

# Samrådsredogörelse

Vårt diarienummer  
SPN 2015/0018 214

tillhörande detaljplan för del av fastigheten

**Norsholm 1:84 med närområde,**

**samt upphävande av naturområde inom de gällande  
detaljplanerna 0581K-P91/9 och 0581K-P03/9**

inom Norsholm i Norrköpings kommun

den 1 mars 2018



**GRANSKNINGSHANDLING**

*Normalt planförfarande*

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer  
SPN 2015/0018

## Hur samrådet har bedrivits

Samrådstiden var den 9 juni - 8 augusti 2016.

Allmänt samrådsmöte ägde rum onsdagen den 22 juni 2016, kl 19:00 – 20:30 i Munkebodagården, Norsholm, efter föregående annonsering i lokalpressen.

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

De nedanstående skrivelserna har kommit in under remisstiden:

**Länsstyrelsen** 2016-08-08

### Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret, bygglov och miljöskydd 2016-08-08

Lantmäterimyndigheten 2016-07-19

Tekniska kontoret 2016-09-01

Räddningstjänsten Östra Götaland 2016-06-23

Kultur- och fritidskontoret, stadsantikvarien 2016-08-08

Norrköping Vatten och Avfall AB 2016-08-02

### Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Elnät AB 2016-08-08

E.ON Värme Sverige AB 2016-07-19

Polisen 2016-07-07

Trafikverket 2016-06-23

### Berörda - fastighetsägare och andra

Se bilaga. Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Norsholms gårdsområde 1:5 och 1:34 2016-08-06

Norsholm 10:10 (Riksbyggen) 2016-08-05

Norsholm 10:25 2016-08-07

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer  
SPN 2015/0018

## Ändringar som gjorts i detaljplanen:

- Bestämmelsen om placering förtydligas beträffande komplementbyggnad och transformator.
- Grönområdet inom allmän platsmark ändras från NATUR till PARK.

## Ändringar som gjorts i tillhörande handlingar:

### Planbeskrivning

- Beskrivning av gällande fastighetsbildning och konsekvenser av ändring av huvudmannaskap för allmän platsmark

## Sammandrag av inkomna synpunkter

### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen övertar huvudmannaskapet för allmän platsmark men förslaget att upphäva parkmarksreservatet för en framtida planskild gång- och cykelpassage under Södra stambanan kan behöva tas under övervägande. Länsstyrelsen ställer sig bakom Trafikverkets synpunkt att det är viktigt att behålla planeringsfrihet för att på sikt kunna åstadkomma en planskildhet under stambanan som utgör riksintresse för kommunikationer enligt Trafikverket.

*Kommentar:*

*Gällande detaljplaner innehåller inte något sådant reservat, endast en illustrerad gångväg i västra kanten av gällande parkmark enligt detaljplan. Det finns dock ett släpp norr om Norsholms gårdsområde 10:10 som utgör parkmark. Likaså finns en remsa med parkmark i den västra kanten av detaljplan 03/3 där det finns gång- och cykelväg illustrerad. Detta område ingår inte i det föreslagna upphävandet av detaljplan och berörs inte av den föreslagna nya detaljplanen. Marken är i enskild ägo och kommunen saknar rådighet över ytan. Möjligheterna att kunna genomföra planskild passage under järnvägen påverkas inte. Synpunkten föranleder ingen åtgärd i planarbetet.*

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

*Kommentar:*

*Synpunkten noteras.*

## Kommunala instanser

*Bygg- och miljökontoret*

### Bygglov och Miljöskydd

Planbeskrivningen bör anpassas till att det inte finns några kända miljöföreningar inom planområdet.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer  
SPN 2015/0018

Förbudet mot vindsinredning i gällande detaljplan har tagits bort vilket medför att det är tillåtet att inreda vind utöver byggnadshöjd då taklutning inte regleras.

Byggnad i bestämmelserna om placering bör ändras till bostadsbyggnad.

*Kommentar:*

*Möjligheterna till vindsinredning i en- och tvåbostadshus ändrades 2015-07-01 vilket medför att det numera endast behövs bygganmälan för att inreda boningsrum utöver tillåten byggnadshöjd. Förbudet mot vindsinredning i det aktuella planområdet förlorar därmed sin innebörd. Planbestämmelserna har med anledning av detta anpassats till de nya reglerna.*

*Bestämmelsen om placering ändras så att det tydligt framgår att komplementbyggnad och transformator får placeras en meter från fastighetsgräns.*

### *Lantmäterimyndigheten*

Kommunlantmäteriet i Norrköpings kommun anger ett antal brister i planbeskrivning och rubriceringar beträffande redovisning av gällande fastighetsindelning och konsekvenser av den föreslagna planändringen.

