

Granskningsutlåtande

Vårt diarienummer
SPN 2012/0215 214

tillhörande detaljplan för del av kvarteret

Dalkarlen

inom Berget i Norrköping

den 24 oktober 2013



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2013-11-12, § 189

Laga kraft: 2013-12-17

Genomförandetidens sista dag: 2018-12-17

Utlåtande

Rubricerad detaljplan med tillhörande handlingar har varit föremål för samråd under tiden den 24 juni till och med den 6 augusti 2013 efter föregående annonsering i Folkbladet och Norrköpings Tidningar.

Samråd har skett genom remissförfarande med kända sakägare och statliga och kommunala instanser.

Granskning skedde mellan 7 oktober och 21 oktober 2013.

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden:

Länsstyrelsen 2013-08-06

Samt vid granskning, 2013-10-21

Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret, Bygglov och miljö 2013-08-12

Bygg och miljökontoret, Lantmäteri 2013-07-04

Norrköping Vatten AB 2013-08-08

Räddningstjänsten Östra Götaland 2013-06-28

Tekniska kontoret, Utveckling 2013-08-08

Vård- och omsorgskontoret
Kommunala rådet för funktionshinder (KRF) 2013-07-02

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Elnät Sverige AB 2013-08-05

E.ON Värme Sverige AB 2013-06-28

TeliaSonera Skanova Access AB 2013-07-02

Ändringar som gjorts i detaljplanehandlingarna:

På plankartan har bestämmelse avseende eventuell markförorening tagits bort. Detta är en fråga som hanteras som tillsynsärende, vilket beskrivs i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen har också kompletterats med att kommunen har en cykelparkeringsnorm och en skrivelse om funktionshinder.

Sammandrag av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Allmänt

Länsstyrelsen ser positiv på förtätningsprojekt i befintlig stadsstruktur.

Kontroll enligt kap 11 PBL

Riksintressen

Länsstyrelsen anser att föreslagen bebyggelse är förenlig med riksintresset för kulturmiljövård.

Hälsa och säkerhet

På grund av tidigare verksamhet i närområdet finns skäl att misstänka att marföroreningar kan förekomma inom planområdet. Såvitt framgår av planhandlingarna har dock inte frågan närmare utretts inför planläggningen. Länsstyrelsen anser att förekomsten av marföroreningar, liksom behovet av eventuell sanering, ska klarläggas i samband med planläggningen. Om behov av marksanering visat sig föreligga är det viktigt att en bestämmelse införs i detaljplanen om att bygglov inte får ges innan marföroreningen har avhjälpats.

Den i samrådshandlingen förelagna regleringen av marföroreningsfrågan ersätter inte detta behov och är inte heller formellt giltig som planbestämmelse.

Länsstyrelsen anser således att ytterligare utredning av marföroreningsfrågan och eventuellt komplettering av förslaget (med bestämmelse om villkor för bygglov) behöver ske innan planen kan godtas med hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

Länsstyrelsen vill påminna om att i det fall kommunen skulle anta planen utan att ovanstående synpunkter om hälsa och säkerhet beaktas kan Länsstyrelsen senare komma att överpröva kommunens beslut enligt PBL 11 kap 10§.

Kompletterande synpunkter efter granskning:

Länsstyrelsen framförde under samrådet synpunkter om att förekomsten av föroreningar, liksom behovet av eventuell sanering, skulle klarläggas i samband med planläggningen. Norköpings kommun har sedan samrådet låtit utföra en översiktlig miljöteknisk utredning. Resultaten i den, vilka bygger på en enkel översiktlig markmiljöundersökning, visar att halter av kadmium, kvicksilver och PAH H förekommer i halter över riktvärdet för KM medan zink förekommer i halter nära riktvärdet för MKN men inte över. De

förhöjda halterna har hittats i det lager av kulturjord som har omfattats av den arkeologiska undersökningen.

Länsstyrelsen anser att den utredning som har gjorts är allt för knapphändig, med tanke på den typ av föroreningar som historien visar kan finnas inom området, och att allt för långtgående slutsatser har dragits utifrån resultatet. Endast två analyser av kemtvättämnen har gjorts (i två punkter och enbart i jord). Inga grundvattenprover har tagits. Egenskaperna hos de kemikalier som tidigare har använts av kemtvättar samt erfarenheter från andra undersökningar i länet visar att det kan vara så att jordprover inte visar att det finns kemtvättskemikalier fast provtagningar i grundvatten och porluft visar höga halter. Detta innebär att vi inte med säkerhet kan veta om onurådet påverkas av de kemtvättar som har funnits i närheten. Klorerade lösningsmedel kan innebära allvarliga konsekvenser ur hälsosynpunkt.

