

Samrådsredogörelse

Vårt diarienummer
SPN 2014/0049 214

tillhörande detaljplan för fastigheten

Gåsåker 2:2

inom Arkösund i Norrköping

den 7 oktober 2019



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2020-06-11, § 141

Laga kraft: 2021-06-10

Genomförandetidens sista dag: 2026-06-10

Samrådsförfarande

Samrådet har bedrivits mellan den 14 februari - 28 mars 2019 genom sedvanligt remissförfarande till berörda samt statliga och kommunala instanser. Nedanstående synpunkter har kommit in under remisstiden och sammanfattas och besvaras i följande dokument.

Länsstyrelsen 2019-04-04

Kommunala instanser

Samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa 2019-03-27

Samhällsbyggnadskontoret, mark och infrastruktur 2019-03-28

Räddningstjänsten Östra Götaland 2019-03-15

Nodra AB 2019-03-18

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

Arkösunds intresseförening 2019-03-15

E.ON Energidistribution AB 2019-03-21

E.ON Energilösningar AB 2019-03-27

Skanova nätplanering 2019-02-18

Hyresgästföreningen 2019-03-06

Berörda - fastighetsägare och andra

Se bilaga. Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 1 2019-03-25

Synpunktsförfattare 2 2019-03-27

Synpunktsförfattare 3 2019-03-27

Ändringar som gjorts i detaljplanen:

Redaktionella ändringar har gjorts i plankartan. Större ändringar listas nedan.

- Planbestämmelse för kvartersmark har ändrats från CB till R₁B. Bestämmelsen medger samlingslokal, föreningsverksamhet och bostad. Bostad får endast anordnas i huvudbyggnaden.
- Huvudbyggnaden förses med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelsens omfattning specificeras i plankartan. Huvudbyggnadens byggrätt kompletteras med våningsantal.
- Byggrätten för samlingslokal förläggs söder om huvudbyggnaden och specificeras gällande storlek, placering och byggnadshöjd. Samlingslokalen får maximalt vara 9 gånger 11 meter stor. Marken specificeras till en sådan höjd att samlingslokalen inte får vara mer än 4 meter hög.
- Planstöd för komplementbyggnad (starthus/expedition) inkluderas i kryssmarkerat område i norra delen i fastigheten. Här får den sammanlagda byggnadsarean maximalt uppgå till 80 kvadratmeter och enskilda byggnader maximalt uppta 40 kvadratmeter byggnadsarea och en byggnadshöjd på 3,0 meter.
- Brygga inom vattenområde ska vara tillgänglig för allmännyttig gångtrafik.
- Bygglov krävs även för åtgärder som avses i 9 kapitlet 4§ PBL 2010:900. Inför bygglov ska stadsarkitekt och stadsantikvarie konsulteras.
- Fastigheten med tillhörande bebyggelse har mätts in och har grundkartan uppdaterats.

Ändringar som gjorts i tillhörande planhandlingar:

Redaktionella ändringar har gjorts i planbeskrivningen. Större ändringar listas nedan.

- En ny 3D-modell har tagits fram för samlingslokalen för att bland annat kunna studera siktlinjer och landskapsbild.
- Resonemang kring strandskyddets upphävande har kompletterats.
- Avsnittet om vatten- och avlopp samt dagvatten har kompletterats.
- Avsnittet om fornlämningar har reviderats avseende minnesstenen.

Sammandrag av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget överensstämmer med översiktsplanen och inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan. Vidare instämmer Länsstyrelsen även i att risken för föroreningar skulle påträffas inom planområdet är liten och att någon markmiljöundersökning därmed inte är nödvändig. Länsstyrelsen håller även med om att planförslagets påverkan är försumbar på möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen som anger att Arköfjärden ska uppnå en god status år 2027.

Länsstyrelsen anser att kommunen inte i tillräcklig grad motiverat varför hela området bedöms som ianspråktaget och varför strandskyddet föreslås upphävas inom hela planområdet. Vidare anser Länsstyrelsen att strandskyddet ska ligga kvar inom W₁ för att förhindra att området utformas så att det inte blir tillgängligt för allmänheten. Kommunen bör även överväga fri passage utmed strandlinjen med tanke på de riksintressen som förekommer inom planområdet. Länsstyrelsen vill även upplysa om att anläggandet av bryggor kan kräva anmälan eller tillstånd om vattenverksamhet.

