

# Samrådsredogörelse

Vårt diarienummer  
SPN 2013/0276 214

tillhörande detaljplan för del av fastigheten

## **Odensåker 4:1**

med närområde inom Skärblacka i Norrköpings kommun

den 14 september 2015



## **ANTAGANDEHANDLING**

Antagen i SPN: 2016-03-17, § 45

Laga kraft: 2016-04-15

Genomförandetidens sista dag: 2021-04-15

## Hur samrådet har bedrivits

Allmänt samrådsmöte hölls måndagen den 19 januari 2015, klockan 17.00, i Mosstorpskolan i Skärblacka efter föregående annonsering i lokalpressen.

Enskilt samrådsmöte med fastighetsägare och representanter från styrelsen i Bäckstugan-Odensåker vägsamfällighetsförening hölls tisdagen den 18 augusti 2015 angående arbetet med detaljplanen, VA-projektet och gemensamhetsanläggningarna i området.

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

Nedanstående synpunkter har kommit in under remisstiden den 5 december 2014 till och med den 2 februari 2015:

**Länsstyrelsen** 2015-02-02

### Kommunala instanser

Bygg- och miljökontoret 2015-02-02

Tekniska kontoret 2015-01-28

Räddningstjänsten Östra Götaland 2015-01-07

Utbildningskontoret 2015-01-27

Norrköping Vatten och Avfall AB 2015-02-02

Vård- och omsorgskontoret 2014-12-19

Lantmäterimyndigheten 2015-01-27

Norrköpings stadsmuseum 2015-02-02

### Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Värme Sverige AB 2015-01-21

E.ON Elnät Sverige AB 2015-01-30

TeliaSonera Skanova Access AB 2014-12-15

Östgötatrafiken 2014-12-08

Naturskyddsföreningen 2015-02-02

Trafikverket 2015-01-29

**Berörd allmänhet och fastighetsägare**

Se bilaga. Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 01	2015-01-29
Synpunktsförfattare 02	2015-01-29

**Ändringar som gjorts i detaljplanehandlingarna:**

Ändringar på plankartan (av väsentlighet):

- Ändring av bestämmelsen ”Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän VA-anläggning kommit till stånd” till ”Bygglov får inte ges för om- och nybyggnad förrän VA- anläggning kommit till stånd”.
- Ändring av prickmarkerat u-område till E-område (transformatorstation) i planområdets sydvästra del.
- Som en konsekvens av ändringen från u- till E-område på plankartan plusmarkeras del av fastigheterna Odensåker 2:24, Odensåker 2:26 och Odensåker 2:28 med hänsyn till nödvändigt skyddsavstånd på 20 meter från transformatorstation på grund av brandrisk och elektromagnetisk strålning.

Ändringar i planbeskrivningen (av väsentlighet):

- Förtydligande av översiktliga planeringsförutsättningar och markens lämplighet för bostadsändamål.
- Förtydligande av markens beskaffenhet och behov av geo- och/eller bergtekniska detaljerade undersökningar.
- Kompletterande beskrivning av skyldigheten att anmäla påträffade föreningar.
- Kompletterande beskrivning av områdets kulturhistoriska värden och möjligheten att bevara befintliga fritidshus som komplementbebyggelse vid exploatering för permanentbostäder.
- Kompletterande beskrivning att det vore lämpligt att, genom dov färgsättning, harmonisera bebyggelsen i området med landskapet.
- Justering av illustration som visar fastighetstorlekar utifrån uppdaterad grundkarta.
- Justering av beskrivningen av gemensamhetsanläggningar, bland annat om beräkning av anläggningskostnader.

Ändringar i behovsbedömningen (av väsentlighet):

- Förtydligande av översiktliga planeringsförutsättningar och markens lämplighet för bostadsändamål.
- Förtydligande av markens beskaffenhet och behov av geo- och/eller bergtekniska detaljerade undersökningar.

## **Sammandrag av inkomna synpunkter**

### **Länsstyrelsen**

I den gemensamma översiktsplanen för Linköping och Norrköping anges Skärblacka som en prioriterad utvecklingsort. Länsstyrelsen anser att planförslaget inte strider mot översiktsplanens intentioner.

#### Hälsa och säkerhet

Markens beskaffenhet. Planen uppger att vid grundläggning av ny bebyggelse krävs geotekniska och bergtekniska undersökningar. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att det framgår att marken är lämplig att tas i anspråk på det sätt planen redovisar och att markens beskaffenhet utreds redan under planprocessen.

