, men har vanligtvis avvikande kulör på foder kring fönster och dörrar, vindskivor och knutbrädor.

Områdets läge på en höjdrygg medför att det är väl synligt från närliggande land- och vattenområden. Planen syftar till att, med föreslagen bebyggelse och exploateringsgrad, *bevara områdets karaktär* även med en utökning av byggrätten. Enligt planbeskrivningen har områdets karaktär och väl exponerade läge i landskapet beaktats genom föreslagen exploateringsgrad, vars syfte är att ”bevara en återhållsam siluett i området”. Planen möjliggör friliggande hus i maximalt två våningar. Vilket bör jämföras med den befintliga bebyggelsen i ett plan. Ur kulturmiljösynpunkt är det ytterst tveksamt om ny bostadsbebyggelse i två våningar kan anses vara ett bevarande av områdets karaktär. Det kan heller inte anses vara ”ett bevarande av en återhållsam siluett i området”.

Områdets välexponerade läge gör att de nya byggnaderna kommer att framträda tydligt i landskapet. I planbeskrivningen framgår att det finns en intention att bevara områdets karaktär, bör det då inte finnas reglering av bebyggelsens yttre utformning?

#### *Kommentar:*

*Synpunkterna noteras. Planbeskrivningen kompletteras med utdrag ur ovan framförda synpunkter för att förtydliga områdets kulturhistoriska värden samt fornlämningsituationen i området med omnejd.*

*Syftet med planen är att möjliggöra permanentboende, de krav som ställs för att möjliggöra ett sådant boende medför en omvandling av området som innebär att området får annan utformning och ett annat uttryck i jämförelse med befintlig bebyggelse för fritidshusändamål. Förutom den utökade byggrätten som kan medföra en annan upplevelse av området förblir området till antalet fastigheter samt användningen av kringliggande markområden i stora drag densamma. Bebyggelsens utformning i detalj gällande exempelvis fasadmateriell och kulörer har inte bedömts nödvändig att reglera i plan. Planbeskrivningen förtydligas i fråga om det planerade områdets utformning i förhållande till framförda synpunkter rörande befintlig bebyggelse och kulturmiljöaspekter.*



*Stadsbyggnadskontoret bedömer att behovet av att upprätta en arkeologisk förundersökning inte finns med hänsyn till planförslagets avgränsning och omfattning med befintliga 16 fastigheter som berörs. Samråd har förts med Länsstyrelsen genom remissförfarande, se Länsstyrelsens yttrande ovan. Under delrubriken Fornlämningar i planbeskrivningen framgår att:*

*”Enligt 2 kapitlet 6 § kulturminneslagen är det förbjudet att utan tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fast fornlämning. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10 § kulturminneslagen.”*

*Detta gäller även fortsättningsvis och ska beaktas vid allt markarbete. Plankartan justeras så att denna upplysning kommer med.*

#### *Lantmäterimyndigheten*

Markområde som ska överföras från Sidus 2:8 till Sidus 2:7 ska anges i planbeskrivningen som en fastighetsrättslig konsekvens.

Markområde som enligt plankartan ska användas som sophertering bör få beteckningen E.

Som upplysning kan nämnas att det i samband med att tillfart för Sidus 2:19 utreds ytterligare kan det visa sig bli aktuellt med förändringar i fastighetsindelningen. Detta kan innebära att bestämmelserna om fastighetsstorlek måste justeras.

#### *Kommentar:*

*Synpunkterna noteras. Ingen överföring av mark ska ske från fastighet Sidus 2:8 till fastighet Sidus 2:7. Gränsen som bidrar till detta missförstånd ligger fel och justeras så att den sammanfaller med gällande fastighetsgräns.*

*Markområdet för sophertering, som enligt samrådsförslaget ligger inom eget användningsområde för bostäder, flyttas sydväst i anslutning till fastighet Sidus 2:14. På så vis utgör ”g- området” en naturlig del av angränsande bostadsändamål varför ”g” som planbestämmelse för gemensamhetsanläggning bedöms som lämplig bestämmelse för ändamålet.*

*En översyn har gjorts av möjlig reglering mellan berörda fastigheter i samband med säkerställande av tillfart för fastigheten Sidus 2:19. En kartteknisk justering för fastigheten Sidus 2:19 har gjorts för att mer flexibla förändringar i fastighetsindelning ska kunna möjliggöras. Kartjusteringen innebär att fastighetsstorleken ändras från minst 1000 m<sup>2</sup> till minst 750 m<sup>2</sup>. Ändringen möjliggör inte att fastigheten Sidus 2:19 kan styckas i flera fastigheter.*

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

### *EON Värme Sverige AB*

Har inget att erinra mot planförslaget.