Länsstyrelsen bedömer att ett förtydligande krävs kring hur anpassningen till den äldre bebyggelsen ska ske. För att varsamhet och hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och särart ska kunna visas vid en eventuell till- och ombyggnad behöver de karaktärsdrag och särart av värde definieras. Plankartan behöver även kompletteras med egenskapsbestämmelser för att säkerställa att hänsyn till kulturmiljön tas.

Kommentar:

Resonemang kring strandskyddets upphävande kompletteras. Idag nyttjas fastigheten av segelklubbens föreningsverksamhet och är fri för allmänheten att beträda. Inom vattenområdet finns en befintlig brygga som hålls öppen för allmänheten. Resterande brygganläggning, utanför planområdet, ligger på kommunens vatten och får beträdas av allmänheten. Att bryggan ska förbli öppen för allmänheten regleras i detaljplanen genom att fri passage anges inom vattenområdet. Kommunens sammantagna bedömning är därför att strandskyddet kan upphävas inom hela planområdet.

I samrådsskedet fanns två alternativa placeringar av samlingslokalen: Norr eller söder om huvudbyggnaden. Vid en fördjupad analys visade sig placeringen söder om huvudbyggnaden vara bäst lämpad utifrån fastighetens kuperade terräng, verksamhetens behov och ekonomisk hushållning. Fortsättningsvis föreslås endast en möjlig placering av samlingslokalen, söder om huvudbyggnaden. Inför granskningsskedet har samlingslokalen specificerats gällande storlek, placering och byggnadshöjd för att bättre anpassas till områdets kulturmiljö, siktlinjer, terräng och landskapsbild. Eftersom fastigheten utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö krävs även

bygglov krävs för åtgärder som avses i 9 kapitlet 4§ PBL 2010:900. Inför bygglov ska stadsarkitekt och stadsantikvarie konsulteras.

Kommunala instanser

Samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa

Ingen erinran.

*Kommentar:
Synpunkterna noteras.*

Samhällsbyggnadskontoret, mark och infrastruktur

Verksamhetsområdet Mark och infrastruktur anser att eventuella översvämningsrisker från havet eller vid regn behöver framgå i planbeskrivningen. Vidare informeras om att en ny riktlinje för dagvatten är antagen 2019 och att avsnittet om dagvattenhantering behöver uppdateras enligt den nya riktlinjen.

*Kommentar:
Avsnittet om översvämning och dagvatten kompletteras.*

Räddningstjänsten Östra Götaland

Ingen erinran.

*Kommentar:
Synpunkterna noteras.*

Nodra AB

I planbeskrivningen hänvisas till de gamla riktlinjerna från 2009. Övervägande borde göras om att hänvisa till de nya riktlinjerna som antogs 28 januari 2019. Under kapitel 5.2 anges det felaktigt att planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Eftersom det för planområdet endast är verksamhetsområde för vatten och spillvatten behöver den texten ändras.

*Kommentar:
Avsnittet om vatten- och avlopp samt dagvatten kompletteras.*

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer*Arkösunds intresseförening*

Arkösunds intresseföreningen anser att föreslagen planändring skulle vara till gagn för alla i Arkösund. Arkösunds intresseförening framför att Norrköpings Segel Sällskaps (NSS) aktiviteter i Arkösund är enormt viktiga både för fastboende och sommargäster. NSS anordnar både nationella och internationella tävlingar som är till gagn för alla som vistas i Arkösund. Aktiviteter som är bra för näringsutövare inom närområdet Arkösund. Föreningen bedriver även utbildning inom båtsport för vuxna men framför allt för barn och juniorer.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

E.ON Energidistribution AB

Ingen erinran.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

E.ON Energilösningar AB

Ingen erinran, området är inte utbyggt med fjärrvärme.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Skanova nätplanering

Skanova har ledningar/kanalisation inom planområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Hyresgästföreningen

Ingen erinran.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Berörda - fastighetsägare och andra

Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 1

Synpunktsförfattare 1 stödjer planens förslag som ligger i linje med att Arkösund ska fortsätta utvecklas som turist- och bostadsort. Likaså stödjer de vikten av att bevara naturvärden och utveckla friluftslivet i Östergötlands skärgård. De ser även positivt på att komplementbyggnaden ges en modern gestaltning och förordar en placering sydost om huvudbyggnaden.

