

Samrådsredogörelse

Vårt diarienummer
SPN 2013/0006 214

Detaljplan fastigheten

Adaptern 3

(tidigare Reläet 14) med närområde inom Ingelsta i Norrköping

den 19 november 2014



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2016-02-16, § 29

Laga kraft: 2016-03-23

Genomförandetidens sista dag: 2021-03-23

Hur samrådet har bedrivits

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

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden:

Länsstyrelsen 2014-07-04

Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret, Bygglov, Miljö och hälsoskydd 2014-07-15

Bygg och miljökontoret, Lantmäteri 2014-07-04

Räddningstjänsten Östra Götaland 2014-07-23

Tekniska kontoret, Utveckling 2014-07-24

Kultur- och fritidskontoret, stadsmuseum 2014-07-17

Vård och omsorgskontoret 2014-06-30

Norrköping Vatten och Avfall AB 2014-06-23

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Elnät Sverige AB 2014-07-02

E.ON Värme Sverige AB 2014-06-17

Skanova, region öst 2014-06-17

Sammandrag av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Sammanfattning:

Riksintresse: Inom planområdet finns ett Natura 2000-område. Kommunen bedömer att området inte kommer att påverkas av den nya detaljplanen. Länsstyrelsen anser att det bör ingå hur kommunen säkerställer att dagvatten inte däms ut inom Natura 2000-området och påverkar växtligheten negativt.

Hälsa och säkerhet: Sannolikt finns markföroreningar inom bensinstationsområdet. Det är viktigt att det inom ramen för detaljplanearbetet framgår att marken är lämplig att ta i anspråk och om åtgärd krävs. Krävs åtgärder ska detta säkerställas i planen för att marken ska kunna anses lämplig för föreslaget ändamål.

Miljökvalitetsnormer: Ett fördröjningsmagasin för dagvatten finns i norra delen av området. Denna kommer att kulverteras och omvandlas till parkeringsplatser. Då den hårdgjorda ytan utökas ökar dagvattenmängden. Ett förtydligande ska göras av hur dagvattenhanteringen ska lösas avseende koppling till dagvattennät respektive planerad kulvertering av fördröjningsmagasinet.

En tydligare redovisning bör göras av hur man säkerställer att planen inte motverkar möjligheten att uppnå gällande miljökvalitetsnormer för dagvatten, särskilt med hänsyn till eventuellt förekommande markföroreningar inom planområdet. Det ska framgå vilket vattendrag som är recipient för området.

Planen visar att miljökvalitetsnormen för luft inte ger någon påverkan på människors hälsa. Länsstyrelsen saknar redovisning för hur kommunen kommit fram till den bedömningen.

Allmänt och rådgivande: Länsstyrelsen är positiv till att planen innehåller en ny gång- och cykelväg från Ingelstarondellen som fortsätter väster om fastigheten. Det är viktigt att det blir säkert för oskyddade trafikanter.

Kommentar: En vattendelare sträcker sig norr om Natura 2000-området vilket gör att inget vatten från parkeringsytan rinner in i området. Särskild skrivelse angående dagvatten har kompletterats i planbeskrivningen. Dagvattendammen får fortsatt vara kvar inom planområdet.

Bensinstationens borttagande regleras i avtal. Kommunens miljökontor deltar om sanering måste genomföras.

Stadsbyggnadskontoret anser att den ökade byggrätten som planen ger, inte kommer att påverka miljökvalitetsnormen för luft då påverkan anses som marginell.

Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret

Bygglov, Miljö och Hälsoskydd

Sammanfattning:

Dagvatten: För kulvertering av dagvattendammen måste funktionen på dammen utredas. Om syftet med denna är rening och fördröjning är det inte lämpligt att kulvertera utan att vidta åtgärder som medför att samma reningseffekter som dammen har uppnås. Man bör också titta på hur stor del av området som avvattnas och om byggnationen innebär några förändringar i flöden.

Bensinstation: Vid nedläggning måste utredning och sanering av eventuella föroreningar utföras innan markens ändamål kan ändras. Ska stationen vara kvar ska gällande skyddsavstånd följas. Vid misstanke om förorening i samband med byggnation eller liknande ska bygg och miljökontoret underrättas.