#### *Kommentar:*

Synpunkten noteras.

### *EON Elnät Sverige AB*

Har inget att erinra mot planförslaget.

#### *Kommentar:*

Synpunkten noteras.

### *AB Östgötatrafiken*

Allmän kollektivtrafik finns idag och trafikerar Djurön i begränsad omfattning. En större genomlysning pågår för närvarande av hela kollektivtrafiksystemet inför upphandling av landsbygdstrafiken till 2016. AB Östgötatrafiken kan utifrån den utredningen i dagsläget inte uttala sig om på vilken nivå Djurön kommer trafikeras.

Bebyggelsestätheten längs Djurövägen är låg och bedöms inte förändras genom föreslagna planförändringar i sådan omfattning för att kunna generera utökningar av kollektivtrafiken. Förutsättningarna för att kunna tillhandahålla god kollektivtrafik i området bedöms som låg varför planbeskrivningen bör kompletteras med att kollektivt resande kopplat mot permanentboende fortsatt kommer vara begränsat.

I övrigt har AB Östgötatrafiken inget att erinra.

#### *Kommentar:*

*Synpunkterna noteras. Behovsbedömningen tillhörande planen beskriver, utifrån platsens läge och förutsättningar, att ett fortsatt behov av bilen som färdmedel kvarstår. Stadsbyggnadskontoret kompletterar planbeskrivningen enligt önskemål och förtydligar förutsättningarna för kollektivtrafikförsörjning i området.*

### *Trafikverket*

I samband med permanentning av sommarstugeområde ställs krav på att kunna gå och cykla samt att kunna använda kollektivtrafik.

Norrköpings kommun har tillsammans med Trafikverket genomfört en åtgärdsvalsstudie längs länsväg 881 (Djurövägen) som visar på behov av gång- och cykelväg samt diverse åtgärder för kollektivtrafiken med mera. Det är viktigt att dessa fysiska åtgärder synkroniseras med den kommunala planprocessen.

I övrigt har Trafikverket inget att erinra.

*Kommentar:*

*Synpunkten noteras.*

## **Berörd allmänhet och fastighetsägare**

Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

### *Synpunktsförfattare 01*

Synpunktsförfattaren har inget att erinra.

*Kommentar:*

*Synpunkten noteras.*

### *Synpunktsförfattare 02*

Synpunktsförfattaren önskar att byggnadsarean tillåts upp till 30 procent av fastighetsarean och hänvisar till delegationsprotokoll 25 SPN-234/2011 214 där en byggnadsyta på 140 m<sup>2</sup> i två våningar, altantak på 40 m<sup>2</sup> och komplementbyggnad på 60 m<sup>2</sup> angavs som utgångspunkt för kommande planprövning. Synpunktsförfattaren anser att framtaget samrådsförslag, anmärkningsvärt, strider mot delegeringen. Kostnaden för indraget kommunalt vatten- och avlopp anses som bortkastad med föreslagen byggrätt. Föreslagen byggnadsarea bedöms omöjliggöra permanentboende.

*Kommentar:*

*Synpunkterna noteras. Föreslagen byggrätt är framtagen med hänsyn till områdets förutsättningar, bland annat dess läge på en höjdrygg som gör området väl synligt på långt håll, topografin i området samt gällande fastighetsstorlekar.*

*En översyn av byggrätten har gjorts i förhållande till ovan beskriva förutsättningar samt önskemål om ökad byggrätt från en majoritet av fastighetsägarna. Det är i samband med upprättandet av detaljplanehandlingar som lämplig byggrätt prövas och regleras. Bedömningen efter samrådet är att en byggrätt på 100 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 40 m<sup>2</sup> för komplementbyggnad är lämpligt. Detta för att möjliggöra ändamålsenliga bostäder flexibla över tid.*

*Synpunktsförfattare 03*

Synpunktsförfattaren önskar att byggnadsarean ökar då den föreslagna byggnadsarean är för liten för att kunna bygga ett permanentboende och klara de energikrav som ställs.

Det saknas katalogshus med förslagen byggnadsarea och synpunktsförfattaren önskar, enligt den av föreningen framlagda planansökan, en byggnadsarea på 140 m<sup>2</sup> i två plan respektive 140 m<sup>2</sup> i ett plan, 60 m<sup>2</sup> under tak samt komplementbyggnad på 40 m<sup>2</sup>. Det finns ingen anledning att frånga detta.

