

# Granskningsutlåtande

Vårt diarienummer  
SPN 2014/0049 214

tillhörande detaljplan för fastigheten

## **Gåsåker 2:2**

inom Arkösund i Norrköpings kommun

den 25 maj 2020



## **ANTAGANDEHANDLING**

Antagen i SPN: 2020-06-11, § 141

Laga kraft: 2021-06-10

Genomförandetidens sista dag: 2026-06-10

## Granskningsutlåtande

Rubricerad detaljplan med tillhörande handlingar har varit utställd för granskning under tiden den 8 oktober 2020 till och med den 29 oktober 2019.

Allmänt samrådsmöte hölls inte utan eventuella frågor hänvisades till ansvarig handläggare.

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

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden:

**Länsstyrelsen** 2019-11-01

### Kommunala instanser

Samhällsbyggnadskontoret, lantmäteri 2019-10-24

Samhällsbyggnadskontoret, mark och infrastruktur 2019-10-28

Räddningstjänsten Östra Götaland 2019-10-14

Nodra AB 2019-10-18

### Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Energidistribution AB 2019-10-24

E.ON Energilösningar AB 2019-10-08

### Berörd allmänhet och fastighetsägare

Se bilaga. Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 01 2019-10-14

Synpunktsförfattare 02-03 2019-10-16

Synpunktsförfattare 04 2019-10-23

### Ändringar som gjorts i detaljplanen:

- Under planbestämmelser, utformning och omfattning har bestämmelsen ändrats från byggnadshöjd till nockhöjd som är en

lämplig höjdbestämmelse för att bevara en utsikt men där planen tillåter en valfri arkitektur.

- På plankartan har användningen R<sub>1</sub>B preciserats ytterligare med R<sub>1</sub>B<sub>1</sub> som anger att (B<sub>1</sub>) bostad endast får anordnas i huvudbyggnad.

### **Ändringar som gjorts i tillhörande planhandlingar:**

- Redaktionella ändringar och förtydliganden.

## **Sammandrag av inkomna synpunkter**

### **Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen anser att strandskyddet ska ligga kvar i vattenområdet och tillkommande bryggor ska prövas genom vanligt dispensförfarande, vilket Länsstyrelsen även lämnade yttrande på vid samrådet.

*Kommentar: W<sub>1</sub>-området (vattenområdet) ligger på fastigheten Gåsåker 2:2. Bryggan har funnits där sedan tidigare (i den del av fastigheten som utgörs av vatten). Den länkar ihop de övriga bryggorna och hamnen som ligger inom kommunens vattenområde (med användning V<sub>2</sub>- småbåtshamn och WB-bryggor och badplatser). Genom planbestämmelser i pågående detaljplan vill kommunen säkerställa att detta område även i fortsättningen ska vara allemansrättsligt tillgängligt genom x- bestämmelse. Att reglera i detaljplan att området ska vara tillgängligt för allmänheten utan att upphäva strandskyddet och skjuta frågan till senare prövning bedömer kommunen inte är ett lämpligt sätt att säkerställa planens genomförande. Frågan om vem som söker om dispens och står för kostnader blir otydlig och hanteras därför lämpligast i detaljplanprocessen.*

*Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande att tillkommande bryggor ska prövas genom vanligt dispensförfarande. Kommunen anser inte att det handlar om tillkommande bryggor just inom detta område, utan om en ersättningsbrygga, om man någon gång vill byta ut den befintliga bryggan mot en ny på grund av ålder eller dåligt skick. Eftersom platsen redan är ianspråktagen för bryggan hänvisar kommunen till särskilda skäl enligt 7 kapitlet 18 c§, punkt 1 och 3. Detaljplanen medger dessutom att bryggor får anordnas, alltså lämplighetsprövning har redan gjorts i planprocessen. Kommunens sammantagna bedömning är därför att strandskyddet kan upphävas inom hela planområdet.*

## Kommunala instanser

### *Samhällsbyggnadskontoret, lantmäteri*

Inga synpunkter.

### *Samhällsbyggnadskontoret, mark och infrastruktur*

Sammanfattning: Kommunens riktlinjer anger att vi ska säkra bebyggelse för extrema regn. För all bebyggelse utan samhällsviktig verksamhet har kommunen klassat extrema regn som ett 100-års regn. Figur 13 i planbeskrivningen visar översvämningsnivå vid ett 500-års regn. Mark och infrastruktur anser att det är mer lämpligt att visa översvämningsnivåer vid ett 100-års regn.

*Kommentar: Figur 13 i planbeskrivningen har ändrats och redovisar översvämningsnivå vid ett 100- års regn.*

### *Räddningstjänsten Östra Götaland*

Inget att erinra.