#### Strandskydd

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det område där strandskyddet avses upphävas är ianspråktaget på så sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syfte och särskilda skäl föreligger.

### **Allmänt och rådgivande**

#### Behovsbedömning av MKB

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförande av planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

### **Upplysning om tillstånd och dispenser med mera som kan komma att krävas**

#### Arkeologi

Söder om det aktuella området finns två fornlämningar registrerade, RAÄ 89:1-2, som utgörs av två gravar. Sydost om området finns ytterligare en fornlämning registrerad, RAÄ 73, som utgörs av delar av en stensättning. Länsstyrelsen anser att en arkeologisk utredning måste genomföras, i de delar av området som idag inte är ianspråktagen, i syfte att ta reda på om fornlämning kan komma att beröras av den planerade exploateringen.

*Kommentar: Synpunkterna noteras. Genomförd geoteknisk kartavläsning som utförts inför samrådet visar att marken inom planområdet är av sådan beskaffenhet att den är lämplig att tas i anspråk på det sätt planen redovisar, med friliggande hus i maximalt två våningar. Inför grävarbeten och vid grundläggning av ny bebyggelse på berg, när exakt husplacering är bestämd och beroende på byggnadsteknisk lösning, kan i bygglovsskedet geo- och/eller bergtekniska detaljerade undersökningar krävas. Detta för att grundläggning inte ska göras på skjuvzoner och sprickzoner. Planbeskrivningen har förtydligats i denna fråga.*

*En arkeologisk undersökning etapp 1 och 2 har inte bedömts nödvändig att ta fram då de två kända fornlämningarna finns utanför och cirka 40 meter söder om planområdesgränsen. Inom området för ianspråktagande av fyra nya bostadstomter får exploatören stå för eventuella utredningskostnader i bygglovsskedet.*

## **Kommunala instanser**

*Bygg och miljökontoret*

### **Miljö och hälsoskydd**

Planbeskrivningen anger att det inte finns några kända markföroreningar inom planområdet. Om föroreningar ändå skulle påträffas i samband med grävarbeten på fastigheten ska bygg och miljökontoret underrättas, enligt 10 kapitlet i miljöbalken. Dessutom ska anmälan om avhjälpandeåtgärd anmälas till bygg- och miljökontoret innan byggnationen påbörjas.

På plankartan är det svårt att tyda vad som är skillnaden mellan byggrätten för bestämmelserna  $e^1$ ,  $e^2$  och  $e^3$ . Vad menas med bestämmelsen "Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän VA- anläggning kommit till stånd"? Vad som menas med ändrad markanvändning bör tydliggöras.

När strandskyddet gäller för all naturmark och vattnet är "öppet vattenområde" finns inte någon möjlighet att anordna bryggor i framtiden.

*Kommentar: Synpunkterna noteras. Planbeskrivningen kompletteras angående skyldigheten att anmäla påträffade föroreningar.*

*Byggrätten är densamma för  $e^1$ -,  $e^2$ - och  $e^3$ - områdena. Kravet på minsta fastighetsstorlek för dessa tre bestämmelser varierar dock,  $e^1$  innebär en minsta fastighetsstorlek på 2000 m<sup>2</sup>,  $e^2$  en minsta fastighetsstorlek på 1500 m<sup>2</sup> och  $e^3$  en minsta fastighetsstorlek på 1000 m<sup>2</sup>.*

*Bestämmelsen "Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän VA-anläggning kommit till stånd" ändras till "Bygglov får inte ges för om- och nybyggnad förrän VA-anläggning kommit till stånd". Detta efter dialog med bygg och miljökontoret och då planerad markanvändning i hög grad överensstämmer med den markanvändning befintlig byggnadsplan anger*

*vilket innebär att planerad markanvändning plantekniskt inte kan betraktas som ändrad markanvändning.*

*Ovan beskrivna konsekvenser av bevarandet av strandskyddet är överensstämmande med planens intentioner varför inga ändringar görs.*

### *Tekniska kontoret*

Det aktuella området ligger i en mycket attraktiv och naturskön omgivning utmed Glan. Dagens befintliga bebyggelse av fritidshuskaraktär har i huvudsak placerats så att hänsyn tagits till relativt strand- och naturmarkstillgänglighet. Planområdet är unikt och ovärderligt för det rörliga friluftslivet då man utmed hela Glan endast finner ett fåtal liknande platser där man på ett naturligt och enkelt sätt når öppet strandparti.

