

Granskningsutlåtande

Vårt diarienummer
SPN 2013/0138 214

tillhörande detaljplan för del av fastigheten

Händelö 2:41

med närområde inom Kvillinge i Norrköpings kommun

den 15 januari 2014



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2014-01-28, § 13

Laga kraft: 2014-05-09

Genomförandetidens sista dag: 2019-05-09

Utlåtande

Rubricerad detaljplan med tillhörande handlingar har varit utställd för granskning under tiden 16 december 2013 till och med den 13 januari 2014 efter föregående annonsering i Folkbladet och Norrköpings Tidningar. Planen var utställd i Förvaltningshuset Rosen, Trädgårdsgatan 21.

Allmänt samrådsmöte (öppet hus) hölls tisdagen den 22 oktober 2013, klockan 16.00 - 18.00 i Förvaltningshuset Rosens Inre Foajé efter föregående annonsering i lokalpressen.

Samråd har skett genom remissförfarande med de berörda samt med statliga och kommunala instanser. (Samråd har också förts med berörda sakägare och intressenten enskilt.)

Nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden:

Länsstyrelsen 2014-01-13

Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret 2014-01-10

Räddningstjänsten Östra Götaland 2013-12-23

Tekniska kontoret 2014-01-13

Utbildningskontoret 2013-12-13

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Elnät Sverige AB 2014-01-13

E.ON Värme Sverige AB 2014-01-13

Vattenfall Eldistribution AB 2014-01-13

Holmen Paper AB 2014-01-13

Naturskyddsföreningen 2014-01-13

Sent inkomna remissvar

Efter att remisstiden har gått ut den 13 januari 2014 har nedanstående yttrande kommit in.

Trafikverket 2014-01-15

Ändringar som gjorts i detaljplanehandlingarna:

Revideringar i plankartan:

- Ändring av kulör på bestämmelsen Huvudgata från grön till vit färg.
- Ändring av kulör på GC-VÄG på plankartan från grön till vit färg.
- Kartteknisk justering av bestämmelsen "n¹" till "n".
- Förtydligande om att urformningsbestämmelse för kvartersmark gällande n- bestämmelsen från "En korridor om minst 60 meter ska trädplanteras" till "En korridor med en minsta bredd om 60 meter ska trädplanteras".
- Kartteknisk justering av bestämmelsen "p¹" till "p".
- Förtydligande av lovpliktbestämmelse från "Marklov krävs för trädplantering och trädfällning" till "Marklov krävs för trädplantering och trädfällning inom området med beteckningen n".
- Kartteknisk justering av bestämmelsen "a²" till "a".
- Justering/minskning av in- och utfartsförbud utmed Industrigatan på en sträcka om cirka 10 meter.
- Minskning av antalet punkter med angiven höjd på industrigatan, höjd i meter med en decimal.

Revideringar i planbeskrivningen:

Gjorda ändringar är reviderade 2014-01-15 och kursiverade.

- ~~Planområdet omfattas av riksintresset för rörligt friluftsliv enligt miljöbalken, kap 4 MB 2 §. Vidare ligger planområdet inom ett område som är av riksintresse enligt kap 4 MB 4 §. Planområdet ligger inom ett område som är av riksintresse enligt miljöbalken 4 kapitlet 1 och 4 §§ miljöbalken. Sida 7.~~
- Utformning och utförande av samtliga åtgärder beskrivna ovan ska ske enligt beskrivning i "PM angående Holmens kompensationsåtgärder inför planerat sågverk på Malmölandet" och i samråd med kommunens ekolog. PM:et finns bilagt avtalet med Holmen som bilaga 6. Sida 11.
- Om kulverten som leder vatten från området norr om Bravikenvägen genom planområdet ska flyttas och placeras tillsammans med övriga ledningar kostar det cirka 4 miljoner kronor. Sida 23.

Sammandrag av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Planförslaget strider inte mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap 10§ PBL. Länsstyrelsen har inget att erinra mot förslaget.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret

Miljö- och hälsoskydd

Buller

Öster om planområdet finns bostäder inom relativt kort avstånd. Det är viktigt att planen inte bidrar till att riktvärden för trafikbuller inte överstigs hos kringliggande bostäder.

Det industribuller som planen medför får heller inte innebära att kringliggande bostäder utsätts för ljudnivåer som överstiger Naturvårdsverkets rekommendationer för extern industribuller.

Förorenad mark

I planbeskrivningen anges att inga kända markföroreningar finns inom fastigheten. Vid misstanke om förorening i mark, i samband med exploatering eller liknande, ska bygg- och miljökontoret underrättas, enligt 10 kapitlet i miljöbalken.

