

# Granskningsutlåtande 2

Vårt diarienummer  
SPN 2011/0234 214

tillhörande detaljplan för fastigheten

## **Sidus 2:7**

med närområde (Enbuskekvarteret) inom Dagsberg i Norrköpings kommun

den 13 augusti 2015



## **ANTAGANDEHANDLING**

Antagen i SPN: 2015-09-15, § 182

Laga kraft: 2016-03-17

Genomförandetidens sista dag: 2021-03-17

## Utlåtande

Rubricerad detaljplan med tillhörande handlingar har varit utställd för granskning nummer 2 under tiden den 6 juli 2015 till och med den 10 augusti 2015 (granskningstillfälle två – G2) efter förgående annonsering i Folkbladet och Norrköpings Tidningar. Planen var utställd i Förvaltningshuset Rosen, Trädgårdsgatan 21.

Detaljplanen med tillhörande handlingar har tidigare varit utställd för granskning under tiden den 13 april 2015 till och med den 5 maj 2015 (granskningstillfälle ett – G1) efter förgående annonsering i Folkbladet och Norrköpings Tidningar. Planen var även denna gång utställd i Förvaltningshuset Rosen, Trädgårdsgatan 21.

Allmänt samrådsmöte (öppet hus) hölls onsdagen den 8 oktober, klockan 16.00–19.00 i Förvaltningshuset Rosens Inre Foajé 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.

Samråd har skett genom remissförfarande med de berörda samt med statliga och kommunala instanser.

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden för de två granskningstillfällena:

**Länsstyrelsen** 2015-04-30 (G1), 2015-07-06 (G2)

### Kommunala instanser

Bygg- och miljökontoret 2015-05-04 (G1), 2015-07-30 (G2)

Tekniska kontoret 2015-05-04 (G1), 2015-08-10 (G2)

Utbildningskontoret 2015-04-13 (G1)

Norrköping Vatten och Avfall AB 2015-04-30 (G1), 2015-08-10 (G2)

### Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Elnät Sverige AB 2015-05-04 (G1), 2015-08-10 (G2)

Naturskyddsföreningen 2015-05-04 (G1)

Bråvikens Golfklubb 2015-04-23 (G1), 2015-07-02 (G2)

Trafikverket 2015-05-06 (G1), 2015-07-23 (G2)

Friluftsfremjandet 2015-04-13 (G1)

### **Berörd allmänhet och fastighetsägare**

Se bilaga. Numreringen av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan. Granskningstillfälle ett – G1 och granskningstillfälle två – G2.

Synpunktsförfattare 01 (G1)	2015-04-15
Synpunktsförfattare 02 (G1)	2015-04-20
Synpunktsförfattare 03 (G1)	2015-04-24
Synpunktsförfattare 04 (G1)	2015-04-29
Synpunktsförfattare 05 (G1)	2015-04-30
Synpunktsförfattare 06 (G1)	2015-05-04
Synpunktsförfattare 07 (G1)	2015-05-04
Synpunktsförfattare 07 (G1)	2015-05-05
Synpunktsförfattare 08 (G1)	2015-05-05
Synpunktsförfattare 10 (G1)	2015-05-04
Synpunktsförfattare 11 (G2)	2015-07-06
Synpunktsförfattare 12 (G2)	2015-08-10
Synpunktsförfattare 13 (G2)	2015-08-10

### **Övriga inkomna synpunkter**

Inga övriga synpunkter har inkommit.

### **Sent inkomna remissvar**

Efter att remisstiden för det första granskningstillfället (G1) gått ut den 5 maj 2015 har nedanstående yttrande kommit in. Samtliga yttranden under granskningstillfälle ett (G2) har inkommit under angiven remisstid.

Trafikverket 2015-05-06 (G1)

## Ändringar som gjorts i detaljplanehandlingarna:

### *Ändringar efter granskning 1*

Ändringar på plankarta:

- Ändring av byggrätt för huvudbyggnad från 100 m<sup>2</sup> till 110 m<sup>2</sup>.
- Komplettering av utformningsbestämmelse ”Balkong, altantak och inglasat uterum får anordnas med 20 m<sup>2</sup> per fastighet utöver ovan angiven utnyttjandegrad”.
- Justering av upplysningsbestämmelse om skyddsnät från ”Skyddsnät mot golfbollar bör uppföras till en höjd av minst 4 meter i fastighetsgräns för fastigheten Sidus 2:23 mot fastigheten Manhem 2:1, (golfbanan)” till ”Skyddsnät mot golfbollar får uppföras till en höjd av minst 4 meter i fastighetsgräns”.
- Justering av gräns för kvartersmark mellan fastigheterna Sidus 2:20 och Sidus 2:21. Gångväg (allmän plats) utgår till fördel för bostadsändamål (kvartersmark) och avser att tillfalla Sidus 2:20.

Ändringar i planbeskrivningen:

- Förtydligande gällande upplysningsbestämmelse om skyddsnät mot golfbollar.
- Redaktionella ändringar.

Ändringar i behovsbedömningen:

- Redaktionella ändringar.

### *Ändringar efter granskning 2*

Ändringar på plankarta:

- Redaktionella karttekniska justeringar.
- Redaktionell justering av placeringsbestämmelse från ”Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot grannfastighet. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns mot grannfastighet. Byggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot gata. Garage/carport med porten vänd mot gata ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata” till ”Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot grannfastighet och fastighetsgräns mot gata. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns mot grannfastighet och minst 4 meter från fastighetsgräns mot gata.

Garage/carport med porten vänd mot gata ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata”.

Ändringar i planbeskrivningen:

- Redaktionell justering av placeringsbestämmelse från ”Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot grannfastighet. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns mot grannfastighet. Byggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot gata. Garage/carport med porten vänd mot gata ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata” till ”Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot grannfastighet och fastighetsgräns mot gata. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns mot grannfastighet och minst 4 meter från fastighetsgräns mot gata. Garage/carport med porten vänd mot gata ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata”.
- Redaktionella ändringar (i figurerna 12, 25, 27 och 28).

## Sammandrag av inkomna synpunkter

### Länsstyrelsen

Förslaget strider inte mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kapitlet 10 § plan- och bygglagen. (*Samma synpunkt vid båda granskningstillfällena, G1 och G2*).

*Kommentar: Synpunkten noteras.*

### Kommunala instanser

#### *Bygg- och miljökontoret*

Bygg- och miljökontoret framför att placeringen av huvud- och komplementbyggnad ska regleras även mot gångväg. Det bör vara samma avstånd som till grannfastighet, det vill säga 4 respektive 1 meter. (*Ingen synpunkt vid första granskningstillfället, G1*).

*Kommentar: Synpunkten noteras. Redaktionell justering av placeringsbestämmelserna har gjorts i syfte att förtydliga dessa. Eftersom gångvägen avgränsas av fastighetsgränser bedöms angiva placeringsbestämmelser tillgodose bygg- och miljökontorets önskemål.*

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer  
SPN 2011/0234 214*Tekniska kontoret*

Ingen erinran. (Samma synpunkt vid båda granskningstillfällena, G1 och G2).

*Kommentar: Synpunkten noteras.*

*Utbildningskontoret*

Utbildningskontoret har inget att invända mot utbyggnad.

Vidare framför utbildningskontoret att permanentboende troligen medför ett behov av utökad skolskjutsverksamhet till Dagsbergs skola.

Misstanken finns att permanent bosatta familjer önskar förskoleplats. Närmaste förskola är i Ljunga, vilken idag är fullbelagd. Fortsatt utbyggnad av området kring Ljura-Djurön kräver ännu en förskola, vilken kanske kan placeras i anslutning till tänkt ny skola i Dagsberg. (Ingen synpunkt vid andra granskningstillfället, G2).