Behovsbedömning: Under rubriken *9-15 MB om anmälan eller tillståndsprövning...* bör kriterier ändras till *Kanske* då det finns risk att föroreningar finns i marken. Under rubriken *Mark (föroreningar, erosion, skred, sättningar etc)* bör kriteriet ändras till *Kanske* då det finns en risk att det finns föroreningar i marken.

Plankarta: n1-området i sydost är kvartersmark i planförslaget. Borde inte den vara betecknad som naturmark? Delar av korsbetecknade marken ska vara både ledningsområde och får bebyggas. Bygglov anser att u-området bör vara prickad mark som inte får bebyggas och att detta separeras från den korsbetecknade marken där mindre byggnader får uppföras.

U-området i öster är betecknat med n1 och n2, bygglov ifrågasätter om det är lämpligt att plantera där ledningar ska dras.

E1 kan inte anges på det sätt som föreslagits. Ska byggrätten anges i exploateringsgrad ska procentsats anges. I annat fall bruttoarea eller byggnadsarea angivet i antal kvadratmeter beroende på intentionen med planen.

Markeringen X saknar beskrivning på kartan.

Kommentar: Efter samråd har beslutet tagits att behålla dagvattendammen inom planområdet. Någon dagvattenutredning anses inte behövas. Andelen hårdgjord yta ökar inte med den nya detaljplanen då ytan som bebyggs idag är hårdgjord parkering.

Avtal tecknas angående nedläggning av bensinstation, eventuellt behov av sanering utreds enligt gällande rutiner.

Behovsbedömningen justeras.

Ytor för n1 samt n2 tas i granskningsförslaget bort.

På plankartan markerat n1 ändras till natur, marken prickas även för att ej bebyggas.

Lantmäteri

Sammanfattning: På plankartan bör Natura 2000-området, n 1, kompletteras med bestämmelse om att byggnad inte får uppföras. Mark tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar bör inte bebyggas. Det är inte lämpligt att dessa områden får bestämmelse om att naturmark ska bevaras eller träd och buskplantering.

För att blivande gång- och cykelväg ska kunna bebyggas i enlighet med illustrationen i planbeskrivningen bör området för mark tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik ansluta mot passagen över Järngatan.

Om avsikten är att byggrätten inom kvartersmarken ska vara 15 000 kvm bruttoarea bör exploateringsgraden på plankartan ändras eftersom det idag inte finns två fastigheter inom kvartersmarken.

Kommentar: Plankartan justeras. N1 ändras till natur med bestämmelse att byggnad inte får uppföras. Exakt läge för gång- och cykelväg går inte att fastslå i dagsläget, detta föreslås lösas genom avtal. Exploateringsgraden har ändrats då det nu endast finns en fastighet inom planområdet.

Räddningstjänsten Östra Götaland

Sammanfattning: Inget att erinra.

Tekniska kontoret

Sammanfattning:

Naturvård: Huvudsakligt naturvärde inom fastigheten är kopplat till en hög andel gammal och grov ek vilka erbjuder en rik insektsfauna. Området är klassat som Natura 2000-område som hänger ihop med ek-området öster om Blygatan.

Ingelsta ekbackar ligger i en högexpansiv del av Norrköping vilket innebär att all påverkan och olika former av exploatering/intrång ska undvikas för att området ska ha en chans att bestå långsiktigt.

Sydöstra delen av fastigheten utgör en viktig spridningskorridor för utbyte mellan ekbackarnas östra och västra del. Det är av största vikt att vegetationen vid utfarten i områdets sydöstra del förblir intakt, all vegetation lämnas orörd (ex ingen ytterligare siktröjning).

Kommentar: Intrång på Natura 2000-området görs ej.

Gator och trafik: Tekniska kontoret har synpunkter på hur dagvatten, in- och utfarter samt gång- och cykelvägen hanteras i planen.