Dagvatten

Det är viktigt att de skyddsåtgärder som nämns i miljökonsekvensbeskrivningen gällande dagvatten följs så att exploaterings påverkan på recipienten minimeras.

Bygglov

Plankarta, planbeskrivning, samrådsredogörelse

Under bestämmelsen n₁ ska man förtydliga att korridoren som ska trädplanteras ska vara 60 m bred.

Under ändrad lovplikt anges att marklov krävs för trädplantering och trädfällning. Detta måste precisera annars gäller det alla träd inom planområdet, vilket är orimligt.

Skyddsvall mot översvämning ska uppföras till + 2,38. På vissa ställen ligger marken redan högre än + 2,38.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Bestämmelsen n₁ justeras på plankartan från "En korridor om minst 60 meter ska trädplanteras" till "n- En korridor med en minsta bredd om 60 meter ska trädplanteras".

Lovplikten för trädplantering och trädfällning preciseras från "Marklov krävs för trädplantering och trädfällning" till "Marklov krävs för trädplantering och trädfällning inom området med beteckningen n"

Topografin i området varierar, särskilt låglänt är planområdets sydöstra del. Utifrån tekniskt underlag för planerad markanvändning och med hänsyn till förväntade klimatförändringar har en högsta plushöjd (+ 2,38) säkerställts på plankartan utmed kvarteretsmarken i planområdets södra del. Med hänsyn till den varierande topografin bedöms detta vara en säkerhetsåtgärd.

Räddningstjänsten Östra Götaland

Om man vill utveckla den bebyggelse som finns i framförallt Stridsudden så är det viktigt att man tänker på vilka sorters industrier som får etableras i området. Hur vissa riskobjekt, t.ex. farlig verksamhet, placeras med tanke på avstånd till boende etc.

Naturligt saknas det brandposter i området.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Fortsatt dialog ska ske med Räddningstjänsten Östra Götaland om lämpliga lägen för brandposter.

Tekniska kontoret

Verksamheterna gator, trafik, spår, stadsmiljö och avfallshantering har inget att tillägga till rubricerat förslag till detaljplan.

Naturvård

Korridoren för plantering av ek har pekats ut i planbeskrivningen och på plankartan. Plankartan bör vid förklaring till n₁ kompletteras med texten: *i enlighet med PM angående riktlinjer för Holmens kompensationsåtgärder inför planerat sågverk på Malmölandet, 2009-05-27, Calluna AB.*

Skydd₁ och Skydd₂ (ifall det byggs) i den sydvästra delen av planområdet kan komma att kollidera med det ekbestånd på ca 60 – 100 år som är utpekade som område 16, karta 4, i Wahlman H & Askling J. 2008. *Malmölandets odlingslandskap – värden och bevarande, underlag till program och detaljplaner, Calluna AB; Linköping.* Dessa skydd bör placeras så att inte ekbeståndet tar skada.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN 2013/0138 214

Kommentar: Synpunkterna noteras. Det bedöms inte ändamålsenligt att referera till ett avtal inom ramen för detaljplanen som verktyg. Riktlinjernas omfattning framgår i planbeskrivningen.

Intrång i ekbeståndet i planområdets sydvästra del bedöms vara nödvändigt för att möjliggöra planerad verksamhet inom denna del av planen. Delar av ekbeståndet i fråga sträcker sig över Rustas planerade bebyggelse.

Utbildningskontoret

Utbildningskontoret har tagit del av förslaget till utbyggnad av rubricerad fastighet och har inget att invända mot förslaget.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

EON Elnät Sverige AB

E.ON Elnät Sverige AB har stunderat de inkomna remisshandlingarna och har inget att erinra.

Kommentar: Synpunkten noteras.

EON Värme Sverige AB

I dagsläget finns inga befintliga fjärrvärme- eller fjärrkyla ledningar i det aktuella området. E.ON Värme tittar dock på möjligheten att bygga ut fjärrvärmens till Malmölandet efter förfrågan från Rusta om att ansluta sig till fjärrvärme. Förslag finns på att lägga ledningar parallellt med VA som byggdes i våras och sedan parallellt med den nya industrigatan som planeras. (Se bilagan för förslag på utbyggnad) För att åstadkomma nödvändigt planmässigt skydd för nämnda ledning bör u-område införas i den del ledningen förläggs inom kvarteretsmark. Eventuella ombyggnader av distributionsnätet som kan komma att krävas på grund av genomförandet av detaljplanen kommer att få bäras av exploatören. E.ON Värme förutsätter vidare att byggnader som ska uppföras med stöd av detaljplanen förläggs så att de skyddsavstånd som gäller kring Händelöverket respekteras. Detaljplanen får inte innebära att åtgärder behöver vidtas på Händelöverket för att bebyggelse uppförs med bristande skyddsavstånd. E.ON Värme vill vara med i planeringen för området för att bevaka fjärrvärmens intressen och för överföringsledningar som förläggs i mark har E.ON Värme för avsikt att ansöka om ledningsrätt alternativt kan ledningen förläggas i kommunens mark med stöd av gällande markupplåtelseavtal med kommunen.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Kommunen delar E.ON:s synpunkt på att ledningar lämpligtvis anläggs utmed planerat vägområde och avser i

den fortsatta planeringen av området samråda i frågan. Händelöverkets skyddsavstånd bedöms inte påverkas av planerad markanvändning.