*Kommentar: Synpunkterna noteras.*

*Norrköping Vatten och Avfall AB*Avfallshanteringen

Det gemensamma hämtstället ska enligt sida 33 i planbeskrivningen anläggas enligt Norrköping Vatten och Avfall AB:s krav, det kan vara bra att hänvisa till våra riktlinjer för arbetsmiljö och tillgänglighet.

Vatten och avlopp

Norrköping Vatten och Avfall AB har inga ytterligare synpunkter utöver de som lämnats direkt i planarbetet. (Ingen synpunkt vid andra granskningstillfället, G2)

*Kommentar: Synpunkterna noteras. De riktlinjer Norrköping Vatten och Avfall AB hänvisar till gäller oavsett om de framgår i planbeskrivningen eller inte och genomförd förprojektering och utpekade lägen för hämtställe för hushållsavfall har utgått från dessa varför det inte bedöms nödvändigt att ytterligare beskriva detta i planbeskrivningen.*

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

Ingen erinran. (Samma synpunkt vid båda granskningstillfällena, G1 och G2).

*Kommentar: Synpunkten noteras.*

*Naturskyddsföreningen*

## (1) Natur

Synpunktsförfattaren framför att området från Abborreberg till Bråvikens golfbana är ett stadsnära utflyktsområde invid Bråviken och har höga naturvärden. Synpunktsförfattaren framför att detta är något som fastställdes av kommunfullmäktige år 2002 och finns angivet i ÖP 2002 samt att det inte alls beaktats i pågående planarbeten inom nu det aktuella området.

Vidare framför synpunktsförfattaren att det i planhandlingarna framgår att udden Kårholmen ut mot Bråviken (nordväst om detaljplaneområdet) är reserverad för hamn för lastfartyg. Synpunktsförfattaren menar att detta område utgör ett viktigt naturområde som bör bevaras för alla boende i kommande utbyggnad av planområdet med omnejd. Synpunktsförfattaren framför vidare att om Unnerstad (liksom Marby och Sidus) bebyggs utan bibehållen skog och övrig natur kommer det inte att finnas någon natur kvar för de boende i hela detta område och anser att naturen (vegetation och träd) ska bevaras i högre grad och styras i detaljplanarbetet.

## (2) Fördjupad översiktsplan (FÖP)

Synpunktsförfattaren framför att en fördjupad översiktsplan för området behöver göras innan detaljplaneläggning och menar att det i översiktsplanen från 2002 står att en sådan behöver göras för hela området.

## (3) Avsaknad av gång- och cykelväg till/längs Djurövägen till väg 209 (Dagsberg/Ljunga).

Synpunktsförfattaren framför att det i aktuellt planförslag saknas gång- och cykelväg till grannbyarna (Unnerstad-Marby) och till skolan i Dagsberg. Synpunktsförfattaren framför vidare att de barn och ungdomar som kommer att bo i området inte kan (utan skjuts med bil) ta sig till bekanta i närområdet eller till skolan på ett tryggt sätt. Vidare menar synpunktsförfattaren att det enda alternativet är att cykla på den hårt trafikerade Djurövägen som alstrar tung och tät trafik (utan kantremsa/vägren) om man ska ta sig till skolan i Dagsberg eller till Norrköpings centrum.

## (4) Avsaknad av gång- och cykelväg till Marby/Abborreberg/Lindö/Centrum

Ett bra komplement till gång- och cykelväg längs Djurövägen är enligt synpunktsförfattaren att koppla ihop den befintliga gång- och cykelvägen i Abborreberg till Marby och via Unnerstad till Enbuskekarveret och Sidus. Synpunktsförfattaren framför att del av denna väg finns i detaljplanen för golfbana men att den aldrig kom till.

## (5) Kollektivtrafik

Synpunktsförfattaren framför att kollektivtrafik kan vara ett hållbart alternativ då cykelbana saknas. Avsaknaden av kollektivtrafik bidrar enligt

synpunktsförfattaren till att bilen väljs som transportmedel, exempelvis vid skjuts av barn till skolan i Dagsberg eller till förskolan i Ljunga vilket inte överensstämmer med landets och kommunens miljöpolicy.

#### (6) Rekreatiionsstråk utefter stränderna

Synpunktsförfattaren vill att natur- och rekreatiionsvärdena utefter stranden bevaras och utvecklas. Området beskrivs vara lättillgängligt för alla per fot från Abborrebergs busshållplats och med cykel från Norrköping.

#### (7) Dagvattenhantering

Synpunktsförfattaren framför att planområdet ligger nära Bråviken och att dagvattnet behöver tas omhand lokalt för att skapa förutsättningar för mer grönska i området. Synpunktsförfattaren framför vidare att det är lämpligt att i planbestämmelserna föreskriva att täta markbeläggningar inte får förekomma.

#### (8) Byggrätt

Synpunktsförfattaren föreslår att den totala byggrätten för såväl huvud- som komplementbyggnader begränsas för att träd, vegetation och natur ska behållas. Detta gynnar infiltration menar synpunktsförfattaren.

#### (9) Översyn av landskapsarkitekt

Synpunktsförfattaren framför att hela området (Djuröhalvön inklusive Marby/Unnerstad) behöver utformas så att ny bebyggelse smälter in i naturen och landskapet. Vidare framför synpunktsförfattaren att natur-, geologi-, klimat- och kulturella förutsättningar behöver tas till vara samt att utblickar behöver skapas/bevaras.

Synpunktsförfattaren framför även att styckebyggda kataloghus utan hänsyn till stil/tradition ger en splittrad upplevelse som är oharmonisk och estetiskt olämplig. *(Inga synpunkter vid andra granskningstillfället, G2)*

*Kommentar: (1) Synpunkterna noteras och kan komma att hanteras, exempelvis rörande en hamn på Kårholmen vilket anges i översiktsplanen för staden från 2002 (ÖP 2002), i det nyligen startade arbetet med en ny översiktsplan för staden.*

*(2) Synpunkterna noteras. Det stämmer att det i ÖP 2002 anges att en fördjupning av översiktsplanen bör göras för hela området. Stadsbyggnadskontoret anser numera att området istället ska hanteras i det nyligen startade arbetet med en ny översiktsplan för staden.*

*(3) Synpunkterna noteras. En avsiktsförklaring har tecknats mellan kommunen och Trafikverket om trafiksäkerhetshöjande åtgärder längs Djurövägen. Tekniska kontoret i kommunen har inlett arbetet med en förstudie med bakgrund av avsiktsförklaringen. I tekniska nämndens budget*



*finns det medel avsatta för detta arbete. I övrigt får dessa frågor hanteras i det nyligen startade arbetet med en ny översiktsplan för staden.*

*(4) Synpunkterna noteras. Delar av denna gång- och cykelväg finns möjlighet att bygga enligt gällande detaljplan för golfbanan. Resterande delar hanteras inom pågående detaljplan för Marbystrand samt i kommande detaljplaner för Unnerstad och för området däremellan (dalen).*

*(5) Synpunkterna noteras.*

*(6) Synpunkterna noteras. Se även kommentarerna ovan, bland annat kommentar 4.*

*(7) Uppkomsten av dagvatten från befintliga fastigheter bedöms inte leda till att en dagvattenanläggning krävs. I planbeskrivningen har dock ett område pekats ut som lämpligt ifall berörd fastighetsägare skulle vilja bygga en sådan anläggning. Stadsbyggnadskontoret bedömer, bland annat med hänsyn till områdets topografi och naturgivna markförutsättningar med en del berg idag, det som onödigt att genom en planbestämmelse reglera att tät markbeläggning inte får förekomma. Stadsbyggnadskontoret ser dock generellt sätt det som positivt att tomtmarken i så liten utsträckning som möjligt förses med en inte genomsläpplig markbeläggning, exempelvis asfalt.*

*(8) Med anledning av områdets topografi (visuellt utsatta läge omgiven av en golfbana, de relativt små tomterna samt fortsatt enskilt huvudmannaskap för vägar och övriga allmänna platser) anser stadsbyggnadskontoret att det inte är befogat med större byggrätter än vad detaljplanen föreslår.*

*Detta är också de främsta orsakerna till att något mindre byggrätter föreslås i Enbuskekvarteret jämfört med andra områden i närheten, exempelvis i Marbystrand.*

*(9) Synpunkten har noterats. Stadsbyggnadskontoret delar generellt till viss del synpunkten men anser att ingen åtgärd rörande detaljplanen för Enbuskekvarteret krävs.*

### **Bråvikens Golfklubb**

Bråvikens golfklubb anser att texten om skyddsnät och planbestämmelsen som reglerar detta ska utgå då risken att träffa intilliggande fastigheter och dessas närområden vid golfspel är obefintlig. Golfklubben bedömer att ingen av fastigheterna runt banan ligger i riskzonen att träffas av golfbollar.