Ett ökat permanentboende ger en förändring i grad av nyttjande med ett ökat tryck på befintliga naturvärden. Områdets öppna karaktär och närheten till Skärblacka tätort ställer höga krav på långsiktigt tänkande för att tillgodose och behålla Glans strandpartier med naturmark tillgänglig.

Området hyser, trots sin begränsade yta, en rik variation genom att en mängd olika biotoper möts här. Detta bidrar starkt till en rik fågelfauna och varierad flora.

För att på bästa sätt ta tillvara på den viktiga resurs som detta område utgör bör, efter utbyggnad av de fyra aktuella fastigheterna (tomterna), ingen ytterligare naturmark tas i anspråk. Ska ytterligare permanentboende tillkomma ska endast idag befintliga fastigheter möjligen konverteras. Detta har både bäring och tyngd i tidigare ställningstaganden i planbeskrivningen.

Enligt gällande översiktsplan anges fritidshus i strandnära läge som värdefulla inslag i kommunen. Riktlinjer för bostadsbyggande anger vidare att bebyggelse och infrastruktur skall samordnas för att ge förbättrat kollektivtrafikunderlag och bättre tekniska försörjningssystem. Detta är även angett att man skall följa den prioriterade Ortsstrukturen för bostadsbyggande. Tekniska kontoret saknar motivering för varför man valt att gå vidare med planen när den tydligt går emot övergripande ställningstaganden för kommunen.

*Kommentar: Synpunkterna noteras. Ingen ytterligare naturmark, än den plankartan redovisar, avses att tas i anspråk för bostadsändamål. Stadsbyggnadskontoret betonar att marken för befintliga såväl som tillkommande fastigheter redan är planlagd för bostadsändamål enligt gällande byggnadsplan, detta framgår av planbeskrivningen.*

*I den gemensamma översiktsplanen för Linköping och Norrköping från 2010 anges Skärblacka som en prioriterad utvecklingsort. Fler boende på landsbygden beskrivs kunna bidra till en mer uthållig befolknings- och servicestruktur och en mer levande landsbygd.*

*Översiktsplanen för kommunen från 1990 (ÖP – 90) anger inte planområdet som ett utbyggnadsområde eller framtida expansionsområde. ÖP 90 anger vidare att det för många människor är värdefullt att ha ett enkelt fritidshus i stadsnära läge och att kommunen bör verka för att en stor del av fritidshusbebyggelsen blir kvar även på lång sikt. Översiktsplanen beskriver dock att många av kommunens fritidshusområden ligger nära staden och att det finns ett tryck på att förändra bebyggelsestrukturen, från fritidshusbebyggelse till områden för permanent boende.*

*Riktlinjerna för bostadsbyggande anger bland annat, utöver det Tekniska kontoret tar upp, att övriga tätorter och landsbygd (utöver prioriterade utvecklingsorter) ska utvecklas successivt och att en översiktsplan för landsbygden ska tas fram. En sådan tas fram i skrivande stund.*

*Utifrån ovan angivet övergripande planeringsunderlag och riktlinjer är stadsbyggnadskontorets sammantagna bedömning att marken inom det aktuella planområdet är lämpligt för bostadsändamål. Översiktliga planeringsförutsättningar och stadsbyggnadskontorets samantagna bedömning förtydligas i planbeskrivningen.*

### *Räddningstjänsten Östra Götaland*

Ingen erinran.

*Kommentar: Synpunkten noteras.*

### *Norrköpings stadsmuseum*

Förändringarna som föreslås i detaljplanen är relativt oproblematiska och stadsantikvarien gör bedömningen att ur kulturmiljösynpunkt finns endast ett fåtal kommentarer avseende föreslagen ändring.

1900-talets fritidshusbebyggelse är en byggnadskategori som i relativt hög grad försvinner. Dessa sommarstugeområden som så tydligt visar på 1900-talets semesterrevolution riskerar i allt snabbare takt att försvinna. Byggnadsplanen från 1955 är i sig ett intressant tidsdokument som belyser 1950-talets ideal. Tack vare att bilen blir var mans egendom följer en rörelsefrihet som gör det möjligt att ta sig till mer avlägsna områden, exempelvis det aktuella området i Odensåker. Av den anledningen hade området med fördel kunnat inventeras på befintlig bebyggelse inför planprocessen. På så vis hade vi ökat kunskapsunderlagen kring dessa strandnära områden som i snabb takt omvandlas till permanenta bostadsområden. Ett urval av den äldre fritidsbebyggelsen hade därigenom kunnat förses med skydd i planen. Detta för att säkerställa områdets kulturhistoriska läsbarhet, vilket inte bara värnar om det byggda kulturarvet utan även genererar ett mer hållbart samhälle som värnar om naturresurser samtidigt som det bidrar till en mer varierad och kvalitativ boendemiljö. I ett område med små tomter skulle detta kunna vara problematiskt, men i det