Länsstyrelsen gör bedömningen att det finns ett behov av att sanera området till en nivå där marken klarar känslig markanvändning. Länsstyrelsen ställer sig därmed också mycket tveksam till det som presenteras som alternativ två (sid 11) i den översiktliga miljötekniska markundersökningen. För att kunna sanera området måste dock ytterligare undersökningar göras som visar utbredningen av samtliga föroreningar, det vill säga även klorerade lösningsmedel och andra kemtvättskemikalier.

Länsstyrelsen förutsätter att en sanering kommer till stånd innan planen genomförs och att detta binds upp i ett avtal mellan kommunen och exploatören.

Allmänt och rådgivande

Kulturmiljövård

Länsstyrelsen vill förtydliga att den västra delen av ytan, inom fastigheten Dalkarlen 16, inte har undersökts arkeologiskt. Länsstyrelsen har tidigare beslutat om en arkeologisk slutundersökning av ytan som ligger inom Dalkarlen 15 (dnr: 431~3305~13). Arkeologikonsult AB kommer att slutundersöka ytan inom Dalkarlen 16 i samband med undersökningen inom Dalkarlen 15.

Behovsbedömning av MKB

Kommunen har gjort bedömningen att planens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommentar: En dialog har förts med Länsstyrelsen inför granskning avseende markföroreningar. Parterna konstaterade att eventuella

markföroreningar inte kan regleras i detaljplan. Den översiktliga markmiljöundersökningen blir en grund för tillsynsärende avseende föroreningarna. Det är tillsynsmyndigheten, det vill säga bygg- och miljökontoret som tar beslut om nödvändig åtgärd och det är byggherren Hyresbostäder som ansvarar för genomförandet.

Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret

Bygglov

Det finns inga invändningar mot detaljplanens syfte eller mot detaljplanens föreslagna bestämmelser, men följande påpekas:

I planbeskrivningen under avsnittet som behandlar buller står att det att i en bullerutredning har det visat sig att man måste göra avsteg från riktlinjerna för buller. Bygglov anser att riktlinjerna för buller bör följas och att man i detaljplanen ska bestämma hur byggnaden ska utformas för att uppnå kravet på en tyst sida.

Kommentar: De avsteg som avses är att bullersituationen hanteras med tyst sida, som ju är ett avsteg från de generella bullerriktlinjerna.

Lantmäteri

Inget att erinra.

Norrköping Vatten

Inget att erinra.

Räddningstjänsten Östra Götaland

Inget att erinra.

Tekniska kontoret

Tekniska kontoret tycker att det är bra om ett hål i staden byggs igen såsom gestaltungs-konceptet och planhandlingen beskriver. Det är positivt med vertikal grönska och att loftgångarna utgör en social och grön utemiljö.

Tekniska kontoret påminner om den cykelparkeringsnorm som kommunen har tagit fram och att avfallshanteringen redovisas inom snålt tilltagna ytor och dimensionering bör ske i samråd med tekniska kontoret.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med att kommunen har en cykelparkeringsnorm.

Vård- och omsorgskontoret

Kommunala rådet för funktionshinder (KRF)

KRF vill framföra att nya bostäder, även studentbostäder, ska följa plan- och bygglagens (2010:900) bestämmelser enligt § 6_7 och § 8.6 samt plan- och byggförordningen 3 kap. § 4-5 (2011:338). Detta för att de bostäder som planeras ska vara tillgänglig och användbara för människor med funktionsnedsättningar.

Vidare vill rådet framföra vikten av att se över behovet av handikapparkeringsplatser i området.

På sid. 7 i planbeskrivning bör under rubriken "Social hållbarhet" funktionshinderspersion lyftas fram då Norrköpings kommun vill ha ett hållbart Norrköping som är tillgängligt och användbart för alla. Ett Norrköping där alla har möjlighet att delta på lika villkor.

Kommentar: Avseende stycke ett har bygg- och miljökontoret ansvar att vid bygglovhantering se till att lag och förordning som nämns åtföljs. Avseende stycke två är detta Tekniska kontorets ansvar. Avseende stycke tre tillgodoses funktionshinderspersion i detta planärende genom att följa de lagar som KRF redogör för.

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

EON Elnät Sverige AB

Inget att erinra.

EON Värme Sverige AB

Inget att erinra.

TeliaSonera Skanova Access AB

Inget att erinra.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN 2012/0215 214

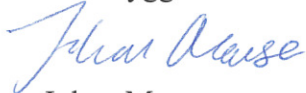
Sakägare med rätt att överklaga

-

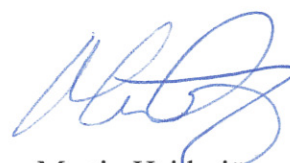
Ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering föreslår att detaljplanen antas av stadsplaneringsnämnden.

Stadsbyggnadskontoret



Johan Mases
Processansvarig, detaljplaner



Martin Heidesjö
planarkitekt