Golfklubben framför att de redan har vidtagit åtgärder för att hindra bollar att ens komma i närheten av närliggande fastigheter, detta genom att vid utslag 7 montera upp ett cirka 5 meter högt staket.

När risk för olyckor finns vidtar golfklubben alltid säkerhetsåtgärder, exempelvis förbudsskyltar, varningsklockor, bollfångande hinder och på

aktuell golfbana även skyddsvall mot Djurövägen menar synpunktsförfattaren.

För övrigt anser golfklubben att planen är mycket väl genomarbetad. (*Synpunkter vid första granskningstillfället, G1*).

*Kommentar: Synpunkterna noteras. Upplysningsbestämmelse om skydd på plankartan justeras från "Skyddsnät mot golfbollar bör uppföras till en höjd av minst 4 meter i fastighetsgräns för fastigheten Sidus 2:23 mot fastigheten Manhem 2:1, (golfbanan)" till "Skyddsnät mot golfbollar får uppföras till en höjd av minst 4 meter i fastighetsgräns". Planbeskrivningen förtydligas i frågan.*

### **Bråvikens Golfklubb**

Bråvikens golfklubb vidhåller sina tidigare framförda synpunkter och framför att det av närboende framkommit att kråkor, korpar och rävar bär bollar vilket enligt golfklubben kanske är anledningen till att bollarna hittas på de platser golfklubbens granne funnit dem. (*Synpunkter vid andra granskningstillfället, G2*).

*Kommentar: Synpunkterna noteras.*

### **Trafikverket**

Trafikverket vidhåller synpunkter lämnade vid samrådsskedet enligt nedan:

I samband med permanentning av ett sommarstugeområde ställs nya krav på möjligheterna att gå och cykla samt att utnyttja kollektivtrafiken.

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

I övrigt har Trafikverket inget att erinra. (*Synpunkter vid första granskningstillfället, G1*).

*Kommentar: Synpunkterna noteras.*

### **Trafikverket**

Trafikverket har inget att erinra mot detaljplaneförslaget. (*Synpunkter vid andra granskningstillfället, G2*).

*Kommentar: Synpunkten noteras.*

*Friluftsfremjandet*

Friluftsfremjandet anser sig inte beröras av planförslaget och avstår från att yttra sig. (*Synpunkter vid första granskningstillfället, G1*).

*Kommentar: Synpunkten noteras.*

**Berörd allmänhet och fastighetsägare**

Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

*Synpunktsförfattare 01 (G1)*

Synpunktsförfattaren kommer inte att godta förslaget och framför att byggrätten inte är vad de flesta fastighetsägare önskar. Synpunktsförfattaren står fast vid önskemålet om en byggrätt på 140 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 40 m<sup>2</sup> för komplementbyggnad. Vidare föreslår synpunktsförfattaren, i fråga om souterränghus, att balkong/terrass om 40 m<sup>2</sup> ska få byggas utöver byggarean och ifrågasätter huruvida kommunen beaktat detta.

Synpunktsförfattaren hänvisar till möte (datum framgår inte) med Bråvikens golfklubb som enligt synpunktsförfattaren inte har några invändningar mot en byggrätt enligt synpunktsförfattarens önskemål. Enligt samtal med golfklubben om kommande planarbete i närområdet har det framkommit att byggrätten för dessa exploateringsområden är 140 m<sup>2</sup> och synpunktsförfattaren ser ingen skillnad mellan aktuellt planområde och exploateringsområdena.

*Kommentar: Synpunkterna noteras. Byggrätten för aktuellt planområde 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 prövning av byggrättens storlek görs i samband med upprättande av detaljplan och utifrån respektive planområdes säregna förutsättningar.*

*Stadsbyggnadskontoret har beaktat inkomna synpunkter, gjort en översyn av byggrätten i området och utökat denna från 100 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad till 110 m<sup>2</sup>. Bedömningen, att 40 m<sup>2</sup> för komplementbyggnad är lämpligt, kvarstår. Plankartan har kompletterats med en utformningsbestämmelse som anger att balkong, altantak och inglasat uterum får anordnas med 20 m<sup>2</sup> per fastighet utöver angiven utnyttjandegrad. Ett förtydligande har gjorts i planbeskrivningen.*

*Med hänsyn till planområdets ovan beskrivna förutsättningar bedöms en reglering av byggrätten enligt ovan lämplig.*

### *Synpunktsförfattare 02 (G1)*

Synpunktsförfattaren är missnöjd med att ha betalat årsavgift för vatten- och spillvatten sedan 2013 utan att kunna använda kommunalt vatten- och avlopp på grund av en byggrätt på 50 m<sup>2</sup> enligt gällande byggnadsplan för området. Ansökan om planbesked lämnades in 2011 och då meddelades att handläggningstiden för framtagande av detaljplan är cirka 1 år.

Synpunktsförfattaren avser att överklaga aktuellt planförslag och ställer sig frågande till varför de (med en fastighet över 1000 m<sup>2</sup>) inte får möjlighet att som andra i närliggande områden bygga permanentboenden på 140 m<sup>2</sup>. Vidare framför synpunktsförfattaren att aktuellt förslag inte klarar bo- och energikraven för permanentboende.

*Kommentar: Synpunkterna noteras. Se kommentar under "Synpunktsförfattare 01".*

### *Synpunktsförfattare 03 (G1)*

Synpunktsförfattaren kommer inte att godkänna föreslagen detaljplan på 100 m<sup>2</sup> byggrätt för huvudbyggnad och 40 m<sup>2</sup> för komplementbyggnader. Detta med anledning av att eventuell terrass eller balkong ska räknas in i byggrätten. Synpunktsförfattaren avser att överklaga föreslagen detaljplan.

Synpunktsförfattaren har en sluttande tomt med läge mot vattnet och en tomtyta på över 1000 m<sup>2</sup>. För synpunktsförfattaren är det en självklarhet att kunna bygga ut en terrass på berget mot vattnet (utan att inkräkta på föreslagen byggrätt) för att huset ska passa in på den aktuella fastigheten.

Vidare framför synpunktsförfattaren att Bråvikens Golfklubb ställt sig positiva till en större byggrätt. Synpunktsförfattarens förslag är en byggrätt på 140 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad, 40 m<sup>2</sup> för komplementbyggnad samt eventuell terrass/balkong på ytterligare 40 m<sup>2</sup>.

*Kommentar: Synpunkterna noteras. Se kommentar under "Synpunktsförfattare 01".*

### *Synpunktsförfattare 04 (G1)*

Synpunktsförfattaren framför att bygglovet för tvåplanshus kan vara 100 m<sup>2</sup> och 140 m<sup>2</sup> byggrätt för enplanshus, framförallt för de fastigheter som är över 700 m<sup>2</sup>. Vidare framför synpunktsförfattaren att enplanshus föredras av exempelvis pensionärer, bland annat kan trappor på så vis kan undvikas och husen göras mer handikappvänliga.