*Kommentar:*

*Planbeskrivningen har ändrats inför granskningen i enlighet med lantmäteriets synpunkter.*

### *Tekniska kontoret*

De allmänna grönytorna bör planläggas som park istället för natur med anledning av ytornas nuvarande karaktär och skötsel

*Kommentar:*

*Användningen på det berörda grönområdet ändras till PARK i enlighet med synpunkten från tekniska kontoret.*

### *Räddningstjänsten Östra Götaland*

Räddningstjänsten har inget att erinra.

### *Kultur- och fritidskontoret*

#### **Stadsantikvarien**

Ingen erinran.

### *Norrköping Vatten och Avfall AB*

#### **Avfall**

Det bör finnas utrymme att ställa avfallskärnen till berörd skafftomt längst ut på infartsvägen. Planbeskrivningen bör ändras så att det framgår att Norrköping Vatten och Avfall svarar kommunens avfallshantering.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer  
SPN 2015/0018*Kommentar:*

*Utrymme finns för praktiska lösningar för tillfällig uppställning av avfallskärl i samband med hämtning och tömning av avfall. Synpunkten föranleder ingen ändring av planförslaget. Planbeskrivningen ändras enligt synpunkten från Norrköping Vatten och Avfall.*

**Vatten och avlopp**

Ingen erinran.

**Dagvatten**

Merparten av fastigheterna är anslutna till kommunalt dagvatten, dock inte alla.

**Bredband**

Utbyggnad pågår av fiberkablar i området.

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

Ingen erinran.

*E.ON Värme Sverige AB*

Ingen erinran. Närmaste fjärrvärmeledningar finns i de västra delarna av Norrköpings stad.

*Kommentar:*

*Upplysningen föranleder ingen åtgärd i planförslaget.*

*Polisen*

Ingen erinran.

*Trafikverket*

Södra stambanan upplevs som en stor barriär i Norsholm och det är viktigt att kommunen behåller handlingsfrihet för att på sikt kunna åstadkomma en planskildhet.

*Kommentar:*

*Möjligheterna till framtida planskildhet påverkas inte av den nya detaljplanen eller av upphävande av del av gällande detaljplaner, se kommentar till länsstyrelsen.*

**Berörda fastighetsägare och andra**

Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer  
SPN 2015/0018

### Synpunktsförfattare 01

Skrivelsen från synpunktsförfattaren omfattar fem sidor i format A4. Omfattningen medför att innehållet refereras i det följande. Till skrivelsen har bifogats ett stort antal bilder som visar förhållandena vid Tallhagsvägen våren 2016. Bilderna och skrivelsen i sin helhet förvaras i ärendeakten.

Synpunktsförfattarna ifrågasätter varför Tallidsvägen och ytterligare två vägar som ingår i vägföreningen, har undantagits från planändringen om huvudmannaskap. Vidare anser man att det saknas logik i kommunens resonemang i urvalet av vägar som enligt förslaget ska omfattas av kommunalt huvudmannaskap. Avsteg har skett på flera håll i Norsholm beträffande vägstandard ”en rektangel litet här och där på mellan 1–2 kvadratmeter asfalt förhöjer väl inte direkt standarden”. Vill kommunen statuera exempel?

#### *Kommentar:*

*I det nu pågående planarbetet ingår enbart gator och vägar som idag omfattas av detaljplaner och som ingår i den befintliga vägföreningen. Övriga gator som ingår i vägföreningen avses bli överförda till nya gemensamhetsanläggningar, en anläggning för respektive väg. Ny detaljplan för respektive väg kommer att upprättas där planläggning aktualiseras av annat angeläget behovs. Enbart ändring av huvudmannaskap för allmän platsmark är ingen sådan fråga.*

Synpunktsförfattarna har försökt utröna vem som äger Tallidsvägen. Om kommunen äger vägen, hur regleras tillfarten till Talliden idag? Det finns inte någon laglig möjlighet att blanda kommunalt och enskilt huvudmannaskap i samma detaljplan. Kommunen kan enligt egen utsago inte ta över huvudmannaskapet för en väg som inte är detaljplanelagd. Alltså måste Tallidsvägen detaljplaneläggas i sin helhet eller inte alls.