Synpunktsförfattare 1 framför en farhåga att planförslaget medför en ökad trafik på den gemensamma infarten från Världens ände-vägen. Uppförandet av en samlingslokal och uthus/garage precis i tomtgräns skulle kunna leda till att den smala infartsvägen får en tätare trafik. Enligt synpunktslämnare 1 klarar inte tillfarten en högre trafikbelastning än den allra nödvändigaste. Ibland blockeras tillfarten till deras garage genom parkerade bilar och de framför en oro för att situationen förvärras i och med en ökad trafik. Vikten av att NSS löser parkeringsfrågan vid större evenemang på annat sätt än inom kvartersmark poängteras.

NSS soptunnor är placerade vid gemensam infart från Vägens ände. Ett förslag på hur kan den ökade sophantering tas omhand utan att större sophämtningsfordon ska trafikera den lilla nedfartsvägen efterfrågas.

Eftersom komplementbyggnaden föreslås användas som samlingslokal poängteras vikten av ljudnivån inte stör grannarna, särskilt under kvälls- och nattetid.

Uppllysning: Stenen till minne av Carl Lothigus är flyttad till bakom gamla lokstallet.

Kommentar:

Föreslagen markanvändning bedöms i endast marginell omfattning ytterligare belasta det befintliga gatunätet. NSS är ansvariga för att lösa ökat behov av parkeringsplatser och sophantering vid tillfälliga evenemang samt att synpunktslämnarens infart inte heller blockeras.

Höga ljudnivåer som kan uppstå kvälls- eller nattetid till följd av tillfälliga evenemang eller fester är inget som regleras i detaljplanen. NSS ansvarar själva för att hålla en ljudnivå som inte stör närliggande fastigheter.

Upplysningen om flytten av minnesstenen noteras.

Synpunktsförfattare 2

Synpunktsförfattare 2 ifrågasätter behovet av en ny samlingslokal. Flera av de större evenemang som NSS tidigare anordnat ligger nu i träda och de evenemang som anordnas lockar allt färre. Synpunktsförfattaren hävdar att huvudbyggnaden bör täcka det behov av mötesplatser som klubben har.

Synpunktsförfattaren förespråkar att samlingslokalen placeras nordväst om huvudbyggnaden eftersom siktlinjer, landskapsbild och huvudbyggnadens kulturhistoriska värden påverkas minst då.

Om byggrätten utökas för Gåsåker 2:2 bör planområdet utökas till att innefatta även närliggande fastigheter och utöka byggrätten för komplementbyggnader även här. Synpunktsförfattaren har själv en komplementbyggnad som uppfördes 1975 men som inte medges inom gällande detaljplan från 1985. Därtill är tillåten byggrätt för huvudbyggnaden 300 kvadratmeter i två plan att jämföra med utnyttjad byggrätt på 80 kvadratmeter i ett plan.

Kommentar:

Enligt NSS är samlingslokalen en förutsättning föreningen ska kunna utveckla sin verksamhet. Sedan det tillfälliga bygglovet för tältet drogs in (2013) har inte NSS haft möjlighet att arrangera större evenemang såsom regattor eller junior-SM.

I samrådsskedet fanns två alternativa placeringar av samlingslokalen: Norr eller söder om huvudbyggnaden. Vid en fördjupad analys visade sig placeringen söder om huvudbyggnaden vara bäst lämpad utifrån fastighetens kuperade terräng, verksamhetens behov och ekonomisk hushållning. Fortsättningsvis föreslås endast en möjlig placering av samlingslokalen, söder om huvudbyggnaden. Inför granskningsskedet har samlingslokalen specificerats gällande storlek, placering och byggnadshöjd för att bättre anpassas till områdets kulturmiljö, siktlinjer, terräng och landskapsbild. Eftersom fastigheten utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö krävs även bygglov krävs för åtgärder som avses i 9 kapitlet 4§ PBL 2010:900. Inför bygglov ska stadsarkitekt och stadsantikvarie konsulteras.

Planområdet kommer även fortsättningsvis endast att omfatta fastigheten Gåsåker 2:2. NSS inkom med ansökan om att ändra detaljplanen redan år 2010 och att utöka planområdet nu skulle försena planprocessen ytterligare. Önskar angränsande fastigheter initiera en planprocess ska detta ske i en separat prövning.