Synpunktsförfattaren framför vidare att föreslaget läge för hämtställe för sopor är bättre än det läge som föreslogs i samrådsförslaget. Vad gäller formuleringen kring skyddsnet från golfbanan så menar synpunktsförfattaren att det vore lämpligare att skriva att någon form av skyddsanordning ska uppföras vid utslaget på bana 7, eller att utslaget ska flyttas så att synpunktsförfattaren inte får in golfbollar på sin fastighet.

*Kommentar: Synpunkterna noteras. Se kommentar under "Synpunktsförfattare 01" vad gäller lämplighetsbedömning av byggrätt. Föreslagen byggrätt möjliggör enplanhus om 110 m<sup>2</sup>.*

*Den samlade helhetsbedömningen är att skyddsanordningar och skyddszoner inte behövs inom planområdet. Trots det och som en försiktighetsåtgärd kopplad till boendemiljön intill golfbanan angränsande fastigheter finns en allmän upplysning på plankartan om att ett skydds nät mot golfbollar får uppföras till en höjd av minst 4 meter i fastighetsgräns. En ändring av formulering och förtydligande i planbeskrivning görs i frågan. Se yttrande från Bråvikens Golfklubb.*

#### **Synpunktsförfattare 05 (G1)**

Synpunktsförfattaren anser att byggrätten är för liten i förhållande till närliggande områden och att dennes fastighet inte kan bebyggas på ett rimligt sätt. Synpunktsförfattaren framför vidare att det fanns ett förhandsbesked på 140 m<sup>2</sup> byggrätt utan begränsning av tomtens storlek när denne köpte sin fastighet. Med nuvarande förslag minskar fastighetens värde avsevärt.

Synpunktsförfattaren önskar en byggrätt på minst 120 m<sup>2</sup> för att det ska vara lämpligt att bygga enplanhus och att byggrätten bör ökas från 20 procent av fastighetsarean till 25-30 procent. Synpunktsförfattaren menar att en ökning av procentsatsen på intet sätt berör grannar eller golfbana och att avstyckad fastighet i närheten har en mycket större byggrätt än 20 procent av fastighetsarean. Vidare anser synpunktsförfattaren att det bör vara tillåtet att bygga altaner på en andra våning utan att det ska beröra byggrätten och att golfklubben inte har något att invända mot en större byggrätt.

*Kommentar: Synpunkterna noteras. Se kommentar under "Synpunktsförfattare 01".*

#### **Synpunktsförfattare 06 (G1)**

Synpunktsförfattaren anser att området skulle fortsätta se och upplevas mycket gemytligare om inte tvåvåningsbebyggelse tilläts. Vidare framför synpunktsförfattaren att souterränghus passar i den kuperade terrängen och på egen fastighet och att föreslagen byggrätt på 100 m<sup>2</sup> är för liten för souterräng hus och enplanhus varför synpunktsförfattaren önskar att den utökas till 140 m<sup>2</sup>.

*Kommentar: Synpunkterna noteras. Se kommentar under "Synpunktsförfattare 01".*

#### **Synpunktsförfattare 07 (G1)**

(1) Synpunktsförfattaren hänvisar till detaljplanen syfte och framför att det varit två permanentboende i området det senaste året vilket enligt synpunktsförfattaren är tillräckligt. Någon större byggrätt är enligt synpunktsförfattaren inte önskvärd.

(2) Synpunktsförfattaren ställer sig frågande och motsätter sig bedömningen att djur- och vegetation inte påverkas vilket framgår av planhandlingarna. Synpunktsförfattaren önskar ett förtydligande i frågan, hänvisar till att naturen i området skövlats och anser att risken är stor att fågellivet minskar eller helt försvinner.

(3) Synpunktsförfattaren ifrågasätter kommunens bedömning om att ökad tillgänglighet inom området främjar gång- och cykeltrafik och ställer sig frågande till vad den ökade tillgängligheten består av. Synpunktsförfattaren framför vidare att aktuellt planförslag inte har någon större påverkan på gång- och cykeltrafiken. Den gångväg som ritats in, på enligt synpunktsförfattaren ett brant berg, finns det enligt synpunktsförfattaren inget behov av och den ökar inte tillgängligheten generellt.

(4) Synpunktsförfattaren hänvisar till planbeskrivningen där det framgår att planförslaget på sikt kan komma att medföra behov av upprustning av befintliga vägar och undrar på hur lång sikt som avses, vilka vägar som avses och till vilken kostnad. Vidare ställer sig synpunktsförfattaren frågande till när det kan komma ytterligare krav på vägarnas standard och menar att inga garantier ges för att inga ytterligare krav kan inkomma. Synpunktsförfattaren menar därmed att det inte går att förutspå vilka ytterligare kostnader som kan uppkomma vid enskilt huvudmannaskap.

(5) Synpunktsförfattaren hänvisar till text i planbeskrivningen som beskriver den övergripande stadsbyggnadsidén och framför att områdets karaktär inte kommer att bevaras med föreslagen bebyggelse typ och exploateringsgrad. Vidare framför synpunktsförfattaren att ändringar vidtagits i området som föranletts av det förväntade beslutet om utökade byggrätter och att detta redan ändrat områdets karaktär.

(6) Synpunktsförfattaren ställer sig frågande hur en anpassning till områdets natur- och topografiförhållanden samt väderstreck, i syfte att minimera ingrepp i samband med exploateringskedet och främja en robust bebyggelse, ska ske. Synpunktsförfattaren undrar om byggloven kommer att utformas så att detta uppfylls.

(7) Synpunktsförfattaren anser att byggrätten som föreslagits är för stor i förhållande till fastighetsstorlekarna i området. Vidare framför synpunktsförfattaren att de avstånd som föreslagits till fastighetsgränsen bidrar till att det inte blir mycket yta kvar för att kunna använda föreslagen exploateringsgrad.

(8) Synpunktsförfattaren anser att föreslaget våningstal i planförslaget (två våningar inklusive souterräng våning) ska ändras till en våning då två våningar enligt synpunktsförfattaren inte främjar bevarandet av områdets karaktär.

(9) Synpunktsförfattaren hänvisar till beskrivningen av områdets karaktär i planbeskrivningen och ifrågasätter hur stadsbyggnadskontorets val att inte detaljreglera utformningen överensstämmer med främjandet av områdets

karaktär. Vidare önskar synpunktsförfattaren ett förtydligande av vad som menas med "arkitektoniska kvaliteter" i planbeskrivningen och vad detta innebär för landskapsbilden.

(10) Synpunktsförfattaren ifrågasätter och motsätter sig beskrivningen av exploaterings påverkan på kvarterstrukturen och menar att denna kommer bli större än vad som är beskrivet.

(11) Synpunktsförfattaren hänvisar till beskrivning av kulturhistoriska värden och beskrivningen att detta beaktats genom föreslagen exploateringsgrad i syfte att främja en återhållsam siluett i området. Synpunktsförfattaren önskar ett förtydligande av vad som menas med formuleringen och menar att en återhållsam siluett inte kommer att främjas med föreslagen byggrätt och våningstal.

(12) Synpunktsförfattaren hänvisar till beskrivningen av vägarna inom området (tre vägar) och menar att det enkom finns två vägar och en större grusad stig.

(13) I planbeskrivningen framgår att vägarna inom området planläggs som lokalgator. Synpunktsförfattaren undrar om det krävs en inmätning för detta och att detta kan medföra en kostnad som inte är redovisad.

(14) Synpunktsförfattaren ställer sig frågande till varför det finns skillnad i placeringsbestämmelser beroende på om garage/carport har porten vänd mot gata eller inte.

(15) Synpunktsförfattaren framför att det är ett känt problem med golfbollar som landar på Enbuskestigens samfällighetsförenings mark närmast golfbanan. Vidare ställer sig synpunktsförfattaren frågande till hur det kan vara acceptabelt med denna risk och anser att ett skydd ska anordnas från golfbanans mark. Ordet "bör" enligt upplysningsbestämmelsen om skydd lämnar enligt synpunktsförfattaren alldeles för stort utrymme till att inte åtgärda risken.