aktuella fallet medger tomternas storlek såväl bevarande av den äldre bebyggelsen som uppförande av ny permanent bostadsbebyggelse.

Den i planen föreskrivna byggnadsarean samt att den nya bebyggelsen tillåts uppföras i två fulla våningar kommer medföra en påtaglig skalförskjutning inom området. Kontrasten mellan den nya bebyggelsen och fritidshusbebyggelsens låga hus på upp till 50 m<sup>2</sup> kommer att bli mycket påtaglig. Det vattennära läget på tomterna medför att den nya bebyggelsen kommer att synas tydligt från vattensidan. Av dessa anledningar hade det varit att föredra att bebyggelsen inte hade tillåtits bli så hög och/eller att dess färgsättning hade styrts till dova kulörer i harmoni med landskapet.

Slutligen är det mycket föredömligt att påtala risken för fornlämningar på plankartan.

*Kommentar: Synpunkterna noteras. Planbeskrivningen kompletteras med stadsmuseets beskrivning av områdets kulturhistoriska värden och möjligheten att bevara befintliga fritidshus vid exploatering av området för permanentbostäder.*

*En inventering av det aktuella planområdet, och andra liknande fritidshusområden i Norrköpings kommun som genomgår en liknande omvandling, bedöms vara en fråga för den översiktliga planeringen varför en inventering inte bedöms aktuell att utföra inom ramen för aktuell detaljplan. Synpunkterna förmedlas vidare till översiktsplanegruppen på stadsbyggnadskontoret för vidare hantering.*

*Möjligheten att kunna bygga hus i två våningar bedöms underlätta byggnation av ändamålsenliga bostäder. Som framgår av planbeskrivningen har stadsbyggnadskontoret inte funnit skäl för restriktioner i fråga om reglering av bebyggelsens interiör och exteriör. Denna bedömning kvarstår. Även om bebyggelsens utformning och utseende i detalj inte styrs inom ramen för aktuell detaljplan så delar stadsbyggnadskontoret stadsmuseets beskrivning om att det vore lämpligt att, genom dov färgsättning, harmonisera bebyggelsen i området med landskapet. Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av detta.*

## **Norrköping Vatten och Avfall AB**

### Avfallshanteringen

I planbeskrivningen står: ”Två återvändsgator varav en som kan anses vara en vändplats med en diameter på 18 meter finns inom planområdet. Den sistnämnda finns i planområdets nordöstra del. Återvändsgatorna planläggs med vändplatser för att bland annat möjliggöra hämtning av hushållsavfall.”

NoVA tolkar detta som att båda dessa återvändsgator får en diameter på 18 meter. Vändplanen i söder inom planområdet (i mitten av plankartan) behöver även den vara 18 meter.



Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer  
SPN 2013/0276 214

Då dessa tre vändplaner är fungerande för sopbilar behöver det norra gemensamma hämtstället endast försörja cirka 3-4 hushåll. Det södra gemensamma hämtstället behöver då försörja cirka 5 hushåll. De gemensamma hämtställena behöver vara hårdgjorda samt tillräckligt stora för att rymma två stycken flerfackskärl per fastighet, det vill säga en yta på 180x90 centimeter per hushåll. Lämpligt är att kärnen placeras på rad.

Inga övriga synpunkter.

#### Vatten och avlopp

Inga synpunkter.