Synpunktsförfattare 3

Synpunktsförfattare 3 motsätter sig planförslaget eftersom de inte anser att deras enskilda intressen har beaktats tillräckligt gällande skymmande av sjöutsikt, negativt påverkan på kulturmiljövärden, ökad aktivitet från NSS verksamhet. Sammantaget anges detta leda till en väsentlig värdeminskning synpunktsförfattarens fastighet samt en ökad störning.

Synpunktsförfattaren har genomfört en pietetsfull och kostsam renovering av sin fastighet sedan förvärvet 1987. Restaureringen har nu ett ekonomiskt värde där även utsikten är en viktig del av helhetsupplevelsen. Planförslaget anses inte ha tagit tillräcklig hänsyn till områdets samlade kulturmiljö. Planförslaget medger två alternativa placeringar av samlingslokalen. Genom föreslagen placering i söder påverkas synpunktsförfattarens sjöutsikt

påtagligt. Eftersom det finns en alternativ placering av byggrätten som inte i samma utsträckning påverkar dennes sjöutsikt förespråkas detta alternativ istället. Värdeminskningen för synpunktsförfattaren anges vara större än värdeökningen som tillfaller Gåsåker 2:2 eftersom dennes intresse av bibehållen sjöutsikt har inte beaktats.

Vidare ifrågasätts NSS:s behov av en samlingslokal. De anses eftersträva ökad yta för den publika och rent kommersiella restaurangverksamhet som bedrivs på platsen. De har redan överskridit tillåten byggrätt och genom planförslaget blir dessa byggnader planerliga. Det skulle också vara möjligt att uppföra två samlingslokaler om de befintliga komplementbyggnaderna rivs vilket anses helt oacceptabelt.

En samlingslokal helt i glas skulle en solig dag uppfattas som en svart kub för bakomliggande fastighet. Utformningen bör istället ansluta till områdets kulturmiljö och ske i samråd med Stadsantikvarien.

Varaktigt boende bör inte tillåtas inom planområdet. Bostäder anges inte vara förenliga med markanvändningen för tillfällig vistelse såsom camping, hotell och vandrarhem. Den föreslagna bestämmelsen för centrumverksamhet anses vara för ospecifik och istället föreslås planbestämmelsen "R" som kan användas för alla slag av besöksanläggning.

Till yttrandet bifogas utdrag ut Boverkets bestämmelsekatalog avseende B, C och R. Vidare bifogas ett PM av Marge Arkitekter och ett skriftligt uttalande från Fastighetsbyrån i Norrköping. Därtill bifogas tre fotografier som visar hur tältet påverkade synpunktsförfattaren utsikt och siktlinjen från vattnet samt hur parkering anordnas av NSS vid större evenemang.



På uppdrag av synpunktsförfattaren gjorde Marge arkitekter en konsekvensutredning av föreslagen nybyggnation på Gåsåker 2:2 under 2015. I samband med utredningen fördes en dialog med planhandläggare, stadsantikvarie och stadsarkitekt på kommunen. Då framkom att en nedsänkt placering helst i nordväst vore att föredra ur en antikvarisk synvinkel. Marge ifrågasätter att planförslaget medger två alternativa placeringar av bebyggelsen samt att om alla uthusen rivs kan båda placeringarna bebyggas. Vidare ifrågasätts valet av nockhöjd som bestämmelse. Eftersom marken är kuperad föreslås att bebyggelsen regleras med både byggnadshöjd och en maximal plushöjd. Siktlinjer från grannar bör utredas och förmedlas i det fortsatta planarbetet. För att byggnaden ska uppfattas mer som en del i landskapet är det av största vikt att byggnaden hålls låg och följer den naturliga terrängen, vilket bör tydliggöras i

planbestämmelserna. Vidare noteras att en byggnad helt i glas kräver en avskärmning eller solskyddande glas, vilket gör att bygganden utifrån upplevs nästan som helt svart dagtid.