Vattenfall Eldistribution AB

Aktuell industrigata i planens sydligaste del är befintlig och befintliga 130 kV markkablar är placerade inom vägområdet men strax söder om befintlig industrigata. Om åtgärder kommer göras inom det område där Vattenfall har sina kablar önskar Vattenfall att kommunen samråder om detta. Hänsyn bör tas så att markkablar inte placeras under asfalterade områden förutom vid vägkorsningar där markkablar alltid ska vara förlagda i rör.

Under förutsättning att ovanstående uppfylls tillstyrker Vattenfall detaljplanen.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Kommunen avser att samråda med samtliga berörda ledningsägare vid eventuella ingrepp.

Holmen Paper AB

Holmen har en del synpunkter gällande följande områden:

Gasledningen

Otydlighet på plankarta och beskrivning gällande gasledningens placering är besvärande. Koncessionsansökan för gasledning genom området ligger hos regeringen. På plankartan är vissa områden utlagda som u-områden och i planbeskrivningen står det angivet att gasledningens placering endast läggs fast i den norra delen av planen. För resterande del av planområdet ska utrymme för gasledning möjliggöras, skrivningen innebär att dagens placering av u-område kommer att ändras, vilket i sin tur kan påverka möjligheten av att bebygga vissa delar av kvartersmarken.

Dikningsföretag

I planbeskrivningen under fastighetsrättsliga åtgärder finns angivet att dikningsföretag finns i området. Holmen anser att dessa dikningsföretag bör vara redovisade och utredda innan detaljplanen antas. Vilka konsekvenser blir det för dikningsföretaget? Vem betalar för eventuella konsekvenser? Av en detaljplan ska det gå att utläsa vilka tekniska, juridiska och ekonomiska konsekvenser planen kommer att påverka vilket inte går att utläsa.

Kulvert

I planbeskrivningen under exploateringskostnader anges: ”Om kulverten ska flyttas och placeras tillsammans med övriga ledningar kostar det cirka 4 miljoner kronor”: Holmen förutsätter att det gäller den kulvert som leder dagvatten från området norr om Bravikenvägen genom planområdet, men det kan inte tydligt utläsas i planbeskrivningen att så är fallet. Är denna kulvert en del av dikningsföretagen som tidigare redovisats? Vem beskostar

flytt av kulverten? Konsekvenserna bör förtydligas gällande det tekniska, juridiska och ekonomiska läget för kulverten.

Kommentar: Delar av planområdet har säkerställts för utrymme för gasledning. Kommunen avser att bevaka markutrymme för gasledning i samband med genomförandet av planen.

Den nordligaste delen av dikningsföretaget har tidigare varit ett dike som ingick i det norra dikningsföretaget. Resten ingår inte i dikningsföretaget. Ingrepp i dikningsföretagen och de konsekvenser detta medför är ett pågående utredningsarbete. Förtydligande har gjorts under rubriken "Exploateringskostnader" i fråga om berörd kulvert.

Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen anser att projektet ska vara med och betala nödvändiga infrastruktursatsningar i området. Fler arbetsplatser skapas och vägarna till området kommer att belastas med fler person- och godstransporter. Därför borde en summa avsättas för nya cykelbanor till området från Norrköping och Åby. Någon eller några sträckor cykelbana skulle då kunna byggas inom kort, istället för att vänta på en långsiktig plan.

När naturmark och odlingsyta nu ska bebyggas och hårdgöras i stor omfattning är det rimligt att en viss procent av ytan planeras "grön" och med genomsläppliga markmaterial. När befintlig grön yta bebyggs borde kompensatoriska åtgärder genomföras, såsom i Örebros Grönstrukturplan. Det är också viktigt att grönstruktur byggs in i industriområdet. Träd och växtlighet stoppar vindar, jämnar ut temperatur, tar hand om dagvatten, bevarar och sprider biologisk mångfald och tillför upplevelser för dem som arbetar och besöker området. Det är bättre att arbeta uppströms och minska dagvattenmängden istället för att ta hand om dagvattnet.