(16) Synpunktsförfattaren ifrågasätter placeringen av hämtställe för hushållsavfall och ställer sig frågande till varför befintligt hämtställe inte kan behållas som synpunktsförfattaren anser fungerar bra idag. Synpunktsförfattaren undrar om det inte finns alternativ som är enklare att upprätta än lagt förslag.

(17) Synpunktsförfattaren framför att befintlig gemensamhetsanläggning inte fungerar väl och att kommunen bör vara huvudman för allmän plats. Detta framför synpunktsförfattaren vore likställt med hur andra områden sköts inom kommunen. Kostnader bör enligt synpunktsförfattaren finansieras via skatte sedeln och i längden kommer enskilt huvudmannaskap att kosta mer än kommunalt enligt synpunktsförfattaren.

Vidare framför synpunktsförfattaren att kommunen inte önskar vara huvudman för gemensamhetsanläggningen men att denna har bestämda krav

på hur den ska utformas. Synpunktsförfattaren menar att kommunen antingen ska vara huvudman eller låta den enskilde avgöra vad som är lämpligt så länge den enskildes val följer gällande regelverk. Synpunktsförfattaren framför att ekonomiska konsekvenser på lång sikt inte är framtagna och ställer sig frågande till när nya lagar, krav, regler med mera kommer som tvingar fram nya förändringar för gemensamhetsanläggningen. Vidare ställer sig synpunktsförfattaren frågande till varför en enklare standard kan tillåtas vid enskilt huvudmannaskap och hur länge detta i så fall är tillåtet.

(18) Synpunktsförfattaren ställer sig frågande till vad omprövningen av befintlig gemensamhetsanläggning, som finns beskriven i planbeskrivningen, innebär och vilka kostnader detta medför. En kostnadskalkyl bör presenteras enligt synpunktsförfattaren.

(19) Synpunktsförfattaren ställer sig frågande till varför genomförandetiden begränsats till 5 år och undrar varför stadsbyggnadskontoret inte anger en längre genomförandtid på plankartan för att trygga byggrätten.

(20) Synpunktsförfattaren hänvisar till planbeskrivningen där det framgår att vändplatsen vid hämtstället för avfall ska anläggas enligt genomförd förprojektering och undrar varför det ställs krav på detta. Vidare framför synpunktsförfattaren finns ett annat förslag på vändplats som medför mindre ingrepp i befintlig mark. Synpunktsförfattaren menar att föreningen bör äga frågan så länge den godkänns av Norrköping Vatten och Avfall AB.

(21) Synpunktsförfattaren framför att vägen fram till Sidus 2:19 bör säkerställas genom att marken tvångsinlöses och görs om till lokalgata som sträcker sig hela vägen fram till fastigheten. Detta menar synpunktsförfattaren säkerställer rättigheter och skyldigheter på ett bättre sätt och medför en ”rättvis” hantering vad gäller placeringsbestämmelser i förhållande till gata.

(22) Synpunktsförfattaren hänvisar till planbeskrivningen där det framgår att parkering ska ske inom kvartersmark och ställer sig frågande till vad som avses med kvartersmark. Vidare framför synpunktsförfattaren att planförslaget omfattar mark runt det befintliga pumphuset som ska ingå i gemensamhetsanläggningen och undrar om det då kommer vara kvartersmark. Synpunktsförfattaren ställer sig frågande till om detta i så fall skulle innebära att parkering inte är tillåten inom denna mark. Ytan används enligt synpunktsförfattaren för parkering av intilliggande fastigheter och dess besökare.

(23) Synpunktsförfattaren hänvisar till beskrivningen av ledningsrätter och servitut i planbeskrivningen framför att det enligt denne finns två servitut inom förenings verksamhetsområde. Synpunktsförfattaren framför att denna inte känner till servitutens omfattning i detalj men att det finns en allmän åsikt kring vad dessa servitut omfattar.



(24) Synpunktsförfattaren hänvisar till lantmäteriets yttrande i samrådsredogörelsen om att utredning av tillfart till Sidus 2:19 kan komma att bidra till förändringar i fastighetsindelningen och att bestämmelserna om fastighetstorlek därmed kan komma att behövs justeras. Synpunktsförfattaren ställer sig frågande till vilka som blir berörda och till vilken kostnad.

(25) Synpunktsförfattaren hänvisar till den beskrivning av dialog som kommunen haft med samfällighetens styrelse och anser att dialogen varit av en mer informerande karaktär än en dialog med styrelsen. Vidare framför synpunktsförfattaren att kommunen nekat styrelsens önskemål om att kommunen ska delta på styrelsens årsstämma och därmed inte fört någon dialog.

(26) Synpunktsförfattaren framför att detaljplanen inte är hållbar på lång sikt och att planarbetet därför bör få ta mer tid för att omarbetas. Synpunktsförfattaren framför vidare att området bör behållas som ett "fritidshusområde" med något utökad byggrätt för att kunna möjliggöra permanent boende. Enligt synpunktsförfattaren är 100 m<sup>2</sup> i ett plan tillräckligt för huvudbyggnad och för biutrymme är 40 m<sup>2</sup> tillräckligt. I övrigt anser synpunktsförfattaren att inga förändringar bör ske i förhållande till hur området är idag.

*Kommentar:*

*(1) Synpunkterna noteras. Se kommentar under "Synpunktsförfattare 01" vad gäller lämplighetsbedömning av byggrätt.*

*(2) Synpunkterna noteras. Stadsbyggnadskontoret vidhåller sitt ställningstagande och sin bedömning att tillräcklig hänsyn tagits till naturvärden (djur och vegetation).*

*(3) Synpunkterna noteras. Genom att vägar och grönområden säkerställs som allmän plats (lokalgata, gång och natur) bedöms tillgängligheten i området främjas.*

*(4) Synpunkterna noteras. Eftersom kommunen inte föreslås vara huvudman för allmän plats är det upp till samfällighetsföreningen att rusta upp vägar efter eget behov och med den standard som samfälligheten bedömer lämplig. Eftersom vägarna kan komma att slitas med tiden, beroende på hur och i vilken omfattning dessa används, kan det på sikt och av naturliga skäl finnas behov av att rusta upp delar eller enskilda vägområden.*

*(5) Synpunkterna noteras. Se kommentar under "Synpunktsförfattare 01" vad gäller lämplighetsbedömning av byggrätt.*

*(6) Synpunkterna noteras. Stadsbyggnadskontoret har, som det framgår av planhandlingarna, inte funnit skäl till att reglera utformning med mera i en högre grad av vad förslaget redovisar. Exakt placering, utformning med mera, utifrån de bestämmelser som framgår av plankartan, får prövas i*

*samband med bygglovsprövningen. På så vis kan bebyggelsen anpassas till väderstreck, natur med mera på den egna fastigheten vilket är en fråga varje enskild fastighetsägare har att bevaka i samband med bygglovsprövningen utifrån detaljplanens ramar och egna önskemål.*

*(7) Synpunkterna noteras. Se kommentar under ”Synpunktsförfattare 01” vad gäller lämplighetsbedömning av byggrätt. Placeringsbestämmelserna som föreslagits bedöms som nödvändiga för att bland annat trygga avstånd mellan bebyggelse och möjligheten att parkera på egen fastighet beroende på hur komplementbyggnader placeras.*

*(8) Synpunkterna noteras. Möjligheten att bygga i två våningar bedöms främja ett ändamålsenligt och flexibelt boende över tid. Planförslaget begränsar inte uppförande av enplanhus.*

*(9) Synpunkterna noteras. Se kommentar (06) ovan vad gäller utformningsbestämmelser. Genom reglering av maximal byggrätt motverkas uppförande av bebyggelse som skulle kunna få betydande konsekvenser för hur området upplevs såväl för boende inom området som på långt håll med hänsyn till områdets läge på en höjd. Med arkitektoniska kvaliteter avses exempelvis omsorg vad gäller val av fasadmateriäl men även rumsbildningar på egen fastighet med mera.*