Framtaget förslag avses att överklagas om förslaget med 80 m<sup>2</sup> i två våningar kvarstår.

*Kommentar:*

*Synpunkterna noteras. Se kommentar under "Synpunktsförfattare 02".*

*Synpunktsförfattare 04*

Synpunktsförfattaren önskar att byggnadsarean ökar då den föreslagna byggnadsarean är för liten för att kunna bygga ett permanentboende. Enplans standarshus på 80 m<sup>2</sup> saknas hos husleverantörerna och är inte ekonomiskt genomförbart. Ytan på souterränghus bör vara minst 100 m<sup>2</sup> i varje plan för att kunna välja något standardhus. Enplanshus på 140 m<sup>2</sup> bör möjliggöras. Detaljplanen borde utformas enligt Delegationsprotokollet.

*Kommentar:*

*Synpunkterna noteras. Se kommentar under "Synpunktsförfattare 02".*

*Synpunktsförfattare 05*

Synpunktsförfattaren menar att kommunalt vatten och avlopp inte har kunnat användas med ett hus på 50 m<sup>2</sup>. Synpunktsförfattaren önskar att byggnadsarean ökar till 140 m<sup>2</sup> då den föreslagna byggnadsarean är för liten för att kunna bygga ett permanentboende och klara de energikrav som ställs.

Framtaget förslag avses att överklagas om förslaget med 80 m<sup>2</sup> i två våningar kvarstår.

*Kommentar:*

*Synpunkterna noteras. Se kommentar under "Synpunktsförfattare 02".*

### *Synpunktsförfattare 06*

Synpunktsförfattaren önskar att byggnadsarean ökar, antingen att 30 procent av fastighetsarean får bebyggas eller minst 120-140 m<sup>2</sup> i två plan. Hus om 80 m<sup>2</sup> saknas hos husleverantörerna.

Den föreslagna sopstationen bör flyttas till samfällighetens egen mark vid befintlig parkeringsplats och inte hamna på golfbanans mark enligt framtaget förslag. Samfälligheten skulle på så vis slippa ytterligare kostnader.

#### *Kommentar:*

*Synpunkterna noteras. Se kommentar gällande byggrätt under "Synpunktsförfattare 02". Sopstationen flyttas till nytt läge inom samfällighetens mark.*

### *Synpunktsförfattare 07*

Vissa tomter inom området är bäst lämpade för souterränghus varför byggnadsarean bör höjas till 140 m<sup>2</sup>. Totalhöjden bör inte överstiga omkringliggande bebyggelse. Bo- och energikrav bör beaktas.

#### *Kommentar:*

*Synpunkterna noteras. Se kommentar under "Synpunktsförfattare 02".*

### *Synpunktsförfattare 08*

Vissa tomter inom området är bäst lämpade för souterränghus varför byggnadsarean bör höjas till 140 m<sup>2</sup> i två plan. Hus på 80 m<sup>2</sup> saknas hos husleverantörerna och är för litet.

#### *Kommentar:*

*Synpunkterna noteras. Se kommentar under "Synpunktsförfattare 02".*

### *Synpunktsförfattare 09*

Synpunktsförfattaren har följande synpunkter på planförslaget:

(1) Har inget behov av en ändring av detaljplanen. Vill dra tillbaka sin ansökan om ändrad detaljplan. Om inte ansökan tas tillbaka så avser synpunktsförfattaren att överklaga. I övrigt ges inga synpunkter på tänkt area och dylikt då ingen ändring av detaljplanen önskas.

(2) Sid. 2, sista stycket: "Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utökade byggrätter för befintliga fastigheter inom planområdet...":

Utökningen av byggrätt tillgodoser till största delen behovet för de som ser en möjlighet att tjäna pengar på sin tomt. Den idyll man har pratat om är på väg att försvinna.

(3) Sid. 28, ”Huvudmannaskap för allmän plats”:

Det är inte lämpligt att föreningen ska ansvara för allmän plats eftersom det medför ett ansvar. Vilka kostnader blir det i längden? Det finns överhuvudtaget ingen kalkyl på kostnaden för föreningen vid huvudmannaskap. Om det ska bli en förändrad detaljplan så anser synpunktsförfattaren att kommunen ska ha huvudmannaskap för vägarna.

(4) Sid. 29, ”Genomförandetid”:

Är alla medvetna om vad genomförandetiden innebär? Synpunktsförfattaren vill inte vara med och godkänna något som för ens egen del kan vara förverkad innan synpunktsförfattaren eventuellt önskar använd det.