*Kommentar: Synpunkterna noteras. Samtliga återvändsgator får en diameter på 18 meter varav två av dessa, i planområdets nordvästra respektive sydöstra del, avses användas för hämtning av hushållsavfall.*

*Den tredje återvändsgatan belägen i planområdets nordöstra del är inte avsedd att nyttjas för hämtning av hushållsavfall utan som återvändsgata för befintliga angränsande fastigheter. Fastigheter/hushåll som inte nås av sopbil hänvisas till gemensamt hämtställe. För berörda fastigheter belägna i planområdets norra del möjliggörs ett gemensamt hämtställe vid korsningen söder om ovan beskrivna återvändsgata. För berörda fastigheter belägna i planområdets sydvästra del möjliggörs ett gemensamt hämtställe vid korsningen i närheten av dessa fastigheter.*

*Dimensioneringen av hämtställena på plankartan är överrensstämmande med inkommen synpunkt i fråga om antal fastigheter som planeras nyttja hämtställena och dimensioneringskraven per hushåll. Dimensioneringen är vidare utformad så att flerfackskärnen kan ställas på rad enligt rekommendationer från Norrköpings Vatten och Avfall AB. Beskrivna ytor är tilltagna så att eventuella framtida krav och riktlinjer för avfallshanteringen, som eventuellt kan medföra större ytbehov, ryms inom utpekade områden för avfallshantering. Dessutom medger detaljplanen att en byggnad (sophus) på högst 50 m<sup>2</sup> kan uppföras på respektive hämtställe för hushållsavfall.*

#### **Utbildningskontoret**

Ingen erinran.

*Kommentar: Synpunkten noteras.*

#### **Vård- och omsorgskontoret**

Ingen erinran.

*Kommentar: Synpunkten noteras.*

*Lantmäterimyndigheten*

Grundkartan behöver uppdateras, fastighetsgränserna på plankartan för fastigheterna längst norrut är inte överensstämmande med gränserna enligt registerkartan.

Linjen för 100-flödesnivå på plankartan bör inte ha samma manér som egenskapsgränser. Även luftledningarna och fasighetsgränser bör ha olika manér.

Om områden för sophantering ska bilda egna fastigheter bör de få bestämmelsen E på kartan och därmed även ändrad text i planbeskrivningen.

Illustrationen, figur 13 i planbeskrivningen, visar fel arealer på fastigheterna.

Frågan om vad som ska ingå i gemensamhetsanläggningarna, samt vilka fastigheter som ska ha andelar i dessa, prövas i en lantmäteriförrättning och bör därför inte anges i planbeskrivningen.

*Kommentar: Synpunkterna noteras. Grundkartan har uppdaterats efter samrådet. Stadsbyggnadskontoret noterar och har bland annat i aktuell detaljplan uppmärksammat att vissa linjer i grundkartan har samma manér. För närvarande pågår en dialog med geografisk information (GI) i syfte att åtgärda detta, vilket med stor sannolikhet inte blir innan denna detaljplan går till antagande.*

*Områden för sophantering ska inte bilda egna fastigheter.*

*Ovan angivna illustration har justerats utifrån den uppdaterade grundkartan.*

*Beskrivningen av gemensamhetsanläggningarna justeras enligt lantmäterimyndighetens yttrande.*

**Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer***E.ON Värme Sverige AB*

Ingen erinran.

*Kommentar: Synpunkten noteras.*

*E.ON Elnät Sverige AB*

E.ON har fått bygglov för att uppföra en nätstation (Änr. 1426/14) varför hela den prickmarkerade ytan på plankartan som berör området bör planläggas som E-område.

Normalt erfordras ett område på 6x6 meter med nätstationen i centrum, skyddsavstånd på minst 5 meter mellan nätstationen och brännbar byggnad eller brännbart upplag erfordras enligt SEK handbok 438.

*Kommentar: Synpunkterna noteras. Det prickmarkerade u-området i planområdets sydvästra del ändras till E-område (transformatorstation). Det utpekade området för nätstationen tillgodoser ovan angivna utrymmeskrav med en yta på 6x6 meter och ett skyddsavstånd på minst 5 meter mellan nätstation och brännbar byggnad eller brännbart upplag. Som en konsekvens av ändringen från u- till E-område på plankartan plusmarkeras del av fastigheterna Odensåker 2:24, Odensåker 2:26 och Odensåker 2:28 med hänsyn till nödvändiga skyddsavstånd på 20 meter från transformatorstation med anledning av elektromagnetisk strålning. Plusmarkeringen innebär att endast uthus och garage får byggas där.*

#### *TeliaSonera Skanova Access AB*

Ingen erinran.

*Kommentar: Synpunkten noteras.*

#### *Östgötatrafiken*

Ingen erinran.

*Kommentar: Synpunkten noteras.*

#### *Naturskyddsföreningen*

Naturskyddsföreningen ser en rad aspekter på den planerade bebyggelsen i Odensåker som visar att det är olämpligt att bygga permanentbostäder där.