*(10) Synpunkterna noteras. Planförslaget möjliggör inte fler fastigheter för bostadsändamål än befintligt antal vilket därmed inte bedöms medföra stora ändringar av kvartersstrukturen i planområdet. Planförslaget befäster i stort kvartersstrukturen enligt gällande detaljplan för området.*

*(11) Synpunkterna noteras. Se kommentar (09) ovan.*

*(12) Synpunkterna noteras.*

*(13) Synpunkterna noteras. Detta är en fråga för kommande omprövningsförrättning.*

*(14) Synpunkterna noteras. Placeringsbestämmelserna som synpunktsförfattaren hänvisar till är framtagna med hänsyn till bland annat intentionen att parkering ska kunna lösas inom egen fastighet och inte utmed angränsande gata. Vid garage/carport vänd mot gata ska det finnas utrymme att parkera framför garaget/carporten på egen fastighet varför det krävs mer utrymme.*

*(15) Synpunkterna noteras. Se kommentar under ”Synpunktsförfattare 04” vad gäller behov av skydd mot golfbollar.*

*(16) Synpunkterna noteras. I planarbetet har flera alternativ studerats och dialog förts med Norrköpings Vatten och Avfall AB. Det föreslagna läget för hämtställe för hushållsavfall bedöms som det mest lämpliga med hänsyn till utrymme, vägglutning samt avstånd till bostadsfastigheterna.*

(17) Synpunkterna noteras. Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att enskilt huvudmannaskap är lämpligt med hänsyn till att planområdet utgör ett avgränsat och avskilt område insprängt i en golfbana. Fastighetsägarna sköter redan idag vägar och grönytor genom en befintlig, och vad som framkommit under planarbetet, väl fungerande gemensamhetsanläggning (Sidus GA:2). Genom enskilt huvudmannaskap kan en enklare standard tillåtas på vägarna vilket medför att den lantliga karaktären kan främjas och intrång och kostnader för fastigheterna inom planområdet kan minimeras jämfört med kommunalt huvudmannaskap. Detta framgår av planbeskrivningen. Se kommentar (4) ovan vad gäller upprustning av vägområden.

(18) Synpunkterna noteras. I planbeskrivningen framgår vad omprövningen avser och kostnaden för detta är i dagsläget inte känd eftersom omprövningen av befintlig gemensamhetsanläggning inte är genomförd.

(19) 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.

(20) Synpunkterna noteras. Se kommentar (16) ovan. Det är i samband med planarbetet markens lämplighet prövas för avsett ändamål (i detta fall huvudsakligen för bostäder) och nödvändiga utrymmen för exempelvis hämtställen för hushållsavfall säkerställs och regleras på plankartan. Detta utifrån gällande regelverk och riktlinjer.

(21) Synpunkterna noteras. Dialog har förts med kommunlantmäteriet i frågan och föreslagen reglering bedöms enligt stadsbyggnadskontoret som lämplig.

(22) Synpunkterna noteras. Se kommentar (14) ovan. Med kvartersmark avses mark för bostadsändamål vilket framgår av plankartan. Marken runt pumphuset och hämtstället för hushållsavfall regleras som kvartersmark enligt planförslaget vilket i sig inte begränsar parkering på marken. Eftersom befintlig pumpstation ligger inom det utpekade området och då området dessutom är utpekade som hämtställe för hushållsavfall kan det av praktiska skal och utrymmesbrist vara svårt att parkera inom samma yta. Parkering ska ske på kvartersmark på enskilda bostadsfastigheter vilket framgår av planbeskrivningen och har beaktats genom placeringsbestämmelser på plankartan.

(23) Synpunkterna noteras.

(24) Synpunkterna noteras. Dialog har förts med kommunlantmäteriet och de ändringar i fastighetsreglering, bland annat som konsekvens av att tillfart till fastigheten Sidus 2:19 behöver säkerställas, ryms inom förslagets angivna fastighetsstorlekar. Fastigheternas storlek är angiven för att motverka möjligheten att stycka av till fler fastigheter än dagens befintliga.

(25) *Synpunkterna noteras.*

(26) *Synpunkterna noteras. Se kommentar under "Synpunktsförfattare 01" vad gäller lämplighetsbedömning av byggrätt.*

#### *Synpunktsförfattare 08 (G1)*

Synpunktsförfattaren ifrågasätter regleringen av byggrätten (e3) i detaljplanen och undrar vad som gäller. Vidare ifrågasätter synpunktsförfattaren varför det finns två olika bedömningsgrader på en fastighet.

Vidare framför synpunktsförfattaren att byggrätten på 100 m<sup>2</sup> är för låg vid byggande av souterränghus varför den bör höjas till maximalt 140 m<sup>2</sup> i två plan men med en totalhöjd som inte överstiger omkringliggande byggnader. Synpunktsförfattaren framför vidare att bo- och energikrav bör tas i beaktan.

Synpunktsförfattaren hänvisar till mottaget meddelande i vilket det framgår att inga nya bostadsfastigheter möjliggörs inom planen vilket synpunktsförfattaren menar inte kan gälla om den gamla fastigheten rivs och en ny fastighet uppförs.

Utöver synpunkterna ovan framför synpunktsförfattaren följande: för att lösa vägen till fastighet 2:19 så avsätter fastighet 2:20 mark till detta. I gengäld så avsätter samfälligheten gångväg mellan 2:20 och 2:21 som då tillfaller fastighet 2:20 enligt Enbuskestigens samfällighetsförenings årsmötesbeslut.

*Kommentar: Synpunkterna noteras. Se kommentar gällande byggrätt under "Synpunktsförfattare 01". Stadsbyggnadskontoret vidhåller sitt ställningstagande från samrådsskedet och bedömer en procentuell reglering av byggrätten i förhållande till fastighetstorlek 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.*

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

#### *Synpunktsförfattare 09 (G1)*

Synpunktsförfattaren hänvisar till behovsbedömningen där det framgår att det inte anses vara nödvändigt med några skyddsanordningar från golfbanans sida och motsätter sig detta.

Vidare framför synpunktsförfattaren att när golfbanan byggdes och vid senare tillfällen har synpunktsförfattaren fått till sig att allt ska göras för att golfbollar inte ska hamna på synpunktsförfattarens fastighet. Trots detta får

synpunktsförfattaren in bollar med jämna mellanrum från utslaget på bana 7. Synpunktsförfattaren framför att detta känns otryggt och att kontakten och påvisandet av problemet inte resulterat i något.

*Kommentar: Synpunkterna noteras. Se kommentar under "Synpunktsförfattare 04" vad gäller behov av skydd mot golfbollar.*

### *Synpunktsförfattare 10 (G1)*

#### (1) Spårvagn och eco-by samt trädgårdsstad

Synpunktsförfattaren framför att det grundläggande politiska beslutet för att bygga nya bostäder i området Marby-Unnerstad-Enbuskekvarteret-Sidus, var baserat på att en spårvägslinje skulle anläggas vid Lindö.

Ett snabbt och bra miljövänligt kollektivtrafikstråk var ett krav och skulle anläggas. Så blev inte fallet och så är inte heller nu redovisat för de kraftiga byggplanerna inom området enligt ovan menar synpunktsförfattaren.

Vidare framför synpunktsförfattaren att stadsbyggnadskontoret helt frångått tanken om eco-by och trädgårdsstad.

#### (2) Buss

Synpunktsförfattaren framför att turerna alltmer minskats på linje 444 (Norrköping-Ljunga-Djurön).

#### (3) Förbättrad Djuröväg

Synpunktsförfattaren framför att denne lämnat synpunkter angående behov av förbättring av Djurövägen som "ensam" ska mata hela området Marby-Unnerstad-Enbuskekvarteret-Sidus-Djurön. Ett område som förväntas få en kraftigt utökad befolkning. Synpunktsförfattaren framför att ingen som helst åtgärd har påbörjats.