#### *Kommentar:*

*Kommunen är ägare till fastigheten Norsholms gårdsområde 1:84 som bland annat innehåller den mark som Tallidsvägen är byggd på. Sedan den nu gällande plan- och bygglagen infördes år 2011 är det möjligt med detaljplaner med delat huvudmannaskap. I dagsläget finns inget servitut som reglerar tillfart till Talliden utan tillfarten löses genom att Tallidsvägen ingår i vägföreningen. Efter upplösning av vägföreningen avses angöringen att säkras genom att gemensamhetsanläggning inrättas beträffande Tallidsvägen. Detta är ett villkor för att kunna upplösa vägföreningen. Den nu aktuella planändringen gäller enbart redan befintliga områden där huvudmannaskapet för allmän plats regleras i detaljplan.*

Synpunktsförfattarna anför vidare att kommunen har aviserat stor exploatering i Norsholm. Ombildning till gemensamhetsanläggning av Tallidsvägen är då en kortsiktig lösning som drabbar berörda enskilda fastighetsägare mycket hårt. Enligt lag ska kommunen beakta och ta hänsyn till att ett beslut är varaktigt för berörda parter. Trots att framtida markanvändning kräver ny detaljplan väljer kommunen att driva igenom planändringen om huvudmannaskap. På riksnivå strävar man efter rättvis behandling av medborgare och verkar för att få bort enskilt huvudmannaskap som förvaltningsform. Norrköpings kommun verkar istället sträva att återinföra och utöka enskilt huvudmannaskap. Det finns ingen som företräder den enskildes intressen ifråga om huvudmannaskap. Borde inte god företagssed även gälla myndigheter såväl som inom den privata sektorn.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer  
SPN 2015/0018*Kommentar:*

*Tallidsvägen ingår inte i någon av de detaljplaner som berörs av ändringen av huvudmannaskapet och omfattas inte heller av annan detaljplan. Frågorna kring Tallidsvägen måste lösas i separat detaljplan som kräver utredningar som inte ryms i det nu aktuella planarbetet. Den föreslagna lösningen om servitut beträffande Tallidsvägen medför inte någon utökning av det enskilda huvudmannaskapet.*

Vidare framför synpunktsförfattarna att trafiksituationen kring ICA Brasken är bedrövlig och farlig på grund av kommunens återvinningsstation, ICA-affärens varuhantering och vild parkering av kundernas fordon. Detta medför stor gångtrafik längs Tallhagsvägen och genvägar över järnvägen till västra delen av Norsholm. Det finns uppenbarligen ett stort allmänt intresse att nyttja Tallhagsvägen och det är inte rimligt att enskilda fastighetsägare ska stå för skötseln.

*Kommentar:*

*Förändringen av ansvaret beträffande Tallidsvägen ändrar inte ansvaret för de berörda fastigheterna eller allmänheten att följa gällande ordningslag.*

**Riksbyggen BRF Norsholmshus Nr 1 (ägare till Norsholms gårdsområde 10:10)**

Föreningen har skriftligt avtal med markägaren om att disponera mark inom Norsholm 10:1 för odlingslotter. Marken har sedan omvandlats till ett grönområde med gräsmatta och planteringar. Man undrar nu över vilka konsekvenserna av den aktuella planändringen innebär för föreningen och dess medlemmar.

*Kommentar:*

*I dagsläget gäller att det berörda området ska utgöra allmän platsmark, park, enligt detaljplan 0581-P91/9. Sådan mark kan endast tillfälligt upplåtas för enskilt ändamål såsom odlingslotter. Kommunen äger endast den norra delen av parkområdet och detaljplanen är därför endast genomförd i denna del, medan övriga delar inom Norsholm 10:1 fortfarande ingår i fastigheten Norsholms gårdsområde 10:1 som är i privat ägo. När detaljplan 0581-P91/9 upphävs i enlighet med kommunens förslag kan markägarna genom avtal upplåta marken till exempelvis bostadsrättsföreningen. Berörda markägare är Norrköpings kommun, ägare till Norsholms gårdsområde 1:84, respektive ägaren till Norsholm 10:1. Området kan nås redan idag utan att bostadsrättsföreningens mark behöver utnyttjas och detta ändras inte om gällande detaljplan upphävs.*

**Allmänt samrådsmöte**

Samrådsmötet hölls gemensamt för två ärenden, nämligen detaljplan för del av Norsholms gårdsområde 1:84, respektive tillägg till del av fastigheten Norsholm ga:4 (allmän platsmark). Planärendena har i gemensamt syfte att ersätta enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. På mötet närvarade representanter för stadsbyggnadskontoret inom Norrköpings kommun, representanter för Norsholms vägförening samt vissa berörda sakägare, sammanlagt ett tiotal personer. Synpunkter framkom bland annat om omfattningen av planområdet och om skötselansvar för allmänna platser. De anförda synpunkterna har tagits upp i inkomna skrivelser till Norrköpings kommun.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer  
SPN 2015/0018

Stadsbyggnadskontoret

Sani Muric  
Processansvarig detaljplanering

Tomas Nyström  
Planarkitekt