##### 1. Hållbar samhällsplanering

Planerna på att tillåta permanentbebyggelse i Odensåker stämmer inte med gällande översiktsplan för del av kommunen, ÖP-90. Det motverkar hållbar utveckling genom ökat bilberoende. ÖP-02 anger också att kommunen ska satsa på nybyggnation i närhet av tågstationer. Därför vore det bättre om satsningar görs på ställen som Eksund. Där kan en station byggas.

##### 2. Skyddszon för vattentäkt

En stor del av planområdet, speciellt fem tomter längst ut på udden och vägen till vändplatsen i nordväst, ligger inom den sekundära skydds-zonen för vattentäkten Glan. Inom den zonen råder en rad restriktioner som planerad bebyggelse riskerar att bryta mot. Bräddpunkten från orenat avloppsvatten och fordonstvätt får inte förekomma. Arbetsfordon måste ha tillstånd för att vara uppställda mer än tre dygn. Mark-, anläggningsarbeten och annat byggande kräver tillstånd av tillståndsmyndigheten. Återfyllnad måste göras med rena massor. Användningen av salt eller andra kemikalier

på vägarna och värmepumpar för berg, mark eller vatten kräver tillstånd från tillsynsmyndigheten. Resten av planområdet ligger inom den tertiära skyddszonen där risken för vattenförorening ska minimeras.

### 3. Naturbete nära

Odensåker mjölkgård har betesdjur på strandängarna intill planområdet. Problem kan uppstå med krav från de boende att eliminera obehag i form av lukt och flugor.

### 4. Båtar

Idag finns bryggor och båtupplag utefter stranden i viken. Det är inte reglerat i förslaget till detaljplan. Naturskyddsföreningen kan se att problem med fler och snabbgående motorbåtar kan uppstå om permanentboende tillåts.

### 5. Naturinventering

Naturbetesmarkerna i närheten av planområdet och udden västerut behöver natur- och fågelinventeras eftersom områdena kan beröras indirekt av exploateringen.

### 6. Trafiksäker gång- och cykelväg behöver byggas

Om kommunen ändå förordar att permanentboende kan uppföras i området så anser vi att en trafiksäker gång- och cykelväg ska byggas till Skärblackavägen fram till busshållplats och vidare in till tätorten. Antingen finansieras gång- och cykelvägen av dem som exploaterar i Odensåker, eller villkoras bygglov med att kommunen bygger en gång- och cykelbana. Enligt behovsbedömningen konstaterar planförfattarna att detaljplanen kommer innebära ökad biltrafik. För att motverka bilkörning är det mycket viktigt att trafiksäker gång- och cykelväg byggs till Odensåker.

Området är också ett utflyktsområde för boende i Skärblacka. En trafiksäker gång- och cykelväg behövs även för besökare.

Vi vill passa på att slå ett slag för att cykelbana byggs från Tallebo till Skärblacka. Skärblackavägen är tungt belastad av timmerbilar och arbetspendling mellan Norrköping och Skärblacka. Vägen är mycket farlig för cyklister. Det finns inte ens en väggren att cykla på. Kommunen bör kräva av Trafikverket att de bygger cykelväg på det avsnitt där de är väghållare.

### 7. Bygg med hänsyn till vatten och natur

Bebyggelsen i Odensåker ligger nära Glan, som är en dricksvattentäkt och ett riskintresseområde för fiske. Exploateringen måste därför ske med största hänsyn till vattnet och strandstrukturen.

- Vägarnas möjlighet att ta omhand dagvatten borde regleras i detaljplanen.
- Detaljplanen borde också reglera hårdgjorda ytor på tomterna, så att de beläggs med genomsläppliga material.
- Bestämmelse borde också finnas i detaljplanen om att inte leda bort dagvatten från tomterna.
- Fällningar av träd med större diameter än 20 centimeter borde bli bygglövspliktigt. Äldre träd har stor betydelse för den biologiska mångfalden och strandnaturen.
- Byggnadsplanen från 1955 har ritat in prickad mark, det vill säga mark som inte får bebyggas mot ”park”. Den nya detaljplanen borde också ha prickad mark på dessa ytor.
- En maximal höjdförändring på tomterna borde också skrivas in i detaljplanen.