Vidare framför synpunktsförfattaren att Djurövägen mynnar ut på väg 209 (Arkösundsvägen) i en ganska otäck korsning efter ett backkrön från öster. Det finns även en skymd utfart från Ljunga (Furingstadvägen) menar synpunktsförfattaren.

Synpunktsförfattaren framför att tät och tung bil/lastbilstrafik kräver kraftiga åtgärder och sänkt (60 km/h) hastighet på Djurövägen. Samt att vägbanken och vägbanan ofta drabbas av kraftiga sättningar på grund av tung trafik och undermålig uppbyggnad. Förbättringar behövs anser synpunktsförfattaren.

#### (4) Bussfickor

Synpunktsförfattaren framför att säkrare hållplatser med bussfickor är ett starkt behov för säkerheten.

## (5) Gång- och cykelbana

Synpunktsförfattaren framför att från Enbuskekvarteret via Unnerstad-Marby måste en GCV byggas. Den ska, vid avfarten mot Marby, förses med en säker korsning mot Dagsbergsskolan-Ljunga, där både skola, fritidshem, förskola, kyrka, församlingshem samt fotbollsplan och Dagsbergs IF:s klubbhus finns. Vidare framför synpunktsförfattaren att det ska kunna gå att cykla säkert eller åka buss/kollektivt till skolan (Dagsberg) och till Norrköpings centrum samt till bekanta i Unnerstad och Marby. Detta saknas i planförslaget menar synpunktsförfattaren.

Synpunktsförfattare framför att väl framme i Marby finns en bra gång- och cykelväg till Abborreberg-Lindö-Norrköpings centrum. Det är den som måste knytas samman via Unnerstad och Enbuskekvarteret fram till det utbyggda Sidus.

Synpunktsförfattaren framför också att befintlig Djuröväg saknar vägren för cyklister och har mycket tät trafik (särskilt under golfsäsong till/från Bråvikens golfbana). Vidare starkt tung långtradartrafik till/från Djurö kvarn.

## (6) Länsstyrelsen godkänner inga detaljplaner

Synpunktsförfattaren framför att det mycket tydliga budskapet länge har varit att inga detaljplaner kan godkännas av länsstyrelsen innan Djurövägen "trafiksäkrats" (Rätats upp, fått bussfickor samt gång- och cykelbana).

## (7) Skola och förskola

Synpunktsförfattaren framför att Dagsbergs skola måste byggas ut (beslut finns) innan flera bostäder kan byggas. Gäller även förskola.

## (8) Vårdcentral

Synpunktsförfattaren ställer sig frågande till hur det är tänkt med vårdcentral för boende i området.

## (9) Samordnad "helhetsplanering" saknas

Synpunktsförfattaren framför att det nu finns aktuellt förslag till detaljplan för Enbuskekvarteret och en pågående för Marby inom samma område. Inom ett år kommer även Unnerstad att detaljplaneras. Planernas samordning saknas helt, vilket synpunktsförfattaren anser helt nödvändigt. Först då ser man behov som är gränsöverskridande menar synpunktsförfattaren.

## (10) Inga nya bostäder

Synpunktsförfattaren framför att inga nya bostäder är önskvärda på varken nya tomter eller befintliga sådana. Detta gäller såväl på helt nya tomter som

befintliga sådana och ytterligare bostäder kan inte tillåtas inom Marby-Unnerstad-Enbuskekvarteret-Sidus-Djurön innan:

1. Djurövägen är förbättrad, standarden bättre och säkerheten höjd.
2. Hastigheten sänkt till 60 km/h.
3. Bussfickor har anlagts samt tätare bussturer
4. Gång- och cykelbanor är klara.
5. Skolfrågan är löst.
6. Behovet av orörda naturområden är kartlagt och definierat i en heltäckande plan för hela området.

*Kommentar:*

*(1) Synpunkterna noteras. I översiktsplanen för staden från 2002 anges ett kollektivtrafikstråk från Lindö via Marby-Unnerstad, förbi Sidus till Djurön. För ett antal år sedan tog stadsbyggnadskontoret, efter ett planuppdrag från stadsplaneringsnämnden, fram ett förslag till en detaljplan för en ny väg för bland annat kollektivtrafik mellan Lindö och Marby vilken efter omfattande protester resulterade i att det planarbetet lades vilande. Nu har ett arbete med en ny översiktsplan för staden startat inom vilken det finns möjlighet att på nytt studera de nämnda frågorna bland annat om ett kollektivtrafikstråk.*

*(2) Synpunkterna noteras. Turtätheten på busslinjerna (bland annat linje 444) ligger utanför kommunens ansvarsram då det hanteras och beslutas av Region Östergötland. Stadsbyggnadskontoret delar dock synpunkten om att ett minskat antal turer inte är bra.*

*(3) Synpunkterna noteras. En avsiktsförklaring har tecknats mellan kommunen och Trafikverket om trafiksäkerhetshöjande åtgärder längs Djurövägen. Tekniska kontoret i kommunen har inledd arbetet med en förstudie med bakgrund av avsiktsförklaringen. I tekniska nämndens budget finns det medel avsatta för detta arbete.*

*(4) Synpunkterna noteras. Eventuella bussfickor ingår i pågående förstudiearbete, se punkt 3 ovan.*

*(5) Synpunkterna noteras. Se punkt 3 ovan. I övrigt får dessa frågor hanteras i det nyligen startade arbetet med en ny översiktsplan för staden.*

*(6) Synpunkterna noteras. Det stämmer att länsstyrelsen för ett antal år sedan framfört att, med undantag för planläggning i Marbystrand, bör inga nya detaljplaner antas innan trafiksäkerhetshöjande åtgärder längs Djurövägen vidtagits. I detaljplaneärendet för Enbuskekvarteret har dock länsstyrelsen inte framhållit denna synpunkt, se vidare länsstyrelsens synpunkter ovan.*

(7) Synpunkterna noteras.

(8) Synpunkterna noteras. Frågan om eventuella nya vårdcentraler bör studeras inom ramen för den nya översiktsplanen för staden.

(9) Synpunkterna noteras. Samordningen finns redan genom stöd för bebyggelseutveckling i översiktsplanen för staden från 2002 (i Marby-Unnerstads fall även i ett planprogram från 2005). Ytterligare eventuell samordning och stöd kommer att hanteras inom ramen för den nya översiktsplanen för staden.

(10) Synpunkterna noteras men stadsbyggnadskontoret delar till viss del inte denna uppfattning.

### Synpunktsförfattare 11 (G2)

Synpunktsförfattaren tycker att detaljplaneförslaget ser bra ut och framför att denne var nöjd även med tidigare förslag med mindre byggrätt.

Synpunktsförfattaren ställer sig frågande till varför det inom dennes fastighet saknas bestämmelse för markanvändning och våningstal.

*Kommentar: Synpunkterna noteras. Bestämmelsen om markanvändning, i detta fall för bostadsändamål (B), omfattar alla fastigheter inom den användningsgräns som bland annat omfattar synpunktsförfattarens fastighet. Detta är med andra ord i sin ordning. För en ökad tydlighet läggs dock ett B till på berörd fastighet på plankartan. Det som däremot inte är i sin ordning är att det inom synpunktsförfattarens fastighet saknas bestämmelse om våningsantal. Detta är en kartteknisk miss som korrigeras eftersom berörd fastighet i sin helhet avgränsas av egenskaps- och användningsgränser. Bestämmelse om våningstal läggs således till för berörd fastighet.*

### Synpunktsförfattare 12 (G2)

(1) Synpunktsförfattaren vidhåller sina tidigare framförda synpunkter och framför att granskningsförslaget inte tillgodoser dessa synpunkter. Synpunktsförfattaren framför vidare följande synpunkter:

(2) Synpunktsförfattaren framför att det är anmärkningsvärt att en större byggnadsarea föreslås än tidigare. Synpunktsförfattaren ställer sig även frågande till utformningsbestämmelsen om att balkong, altantak och inglasat uterum får anordnas med 20 m<sup>2</sup> per fastighet utöver angiven utnyttjandegrad och framför att detta nästan är en fördubbling av ursprungsförslaget.