### *Nodra AB*

Nodra lämnar förslag på förtydligande i planbeskrivningen.

*Kommentar: Ändringar görs enligt förslag från Nodra.*

## Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

### *E.ON Energidistribution AB*

Inget att erinra.

### *E.ON Energilösningar AB*

Inget att erinra.

## Berörd allmänhet och fastighetsägare

Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

### *Synpunktsförfattare 01*

Synpunktsförfattaren hänvisar till sitt tidigare yttrande som ifrågasätter behovet av en ny samlingslokal. Synpunktsförfattare framför samma synpunkt, i sitt granskningsyttrande, behovet av en ny samlingslokal när verksamheten går på sparlåga. Samlingslokalen är inte en förutsättning för

NSS fortsatta verksamhet och har aldrig varit det, enligt synpunktsförfattaren, i egenskap av granne sedan 1955, medlem, seglare och tidigare styrelseledamot. Synpunktsförfattaren hävdar att huvudbyggnaden bör täcka det behov av mötesplatser som klubben har.

Förslagen placeringen och storleken är iögonfallande, särskilt mot bakgrund av huvudbyggnadens kulturhistoriska värde menar synpunktsförfattaren.

Synpunktsförfattaren begär att planområdet utökas till att innefatta även Gåsåker 2:4.

*Kommentar: Kommunen bemöter yttrandet med likalydande kommentar som gavs i samrådsredogörelsen. 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.*

*Inför granskningskedet 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 02-03**

Synpunktsförfattaren hänvisar i sitt yttrande att tidigare synpunkter inlämnade under samrådet kvarstår. Synpunktsförfattaren motsätter sig planförslaget eftersom de anser att deras enskilda intresse inte har beaktats enligt 2 kapitlet 1 § plan- och bygglagen (PBL). Synpunktsförfattaren anför i remissyttrandet kritiska synpunkter på att redovisningen i samrådshandlingen är ofullständig vad gäller planändringens påverkan på kulturmiljön i området och åberopar 2 kapitlet 6 § PBL som föreskriver att planläggning ska ske utifrån ”stads- och landskapsbild, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan”.

Synpunktsförfattaren föreslog i samrådsyttrande ändring av ändamålsbestämmelse C till ”R” (besöksanläggning) vilket ändrades inför granskningsförslaget och kombinerades bestämmelsen ”B” (bostad). I plankartan specificeras användningen till R<sub>1</sub>B vilket medger samlingslokal, föreningsverksamhet och bostad. Bostad får endast anordnas i huvudbyggnad. I granskningsyttrande anser synpunktsförfattaren att bestämmelsen ”R” inte specificeras tillräckligt för syftet med planändringen

och hänvisar till boverkets beskrivning av "R" (besöksanläggning) att "i användningen ingår även sådant som kan ses som komplement till besöksanläggningen. Det kan till exempel vara mindre butiker, restauranger, servicehus, verkstäder, garage, parkering och lekplats". Synpunktsförfattaren föreslår att bestämmelsen "R" specificeras med ytterligare begränsning för att förhindra negativ omgivningspåverkan och för att uppnå syfte med planändringen.

Genom föreslagen placering i söder påverkas synpunktsförfattarens sjöutsikt. Värdeminskningen för synpunktsförfattaren anges vara större än värdeökningen som tillfaller Gåsåker 2:2 eftersom dennes intresse av bibehållen sjöutsikt har inte beaktats.

*Kommentar: Av bestämmelsen i 2 kapitlet 1 § § plan-och bygglagen (2010:900) (PBL) följer bland annat att kommunen vid framtagande av detaljplaner ska ta hänsyn till både allmänna och enskilda intressen. De olika intressena ska alltså vägas mot varandra. Bestämmelsen anger dock inte hur eller med vilken särskild vikt avvägningen mellan de allmänna och enskilda intressena ska göras. Vilka allmänna intressen som ska beaktas anges bland annat i 2 kapitlet PBL. Den yttersta gränsen för vad en enskild enligt PBL kan tvingas tåla utan ersättning, om ett motstående allmänintresse är starkt, framgår av bestämmelserna om skadeersättning och inlösen i 14 kapitlet PBL. Vid avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen ska beaktas den så kallade proportionalitetsprincipen. Principen innebär ett krav på att det alltid ska finnas en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut i en fråga och de konsekvenser som beslutet får för motstående enskilda intressen.*

*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 tålas. Kommunens bedömning är att den olägenhet som uppstår för synpunktsförfattaren till följd av planförslagets genomförande ligger inom rimliga gränser för vad man kan förvänta sig som granne. Därmed anses inte heller bestämmelserna om skadeersättning i 14 kapitlet PBL vara tillämpliga i detta fall.*