Fördröjningsmagasinet för dagvatten kulverteras. Norrköping Vatten och Avfall har inget att erinra så länge dagvattenflödet från fastigheten inte kommer att öka. Ytan som omvandlas till parkeringsplatser kommer att medföra mer hårdgjord yta och därmed ökat dagvattenflöde. Det framgår inte av NoVA:s yttrande hur detta ska tas omhand. Tekniska kontoret anser att det ska säkerställas att detta dagvatten inte hamnar på allmän platsmark.

Från den gamla planen tillkommer två infarter, vilka finns i dagsläget. Den ökade trafikmängden medför ett behov av att se över utformningen av dessa.

En gång- och cykelväg tillkommer, dragningen kan komma att ändras i projekteringsskedet. Kurvan där gång- och cykelvägen avviker från Stockholmsvägen kan behöva mjukas upp för att en tillfredställande trafiksäkerhet ska kunna uppnås.

Kommentar: Efter detaljplanen har varit på samråd har beslutet tagits att behålla dagvattendammen inom planområdet. Någon dagvattenutredning anses inte behövas. Andelen hårdgjord yta ökar inte med den nya detaljplanen då ytan som bebyggs idag är hårdgjord parkering.

Endast en infart tillkommer i detaljplanen, även denna finns i dagsläget men får nu en bestämmelse i planen.

Spår: När parkeringsytan görs om ska en trafiksäker gångväg planeras in mellan busshållplatsen på Blygatan och den nya butiksentrén. Den planerade förflyttningen av in- och utfarten söderut på Blygatan kan medföra att busshållplatsen samt tillhörande passage behöver flyttas. I så fall ska exploatören stå för kostnaden, tekniska kontoret behöver vara delaktig i utformningen av ny hållplats och passage.

Kommentar: Infarten flyttas inte.

Stadsmiljö: Det anges att naturområdet inte kommer att påverkas av den nya planen och att denna skyddas av bestämmelse på plankartan. Det bör säkerställas att bestämmelsen stämmer med Natura 2000-områdets utbredning. I gamla planen har ett mindre område skyddats med n2, träd får inte fällas utan lov. I den nya planen kan området bebyggas med uthus liksom söder om Natura 2000-området där det tidigare inte fått uppföras några byggnader. Det är viktigt att nya planen och verksamheten inte inskränker på Natura 2000-området. Marken söder och väster om Natura 2000-området bör vara prickad mark.

Kommentar: N1 ändras till natur med prickad mark som inte får bebyggas.

Kultur- och fritidskontoret stadsmuseum

Sammanfattning: Det finns kända fornlämningar i direkt anslutning till planområdet. En gravplats från historisk tid, detta innebär begränsad sannolikhet för ytterligare lämningar i området.

Kommentar: I de fall fynd påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.

Norrköping Vatten och avfall

Sammanfattning:

Avfall: Det är bra att återvinningsstationen får vara kvar inom fastigheten.

Vatten och spillvatten: Inga synpunkter

Dagvatten: Dagvattendammen ägs och underhålls av fastighetsägaren idag. Det nya underjordiska magasinet bör ha minst samma volym som befintlig damm och utflödet ska regleras enligt riktlinjer från Norrköping Vatten och Avfall AB.

Vård och omsorgskontoret

Sammanfattning: Det är viktigt att den nya gångvägen blir tillgänglig och användbar för människor med funktionsnedsättningar.

Utökningen av parkeringsplatser bör innebära att fler handikappsparkeringsplatser inom området skapas.

Det finns behov av att se över ramperna till entréerna då lutningen gör att rullstolsanvändare inte obehindrat kan ta sig in i lokalen.

Kommentar: Synpunkten tillgodoses i samband med prövning av bygglov och i byggskedet.

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

Sammanfattning: Inget att erinra.

EON Värme Sverige AB

Sammanfattning: Fjärrvärmeledningar och kringutrustning finns i området. Ledningarna bör skyddas med u-område. Eventuella ombyggnader kan komma att krävas på grund av detaljplanen, kostnader ska bekostas av den som begär ändringen.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN 2013/0006

Skanova, region öst

Sammanfattning: Skanova önskar så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge. Vid flytt förutsätter Skanova generellt att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Norrköping den 19 november 2014



Christian Wintenby
Processansvarig, detaljplanering



Ida Hansson
planarkitekt