(3) Synpunktsförfattaren ställer sig frågande till placeringsbestämmelsen för garage/carport med porten vänd mot gata (6 meter från fastighetsgräns mot gata) och ställer sig frågande till om det inte är upp till fastighetsägaren att avgöra hur stort utrymme som behövs för att parkera framför ett garage. Det är enligt synpunktsförfattaren inte många bilar som är 6 meter långa.



(4) Synpunktsförfattaren framför att risken för att träffas av golfbollar är känd och ställer sig frågande till vilka krav det finns på golfklubben att uppföra skydd. Vidare undrar synpunktsförfattaren hur detaljplanen för golfbanan reglerar detta.

(5) Synpunktsförfattaren framför att en förändring av området till permanentboende antagligen kommer att leda till förändrade krav på allmän plats från boende i området. Även krav från myndigheter på allmän plats kan bli aktuella enligt synpunktsförfattaren. På lång sikt kan kraven enligt synpunktsförfattaren bli densamma som för kommunalt huvudmannaskap varför det är bättre att kommunen blir huvudman direkt. Det gör att arbetsbördan för föreningen minskar menar synpunktsförfattaren.

(6) Synpunktsförfattaren anser att detaljplaneförslaget innehåller många brister och motsägelser. Samrådsförslaget var mer korrekt i förhållande till synpunktsförfattarens uppfattning av ursprungstanken.

(7) Synpunktsförfattaren förslår för att uppnå det som beskrivs i syftet med detaljplanen är att behålla Enbuskekvarteret som ett "fritidshusområde" med något utökad byggrätt som möjliggör permanentboende. Detta är enligt synpunktsförfattaren bebyggelse i ett plan med maximalt 100 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och biutrymme på maximalt 40 m<sup>2</sup>.

(8) Synpunktsförfattaren framför att befintlig hämtningsplats för hushållsavfall fungerar bra och bör behållas.

(9) Synpunktsförfattaren anser att inga övriga förändringar är önskvärda i förhållande till hur området är idag. Det är vad samfällighetsföreningen klarar av att hantera utifrån resurser och kunskaper och det stämmer bättre överens med syftet att "främja bevarandet av områdets karaktär" enligt synpunktsförfattaren.

*Kommentar:*

*(1) Synpunkten noteras.*

*(2) Synpunkterna noteras. Med hänsyn till beskrivningen av planområdets förutsättningar, som framgår i planbeskrivningen, bedöms regleringen av byggrätten enligt framtaget förslag vara lämplig.*

*(3) Synpunkten noteras. Placeringsbestämmelserna som synpunktsförfattaren hänvisar till är framtagna med hänsyn till bland annat intentionen att parkering ska kunna lösas inom egen fastighet och inte utmed angränsande gator. Vid garage/carport vänd mot gata ska det finnas utrymme att parkera framför garaget/carporten på egen fastighet varför det krävs mer utrymme. Bestämmelsen bedöms därmed nödvändig.*

*(4) Synpunkten noteras. Vad den befintliga detaljplanen anger i fråga om risker, skydd och reglering från golfbanan framgår i planbeskrivningen under rubrik "Skyddsanordningar och skyddszoner" på sida 25. Den samlade helhetsbedömningen är att skyddsanordningar och skyddszoner*

*inte behövs inom planområdet. Trots det och som en försiktighetsåtgärd kopplad till boendemiljön på intill golfbanan angränsande fastigheter finns en allmän upplysning på plankartan om att ett skyddsnet mot golfbollar får uppföras till en höjd av minst 4 meter i fastighetsgräns.*

*(5) Synpunkterna noteras. Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att enskilt huvudmannaskap är lämpligt med hänsyn till att planområdet utgör ett avgränsat och avskilt område insprängt i en golfbana. Fastighetsägarna sköter redan idag vägar och grönytor genom en befintlig, och vad som framkommit under planarbetet, väl fungerande gemensamhetsanläggning (Sidus GA:2). Genom enskilt huvudmannaskap kan en enklare standard tillåtas på vägarna vilket medför att den lantliga karaktären kan främjas och intrång och kostnader för fastigheterna inom planområdet kan minimeras jämfört med kommunalt huvudmannaskap.*

*Eftersom kommunen inte föreslås vara huvudman för allmän plats är det upp till samfällighetsföreningen att rusta upp vägar efter eget behov och med den standard som samfälligheten bedömer lämplig. Eftersom vägarna kan komma att slitas med tiden, beroende på hur och i vilken omfattning dessa används, kan det på sikt och av naturliga skäl finnas behov av att rusta upp delar av vägarna eller enskilda vägområden.*

*(6) Synpunkterna noteras.*

*(7) Synpunkterna noteras. Se delkommentar (2) ovan i fråga om lämplighetsbedömning av byggrätts storlek.*

*(8) Synpunkten noteras. I planarbetet har flera alternativ studerats och dialog förts med Norrköpings Vatten och Avfall AB. Det föreslagna läget för hämtställe för hushållsavfall bedöms som det mest lämpliga med hänsyn till utrymme, vägglutning samt avstånd till bostadsfastigheterna.*

*(9) Synpunkterna noteras.*

### **Synpunktsförfattare 13 (G2)**

Synpunktsförfattaren anser att detaljplaneförslaget bidrar till att fastighetsvärdet minskar avsevärt.

Synpunktsförfattaren önskar en ökning av byggrätten från 20 procent av fastighetsarean till 25-30 procent och framför att en ökning av procentsatsen på intet sätt berör grannar eller golfbana. Vidare framför synpunktsförfattaren att liknande områden har en väsentligt större byggrätt.

*Kommentar: Synpunkterna noteras. Genom den nya detaljplanen med betydligt större byggrätter, jämfört med befintlig detaljplan från 1990, kommer fastighetsvärdet snarare att öka. Se vidare kommentar om byggrätt under "Synpunktsförfattare 12".*

## Sakägare med rätt att överklaga

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

### Berörd allmänhet och fastighetsägare

Numreringen av sakägare följer numreringen i bilagan.

Berörd part (fastighet)	Skedet då synpunkter lämnades
1. Synpunktsförfattare 01	Samråd, granskning
2. Synpunktsförfattare 02	Samråd, granskning
3. Synpunktsförfattare 03	Samråd, granskning
4. Synpunktsförfattare 04	Samråd, granskning
5. Synpunktsförfattare 05 och 13	Samråd, granskning, granskning 2
6. Synpunktsförfattare 06	Samråd, granskning
7. Synpunktsförfattare 07 och 12	Samråd, granskning, granskning 2
8. Synpunktsförfattare 08	Samråd, granskning
9. Synpunktsförfattare 09	Samråd, granskning
10. Naturskyddsföreningen	Granskning

## Övriga inte tillgodosedda synpunkter (ingen överklaganderätt)

### Personer, företag, föreningar och intresseorganisationer:

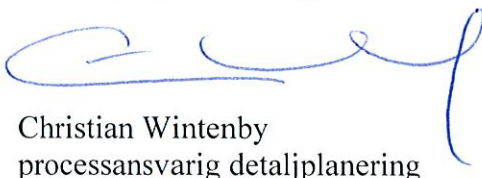
Numreringen av synpunktsförfattare följer numreringen i bilagan.

Part	Skedet då synpunkter lämnades
1. Synpunktsförfattare 10	Granskning

## Ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering föreslår att detaljplanen antas av stadsplaneringsnämnden.

Norrköping den 13 augusti 2015

  
Christian Wintenby  
processansvarig detaljplanering

  
Magnus Gullstrand  
fysisk planerare