*Synpunktsförfattaren har bland annat i sitt remissyttrande framfört kritiska synpunkter på att redovisningen i samrådshandlingen är ofullständig vad gäller planändringens påverkan på kulturmiljön i området.*

*Vid bland annat planläggning, ska också, enligt 2 kapitlet 6 § första stycket punkt 1 PBL, det så kallade anpassningskravet beaktas. Det vill säga bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. En anpassning till omgivningen ska bland annat ske när befintliga miljöer ska kompletteras med ny bebyggelse. En anpassning kan då krävas till exempel till naturmiljön eller kulturlandskapet på platsen. Anpassningskravet får av naturliga skäl en speciell innebörd när det är fråga om kompletterings- och förtättningsbebyggelse inom områden som har*

*en uttalad egenart. Speciellt stora krav bör ställas på byggnader som uppförs inom eller i närheten av ett område med sådan bebyggelse som avses i 8 kapitlet 13 §, det vill säga bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, eller intill enstaka sådan värdefull byggnad. En ny byggnad ska i ett sådant fall placeras och utformas så att den anpassas till de särskilda värden som bebyggelsemiljön eller den enskilda byggnaden har. Hur anpassningskravet har tillgodosetts och ska tillgodoses i detta ärende framgår enligt följande.*

*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.*

*Eftersom fastigheten utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö krävs även bygglov för åtgärder som avses i 9 kapitlet 4§ PBL 2010:900.*

*Bestämmelse om fasadmateriell regleras inte i plankartan. Istället ska stadsarkitekt och stadsantikvarie konsulteras inför bygglov. Taket ska vara växtbeklätt för att främja att byggnaden upplevs som en del av landskapet för bakomliggande fastigheter.*

*Den föreslagna samlingslokalen har specificerats gällande storlek, placering och nockhöjd 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.*

*I 2 kapitlet 9 § PBL, föreskrivs även att byggnader ska placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte medför betydande olägenhet för omgivningen.*

*Synpunktsförfattaren har bland annat framfört kritiska synpunkter på bebyggelsens placering, framförallt när det gäller försämrade siktförhållanden.*

*Kommunen har beaktat synpunkterna och har vidtagit kompletterande inmätningar på platsen och har även tagit fram en 3D-modell 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 bygggrätt, inte påverkar intrycket av det öppna kustlandskapet i samma utsträckning som den tidigare placeringen gjorde.*

*Sammanlagd byggnadsarea för komplementbyggnaderna utökas till att bli 80 kvadratmeter och enskilda byggnader maximalt uppta 40 kvadratmeter byggnadsarea och en byggnadshöjd på 3,0 meter, att jämföra med 30 kvadratmeter byggnadsarea i gällande detaljplan. Föreningens behov av förvaringsutrymme motiverar den utökade bygggrätten. Med tanke på*

*områdets kulturhistoriska värden krävs även bygglov vid uppförandet av nya komplementbyggnader.*

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

*Sammantaget kommer siktförhållandena till viss del förändras för synpunktsförfattarens fastighet i och med planens genomförande, men det bedöms inte medföra en sådan betydande olägenhet för synpunktsförfattaren så att planen skulle kunna anses strida mot 2 kapitlet 9 § PBL.*

*Vad gäller negativ påverkan på värdet av bostadsfastigheter vid uppförandet av exempelvis angränsande/närliggande byggnader är detta svårt att påvisa.*

*Sammantaget anses detaljplanen således inte strida mot 2 kapitlet 9 § PBL.*

*Förslaget om en alternativ planbestämmelse "R" (besöksanläggningar) anammas i kombination med "B" (bostad). Här specificeras användningen till R<sub>1</sub>B<sub>1</sub> 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.*

#### **Synpunktsförfattare 04**

*Synpunktsförfattaren stödjer förslaget med en byggrätt söder om huvudbyggnaden.*

*Kommentar: Synpunkt tillgodosedd.*



## Sakägare och övriga berörda med kvarstående synpunkter (rätt att överklaga)

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

(Numrering av de berörda följer numrering i bilagan.)

Berörd part (fastighet)	Skedet då synpunkter lämnades
1. Synpunktsförfattare 02 i samrådsredogörelsen och Synpunktsförfattare 01 granskningsutlåtandet.	Samråd, granskning
2. Synpunktsförfattare 03 i samrådsredogörelsen och Synpunktsförfattare 02-03 granskningsutlåtandet.	Samråd, granskning

## Ställningstagande

Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering, föreslår att detaljplanen antas av samhällsplaneringsnämnden.

Samhällsbyggnadskontoret

Julia Stenström Karlsson  
enhetschef detaljplanering

Johan Nordström  
planarkitekt