Trädkorridoren i planområdets sydöstra del är reglerad i köpe- och exploateringsavtalet från 2009 mellan Norrköpings kommun och Holmens Bruk AB för "sågverkstomten" väster om Krusenhovs gård. Enligt avtalet ska trädkorridoren mellan Krusenhov och Lagerudden vara minst 3,5 ha och minst 60 m bred. Avståndet mellan ekmiljöerna får inte vara mer än 100 m och varje trädområde får inte vara mindre än 1,5 ha.

På plankartan anges att område markerat med n₁ ska vara en trädplanterad korridor om minst 60 m. Tolkar man plankartan strikt så blir trädkorridoren endast 2,2 ha, n₁ området är också mycket smalt i sin södra del. Så som plankartan är ritad så är frågan om köpeavtalets villkor för trädplantering kan uppfyllas.

I planbeskrivningen, avsnitt 4.3, omnämns avtalet mellan kommunen och Holmens Bruk AB som "riktlinjer för nyplantering och bevarande av ekmiljöer..." I avsnitt 4.5 står att T-korset ska byggas om när den övergripande gatustrukturen för Malmölandet ska byggas ut. Utbyggnaden

”ska utformas med hänsyn till att del av ekkorridoren ska kunna finnas inom gatuområdet.”

Enligt plan- och bygglagen ska allt regleras i en plan vara angivet på plankartan. Naturskyddsföreningen anser därför att plankartan måste kompletteras med noggrannare anvisningar för trädplanteringen och att anvisningarna ska följa villkoren som är satta i köpeavtalet med Holmens Bruk AB.

Miljökonsekvensbeskrivningen föreslår att skyddande trädrader och granhäckar anläggs i Krusenhovsområdet. Naturskyddsföreningen anser att detta ska säkras i detaljplan.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Tillgängligheten till planområdet för gång- och cykeltrafikanter är ett utvecklingsarbete som fortskrider och som även beaktas i den kommande infrastrukturomvandlingen som är planerad i anslutning till området. Utbyggnaden av gång- och cykelvägar från Norrköping – Åby avses att finansieras genom markförsäljning på södra Malmölandet.

Kommunen delar Naturskyddsföreningens synpunkt på hantering av dagvatten. I planbeskrivningen framgår att maximalt dagvattenflöde inte får överskrida 20 l/s,ha vilket föranleder fördröjning av dagvatten inom kvartersmark. Lämpliga åtgärder att vidta bedöms exempelvis vara fördröjning i öppna ytor, genomsläppligt ytmaterial, grönska med mera. Den i plankartan avsatta ytan för dagvattenhantering med tillhörande diken ger möjligheter att skapa grönstruktur med träd och växter inom industriområdet.

Villkoren i ”PM angående Holmens kompensationsåtgärder inför planerat sågverk på Södra Malmölandet” bedöms uppfyllas genom den reglering som redovisas i plankartan. Kommunen äger all mark inom n-området på plankartan och kommer vid överlåtelse eller upplåtelse tillse att plantering utförs enligt ovan nämnda PM. I syfte att förtydliga kommunens intentioner med trädplanteringen och bestämmelsen i sig har plankartan kompletterats med att trädplanteringen ska planteras med en minsta bredd om 60 meter. Se kommentar under Bygg- och miljökontorets yttrande. Kommunen avser att i samband med genomförandet, av i synpunkten benämnt T- kors, säkerställa planteringen. Att detaljreglera grönska inom kvartersmark och allmän platsmark bedöms inte ändamålsenligt med planerad markanvändning och kan tillkomma utan reglering på plankartan.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot den utställda detaljplanen.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Sakägare med rätt att överklaga

De sakägare vars yttranden helt eller delvis ej har tillgodosetts är följande:

Berörd allmänhet och fastighetsägare

Berörd part	Skedet då synpunkter lämnades
1. Holmen Paper AB	Samråd, granskning
2. Vattenfall	Samråd

Övriga ej tillgodosedda synpunkter (ingen överklaganderätt)

Personer, företag, föreningar och intresseorganisationer:

Part	Skedet då synpunkter lämnades
1. Tekniska kontoret	Samråd, granskning

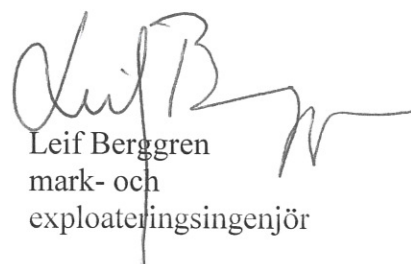
Ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering föreslår att detaljplanen antas av stadsplaneringsnämnden.

Norrköping den 15 januari 2014



Johan Mases
processansvarig, detaljplaner



Leif Berggren
mark- och
exploateringsingenjör