(5) Sid. 29, ”Avtal”

Det finns inga konsekvensanalyser gjorda på dessa avtal. Inte heller vad de ska innehålla och till vilka kostnader och faktiska förändringar. Jag skulle vilja se detta först.

(6) Sid. 30, ”Tekniska frågor”

Ett antal förslag/krav finns som inte diskuterats med föreningen. Detta bör börjas innan krav kan ställas.

(7) Sid. 33/34, ”Gemensamhetsanläggning, fastighetsverkan”, ”En omprövning ska göras av gemensamhetsanläggningen...”

Vad innebär detta?

(8) Låt Enbuskekarteret få vara ett sommarstugeområde. Det är vad vi som förening klarar av att hantera. Förändras detaljplanen kommer det att krävas mer av vår förening än vad vi har resurser till idag. Området kommer att bli utarmat på befintlig karaktär och befolkning. Det kommer förmodligen att bli många tomter som säljs bara för att kostnaden blir för hög och det kommer nya spekulanter som kanske bara är där för att tjäna pengar. Det är inte vad Enbuskekarteret är värt.

(9) Synpunktsförfattaren är inte alls intresserad av någon ändrad detaljplan då dennes behov är tillgodosedda som de är i dagsläget. Jag vill behålla sommarstugekaraktären på området. De ytor som vi har tillstånd för i dagens detaljplan är tillräckliga. Därför är synpunktsförfattarens påskrift på deras ansökan om förändrad detaljplan tillbakadragen och förverkad.

*Kommentar:*

(1) Tillbakadragande av ansökan om ändring av detaljplan noteras.

(2) Synpunkterna noteras.

(3) Synpunkterna noteras. Kommunen har gjort bedömningen att enskilt huvudmannaskap är lämpligt med hänsyn till att planområdet utgör ett avgränsat och avskilt område inneslutet av en golfbana. Fastighetsägarna sköter redan idag vägar och grönytor genom en befintlig och väl fungerande gemensamhetsanläggning (Sidus GA:2). Genom enskilt huvudmannaskap kan en enklare standard tillåtas på vägarna vilket medför att den lantliga karaktären kan bevaras och intrång och kostnader för fastigheterna inom planområdet kan minimeras jämfört med kommunalt huvudmannaskap. Detta framgår av planbeskrivningen.

(4) Synpunkterna noteras. Genomförandetiden innebär endast att detaljplanen inte får ändras under denna period. Byggrätten kvarstår då detaljplanens genomförandetid har gått ut. Bygglov söks hos bygglovavdelningen inom bygg- och miljökontoret.

(5) Synpunkterna noteras. Avtal med samfällighetsföreningen kommer inte att tecknas utan istället kommer en ansökan om omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning (Sidus GA:2) att göras innan detaljplanen antas. Kostnaderna för att anlägga hämtställe och vändplats (tillkommande anläggningar) uppgår till cirka 260 000 kronor och ska fördelas mellan berörda fastigheter enligt lantmäterimyndighetens kommande beslut.

(6) Synpunkterna noteras. Dialog har skett med samfällighetsföreningens styrelse innan samråd (möte 2014-06-03) och innan granskning (möte 2015-01-09).

De tillkommande anläggningarna (vändplats och hämtställe för avfall) är nödvändiga för att området ska kunna fungera som permanentbostadsområde.

Tillfarten till fastigheten Sidus 2:19 har förankrats med berörda fastighetsägare och i dialog med lantmäterimyndigheten i Norrköpings kommun. Fastighetsbildningsfrågor, bildande/omprövning av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Norrköpings kommun.

(7) Synpunkterna noteras. Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av vad omprövningen ska avse (se rubrik 6 Genomförandets konsekvenser/6.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser/Fastighetsbildning/Gemensamhetsanläggning)

(8) Se kommentar 1.

(9) Se kommentar 1.

### *Synpunktsförfattare 10*

Förslaget till ökad byggrätt med 80 m<sup>2</sup> i två våningar överensstämmer inte med de önskemål som samfällighetsföreningen begärde i sin ansökan om ändring av detaljplan. Den begärda byggarean på 140 m<sup>2</sup>, stämmer överrens med detaljplaner på liknande och närliggande områden. Inga indikationer på att detta är orimligt har getts.

Man blir tvungen att bygga i två våningar för att få ett tillräckligt utrymme för permanentboende, kanske inte optimalt när man blir äldre och kanske mer orörlig. Hus på 80 m<sup>2</sup> saknas hos husleverantörerna och är för litet.