Fastighetsbyrån i Norrköping uttalar sig om hur planförslaget påverkar synpunktförfattarens fastighetsvärde. Här anges att rubricerad fastighet har ett mycket bra och eftertraktat läge i Arkösund. Fastigheten är i mycket gott skick och har fin utsikt över vattnet i Arkösunds sund. Helheten gör att fastigheten är ett premiumobjekt. Den här typen av fastigheter tilltalar en mycket köpstark grupp som har högt ställda krav på det tilltänkta köpeobjektet. Det avser både skick och utförande, men framförallt läge och utsikt. I det fall något av kriterierna saknas/försämras bortfaller den typen av köpare vilket påverkar prisbilden/marknadsvärdet väsentligt.

Kommentar:

Vid framtagandet av en detaljplan ska olika intressen vägas mot varandra. En möjlig konsekvens av detaljplanen är att markvärdet påverkas. Plan- och bygglagens utgångspunkt är att en rimlig värdeminskning som uppstår till följd av detaljplanen får tillåtas. Kommunens bedömning är att den olägenhet som uppstår för synpunktslämnaren till följd av planförslagets genomförande ligger inom rimliga gränser för vad man kan förvänta sig som granne.

I samrådsförslaget fanns två alternativa placeringar av samlingslokalen: Norr eller söder om huvudbyggnaden. Det reviderade planförslaget ger en mer förutsägbar utbyggnation inom Gåsåker 2:2 genom att en samlingslokal bara medges söder om huvudbyggnaden och komplementbyggnader medges i norra delen. För att anpassa samlingslokalen till områdets känsliga kulturmiljö har föreslagna placering studerats i samarbete med kommunens stadsantikvarie och stadsarkitekt.

Den föreslagna samlingslokalen har specificerats gällande storlek, placering och byggnadshöjd för att bättre anpassas till områdets kulturmiljö, siktlinjer, terräng och landskapsbild. Samlingslokalen föreslås i huvudsak att placeras inom ett område där gällande detaljplan medger att uthus får uppföras. Det är inte samma plats som tältet var uppställt på, enligt bifogad bild.

Sedan samrådet har kompletterande inmätningar genomförts på platsen och en 3D-modell tagits fram för att utreda hur den nya bebyggelsen påverkar siktlinjer från närliggande fastigheter samt landskapsbilden från kustsidan. Av modellen framgår att den föreslagna placeringen, med en vriden byggrätt, inte påverkar intrycket av det öppna kustlandskapet i samma utsträckning som den tidigare placeringen gjorde. För att undvika att samlingslokalen uppförs helt i glas och upplevs som en svart kub dagtid, anges ingen bestämmelse om fasadmateriell. Istället ska stadsarkitekt och stadsantikvarie konsulteras inför bygglov. Taket ska vara växtbeklätt för att bättre smälta in i det omgivande landskapet.

Samhällsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN 2014/0049 214

Sammanlagd byggnadsarea för komplementbyggnaderna utökas till att bli 80 kvadratmeter att jämföra med 30 kvadratmeter i gällande detaljplan. Föreningens behov av förvaringsutrymme motiverar den utökade byggrätten. Med tanke på områdets kulturhistoriska värden krävs även bygglov vid uppförandet av nya komplementbyggnader.

Synpunktslämnaren ifrågasätter behovet av en samlingslokal men enligt uppgift från NSS är samlingslokalen en förutsättning för föreningen ska kunna utveckla sin verksamhet. Kommersiell restaurangverksamhet ryms inte inom planförslaget och bedrivs inte heller här i dagsläget, enligt uppgift från NSS.

Förslaget om en alternativ planbestämmelse "R" (besöksanläggningar) anammas i kombination med "B" (bostad). Här specificeras användningen till R₁B vilket medger samlingslokal, föreningsverksamhet och bostad. Bostad får endast anordnas i huvudbyggnaden. Bostad medges i gällande detaljplan och föreslås finnas kvar även fortsättningsvis så att detaljplanen blir mer hållbar över tid.

Av de bifogade fotografierna kan utläsas att parkeringen utgör ett problem vid större evenemang. Enligt uppgift från NSS löses behovet av tillfälliga parkeringsplatser i centrala Arkösund i samarbete med kommunen och andra markägare. Kommunens bedömning är att det tillfälliga behovet kan tillgodoses utanför planområdet. NSS ansvarar för att även fortsättningsvis se till så parkeringsbehovet kan tillgodoses på ett trafiksäkert sätt då tillfälliga behov uppstår.

Samhällsbyggnadskontoret

Johan Mases
t.f. enhetschef detaljplaneringAnna Karlin
planarkitekt