#### 8. Gör stranden i norr tillgänglig gör passage

De fyra strandtomterna i norr får inte bebyggas utefter stranden enligt plankartan. Naturskyddsföreningen anser att den prickade marken ska kunna användas av allmänheten för passage utefter stranden. Det kan göras genom att dessa tomter får tomtplatsavgränsningar och åläggs att markera sin tomtplats på så sätt att allmänheten upplever att man kan passera.

#### 9. Parkeringsplatser för besökare

Hagnerydsviken är en lämplig utgångspunkt för skridskoåkning på Glan, eller att sjösätta kajaker. Naturskyddsföreningen anser att allmänheten som kommer med bil ska kunna korttidsparkera någonstans inom rimligt avstånd till stranden. Byggnadsplanen från 1955 angav en eller två platser för parkering. En av platserna ska användas till sophantering. Även fastighetsägarna har behov av besöksparkeringar.

*Kommentar:*

*Synpunkterna noteras.*

1. *Utifrån i planbeskrivningen beskrivet övergripande planeringsunderlag och riktlinjer för bostadsbyggande är stadsbyggnadskontorets sammantagna bedömning att marken inom det aktuella planområdet är lämplig för bostadsändamål.*
2. *Upprättat planförslag har tagit hänsyn till de skyddsföreskrifter och allmänna bestämmelser som gäller för Glan som ytvattentäkt. En utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp inom planområdet bedöms vara positivt ur miljösynpunkt. Sammantaget bedöms planens genomförande inte medföra risk för vattenförorening.*

*Skyddsföreskrifter och allmänna bestämmelser gäller och ska således följas. Som framgår av plankartan får bygglov inte ges förrän VA-anläggning kommit till stånd. Dialog har förts med bygg och miljökontoret (miljö och hälsoskydd) i frågan.*

- 3. Planområdet omfattar samma markområden som befintlig och gällande byggnadsplan och befäster samma markområden för bostadsändamål som byggnadsplanen. Marken är således redan ianspråktagen och en utökning av byggrätten bedöms inte påverka närliggande verksamheter.*
- 4. Planen möjliggör inte uppförande av nya bryggor inom planområdet. På så vis främjas inte användandet för fler motorfordon i Glan. Skyddsföreskrifter och allmänna bestämmelser för Glan gäller.*
- 5. En utökning av byggrätten inom planområdet, med hus på maximalt två våningar, bedöms inte påverka naturbetesmarkerna i närheten av planområdet. En inventering bedöms därför inte nödvändig att genomföra.*
- 6. Planens genomförande bedöms inte ge upphov till sådana trafikmängder på Bäckstugevägen, som går från Skärblackavägen till planområdet att en separat gång- och cykelväg bedöms nödvändig.*

*Synpunkter som inte rör aktuellt planarbete kommenteras inte inom ramen för denna samrådsredogörelse, dock har synpunkten om behovet av en gång- och cykelväg mellan Skärblacka och Tallebo vidarebefordrats till översiktsplaneprocessen för vidare hantering inom pågående översiktsplanarbeten.*

- 7. De skyddsföreskrifter och allmänna bestämmelser som gäller för Glan som ytvattentäkt bedöms följas genom den i planbeskrivningen beskrivna dagvattenhanteringen. Kommunala riktlinjer för dagvattenhantering ska följas. Reglering av hårdgjord ytor bedöms inte nödvändigt.*

*Att villkora trädfällning i detaljplanen bedöms inte nödvändigt.*

*Upprättat planförslag reglerar genom placeringsbestämmelser och byggnaders avstånd till grannfastigheter/gata. Detta bedöms motsvara regleringen av prickmark i befintlig byggnadsplan, men utgör en mer flexibel bestämmelse. Del av kvartersmarken utmed Glan kvarstår som prickmarkerad på grund av översvämningsrisk.*

*Detaljplanen ska inte reglera mer än nödvändigt varför en reglering av markhöjden på samtliga fastigheter inte bedöms aktuell. Höjdsättning på kvartersmark som riskerar att översvämmas har införts enligt plankartan.*

8. *Allemansrätten råder. De angränsande strandområdena som tidigare varit tillgängliga för allmänheten kommer även fortsättningsvis att vara det. Den fria passagen utmed strandlinjen i enlighet med 7 kapitlet 18 f § miljöbalken bedöms inte påverkas i förhållande till nuvarande tillgänglighet.*

*Kvartersmarken närmast strandlinjen i planområdets nordöstra del kvarstår som prickmarkerad i enlighet med befintlig byggnadsplan, vilket innebär att byggnader inte får uppföras. Resterande områden utmed strandlinjen planläggs som naturmark (allmän plats) varför tillgängligheten inom dessa områden säkerställs.*

9. *Inom området finns inga anläggningar av allmän karaktär som kräver planläggning för parkering. Besök till enskilda fastighetsägare ska ske på respektive fastighetsägares egen mark. Genom bestämmelse om att garage/carport med porten vänd mot gata ska placeras minst 6 meter från gata främjas parkering på egen fastighet eftersom utrymme för både garage/carport och besöksparkering möjliggörs.*

#### *Trafikverket*

Ingen erinran.