Med en mindre byggrätt är synpunktsförfattaren tveksam till att det blir så många permanentboenden, då känns också den planerade utbyggnaden av sophantering som väldigt kostsam. Vi kommer att få betala ett okänt antal "kilokronor" för, mark från golfbanan, ny "sopstation" och vändplats för sopbil, och vet inte om behovet ökar särskilt mycket från den hantering som fungerar idag.

Sammanfattningsvis anser jag att vårt ursprungliga förslag på 140 m<sup>2</sup> bör gälla, men jag kan tänka mig en mindre minskning till cirka 125 m<sup>2</sup>.

*Kommentar:*

*Synpunkterna noteras. Se kommentar under "Synpunktsförfattare 02".*

### *Synpunktsförfattare 11*

Vissa tomter inom området är bäst lämpade för souterränghus varför byggnadsarean bör höjas till 140 m<sup>2</sup>. Totalhöjden bör inte överstiga omkringliggande bebyggelse. Bo- och energikrav bör beaktas.

*Kommentar:*

*Synpunkterna noteras. Se kommentar under "Synpunktsförfattare 02".*

### *Synpunktsförfattare 12*

Synpunktsförfattaren motsätter sig att det används två olika "bedömningsgrader" på en fastighet. Det vill säga reglering med 20 procent av fastighetsarean och en största tillåtna byggnadsarea på 80 m<sup>2</sup> respektive 40 m<sup>2</sup> för komplementbyggnader.

Vissa tomter inom området är bäst lämpade för souterränghus varför byggnadsarean bör höjas till 140 m<sup>2</sup>. Totalhöjden bör inte överstiga omkringliggande bebyggelse. Bo- och energikrav bör beaktas.

Synpunktsförfattaren menar att det i "meddelandet står att inga nya bostadsfastigheter möjliggörs inom planen" vilket denna menar inte kan gälla om den gamla fastigheten rivs och en ny fastighet uppförs.



*Kommentar:*

*Synpunkterna noteras. En procentuell reglering av byggrätten i förhållande till fastighetsstorlek bedöms som nödvändig för en rättvis reglering av byggrätten inom planområdet. Vidare bedöms detta som nödvändigt eftersom fastigheterna varierar i storlek. Även en maximal byggrätt för huvud- och komplementbyggnad är nödvändig för att byggrätten för mindre fastigheter inte ska överskrida byggrätten för större fastigheter.*

*Se kommentar gällande byggrätt under ”Synpunktsförfattare 02”.*

*Inga nya bostadsfastigheter möjliggörs inom detaljplanen utöver befintliga fastigheter. Fastighetsreglering omöjliggörs dock inte av planen. Inte heller omöjliggörs rivning av befintlig bebyggelse och uppförande av ny sådan.*

*Synpunktsförfattare 13*

Framtaget förslag stämmer inte överrens med föreningens önskemål från 2011.

Framtaget förslag avser synpunktsförfattaren att överklagas om förslaget med 80 m<sup>2</sup> i två våningar kvarstår. Förslaget klarar inte bo- och energikraven eftersom byggrätten är för liten. Synpunktsförfattaren önskar, enligt ansökan om tillägg till detaljplan, 2 plan respektive ett plan 140 m<sup>2</sup>, plus 60 m<sup>2</sup> under tak, samt komplementbyggnad 40 m<sup>2</sup>. Finns ingen anledning till ändring av detta.

*Kommentar:*

*Synpunkterna noteras. Se kommentar under ”Synpunktsförfattare 02”.*

*Synpunktsförfattare 14*

Synpunktsförfattaren accepterar framtaget förslag i fråga om byggrätt, 80 m<sup>2</sup> i två plan och komplementbyggnad på 40 m<sup>2</sup>.

Beträffande anläggning, skötsel och underhåll av områdets vägar/gator i framtiden önskar synpunktsförfattaren se Norrköpings kommun som huvudman.

I stort har synpunktsförfattaren inget att invända mot erhållet förslag.

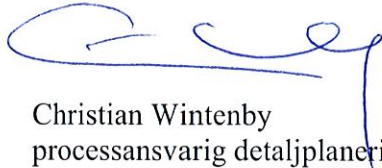
*Kommentar:*

*Synpunkterna noteras. För kommentar om lämpligt huvudmannaskap se kommentar (3) under ”Synpunktsförfattare 09”.*

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer  
SPN 2011/0234 214

Norrköping den 29 maj 2015



Christian Wintenby  
processansvarig detaljplanering



Magnus Gullstrand  
Magnus Gullstrand  
fysisk planerare