*Kommentar: Synpunkten noteras.*

### **Berörd allmänhet och fastighetsägare**

Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

#### *Synpunktsförfattare 01*

Synpunktsförfattaren har fritidsbott i området sedan 1953 och vill att området har samma karaktär även i fortsättningen. Föreslagna byggrätter avseende ytor och våningar är alltför stora och skulle bli för dominerande i området. Synpunktsförfattaren önskar maximalt enplanshus. Enligt tidigare ställningstaganden, rubrik 3.1 i planbeskrivningen (översiktsplan), bekräftas synpunktsförfattarnas vilja.

*Kommentar: Synpunkten, att planerad markanvändning inte är önskvärd för synpunktsförfattaren, noteras.*

*Odensåker genomgår en omvandlingsprocess från fritids- till permanentboende, vilket medför krav på ökade byggrätter. Befintliga fastigheter för bostadsändamål, som är mellan cirka 1000-3600 m<sup>2</sup>, bedöms lämpliga för föreslagen byggrätt för huvud- och komplementbyggnad. Detta med hänsyn till att huvudbyggnad med tillhörande kompletterande funktioner på ett ändamålsenligt sätt ska rymmas inom respektive fastighet. En relativt god luftighet i området bedöms således kunna uppnås efter planens genomförande.*

*Möjligheten att kunna bygga i två våningar bedöms underlätta byggnationen av ändamålsenliga bostäder. Med detta sagt finns inga hinder för uppförande av enplanshus inom ramen för angiven byggrätt.*

*Rubrik "3.1 Översiktsplan" har förtydligats i planbeskrivningen.*

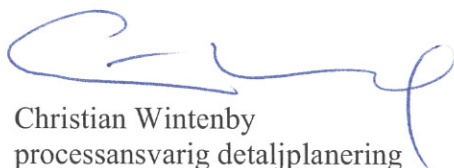
#### *Synpunktsförfattare 02*

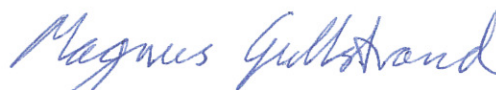
Synpunktsförfattaren är positiv till framtaget förslag och har följande synpunkter: Utbudet och möjligheterna av standardvillor hos husleverantörerna, i fråga om energieffektiva enplanshus, är begränsade med föreslagen byggnadsarea. Även vid behov av bostadsarea i det lägre segmentet så "driver" den begränsade byggnadsarean utvecklingen mot 1,5- eller 2-planshus.

För att få en detaljplan som kan gynna och verka för en låg bebyggelse, vilket många i området önskar, samt även underlätta val av energieffektiva och välisolerade byggnader föreslår synpunktsförfattaren en ökning av byggnadsarean till 160 m<sup>2</sup>. Denna modesta ökning skulle ge avsevärt bättre möjlighet att uppföra ett energieffektivt enplanshus.

*Kommentar: Synpunkterna noteras. En ökning av byggrätten enligt synpunktsförfattarens yttrande bedöms inte lämplig med hänsyn till befintliga fastighetsstorlekar. En byggnadsarea om 140 m<sup>2</sup> bedöms vara tillräcklig för att energieffektiva enplanshus ska kunna byggas. Dessutom gäller, utöver vad som anges i detaljplanen, att fastighetsägaren kan utöka byggnadsarean på sin fastighet med de bygglovsbefriade åtgärderna, de så kallade Attefallsåtgärderna. Dessa innebär att sammanlagt 55 m<sup>2</sup> byggnadsarea kan uppföras (15 m<sup>2</sup> tillbyggnad på huvudbyggnad, 25 m<sup>2</sup> komplementbostadshus och 15 m<sup>2</sup> friggebod).*

Norrköping den 14 september 2015

  
Christian Wintenby  
processansvarig detaljplanering

  
Magnus Gullstrand  
fysisk planerare