

Samrådsredogörelse

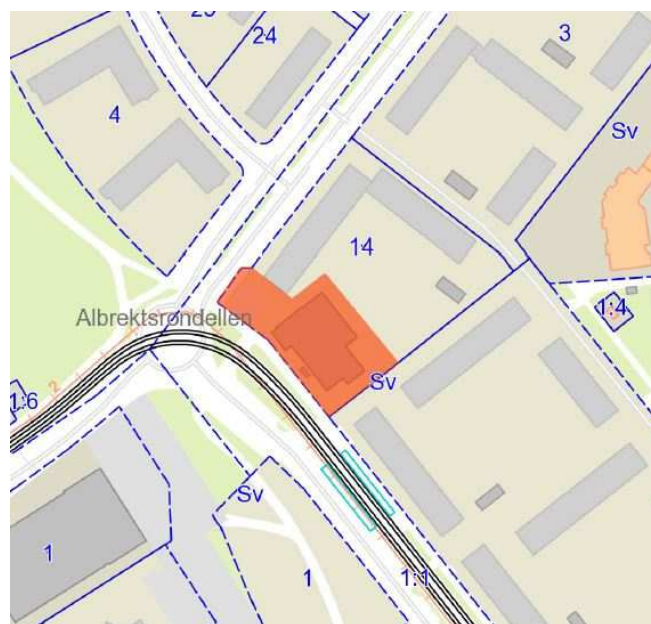
Vårt diarienummer
SPN-2012/0323 214

tillhörande detaljplan för del av fastigheten

Kardusen 14

inom Ljura i Norrköping

den 25 februari 2015



GRANSKNINGSHANDLING

Hur samrådet har bedrivits

Samråd hölls från 22 augusti till 3 oktober 2014.

Allmänt samrådsmöte hölls i form av öppet hus torsdagen den 18 september 2014, mellan klockan 18:00 och 20:00 i förvaltningshuset Rosen efter föregående annonsering i lokalpressen och på kommunens hemsida.

I övrigt har samråd skett genom remissförfarande med de berörda samt med statliga och kommunala instanser.

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden:

Länsstyrelsen 2014-10-03

Kommunala instanser

Räddningstjänsten Östra Götaland 2014-08-26

Kommunala rådet för funktionshinderfrågor (KRF) 2014-09-01

Norrköping Vatten och Avfall AB 2014-09-29

Bygg och miljökontoret 2014-10-01

Kommunala lantmäterimyndigheten 2014-10-02

Norrköpings stadsmuseum 2014-10-07

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Värme Sverige AB 2014-09-17

E.ON Elnät Sverige AB 2014-09-26

Hysesbostäder 2014-08-28

Sent inkomna remissvar

Efter att remisstiden har gått ut den 3 oktober 2014 har nedanstående yttranden kommit in.

Tekniska kontoret 2014-10-13

Ändringar som gjorts i planhandlingarna:

- Bostäder tillåts bara på övre plan.
- Gång- och cykelvägen har nu ett allmänt ändamål som användning.
- Byggnad får inte uppföras i nordöstra delen av planen mot flerbostadshuset längs Albrektsvägen.
- Byggrätten går ändå ut till plangränsen längs Ljuragatan.
- Planbestämmelsen ”u” är borttagen.
- Planbestämmelsen för korsmark är omformulerad.
- Tillåten byggnadshöjd är maximalt 8 meter.
- Gällande fastighetsindelingsbestämmelser upphävs.
- Bullerutredning har genomförts, och dess resultat redovisas sammanfattat i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med mer information. Bland annat om kulturmiljö, luftkvalitet och genomförandefrågor.
- Behovsbedömningen har kompletterats med kommentarer om kulturmiljön och om eventuell påverkan på luftkvaliteten i området.

Sammandrag av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Sammanfattning:

Länsstyrelsen är positiv till denna typ av förtätningar, men lyfter vikten av att planera bostäderna så att de utsätts så lite som möjligt av bullerstörningar. Lägenheterna bör orienteras mot gården och om det inte är möjligt bör utevistelseytorna vara av hög kvalitet. Alternativt uppföra färre lägenheter.

Det saknas en redogörelse för hur miljö kvalitetsnormer för luft och vatten har beaktats i planen.

Kommentar:

En bullerutredning för bostäder på andra våningen har genomförts (detaljplanen är ändrad till att inte tillåta bostäder i bottenplan).

Bullerutredningen visar att gällande riktlinjer för buller för bostäder överskrids längs stora delar av ena gaveln och ena långsidan. Det innebär att det blir särskilda krav på bostäderna. Bland annat innebär kraven att det blir ett färre lägenheter, precis som länsstyrelsen rekommenderade. På detaljplanen har det införts en upplysning om att en bullerutredning har tagits fram och att bostäderna ska utformas så att bullerkraven i Boverkets byggregler ska uppnås.

Det står nu mer utförligt om luftkvalitet i planbeskrivningen samt i behovsbedömningen. För vattenkvalitet är bedömningen att det inte finns behov av en utförlig beskrivning.

Kommunala instanser

Räddningstjänsten Östra Götaland

Räddningstjänsten har inget att erinra.

Kommunala rådet för funktionshindersfrågor (KRF)

Kommunala rådet för funktionshindersfrågor har inget att erinra.

Norrköping Vatten och Avfall AB

Sammanfattning:

Norrköping Vatten och Avfall AB lyften vikten av att se över utrymmen för avfallshantering när en butiksytta byggs ut. De måste vara tillräckligt stora samt uppfylla kraven i de riktlinjer för arbetsmiljö och tillgänglighet som Norrköping Vatten och Avfall AB har. Det råder stor brist på återvinningsstationer i området, det vore bra att anordna detta om det finns plats.

Om den delen av fastigheten som ska byggas om ska avstyckas så ska den nya fastigheten ha nya förbindelsepunkter till dricks-, spill- och dagvatten.

Kommentar:

Fastighetsägaren och butiksägaren är informerad om ovanstående information. Ingen plats finns för återvinningsstation. Befintlig sophantering inom kvarteret har kapacitet för ytterligare bostäder.

Gällande för förbindelsepunkter är noterade.

Planbeskrivningen har förtydligats inom ovanstående områden.

Bygg och miljökontoret

Sammanfattning:

Det finns idag inga kända föroreningar inom fastigheten, men vid misstanke om förorening ska bygg- och miljökontoret underrättas och avhjälpningsåtgärd anmälas innan byggnation påbörjas.

Det bör framgå i planbeskrivningen om byggnationen kan väntas innebära ett ökat dagvattenflöde och om befintligt system i så fall kan hantera det. Det bör även framgå om dagvattenutredning eller liknande har utförts.

Information kring buller behöver kompletteras. En bullerutredning behöver göras. På plankartan saknas information om störningsskydd gällande buller. I planbeskrivningen behöver utklippen från bullerkartläggningen med förklarande text ses över, då den är missvisande.

Planbestämmelsen "u" saknas på plankartan.

Det är svårt att bedöma vad som gäller på korsmarken, t.ex. vad som är mindre och vad som är lämpligt för verksamheten.

Kommentar:

Fastigheten är kopplat till ett dagvattensystem, med kapacitet även för den mindre ökning som kan väntas när detaljplanen genomförs. Dagvattenutredning har inte genomförts. Detta framgår nu av planbeskrivningen.

Bullerutredning har genomförts. Planbeskrivningen har kompletterats med en sammanfattning av denna. På detaljplanen har det införts en upplysning om att en bullerutredning har tagits fram och att bostäderna ska utformas så att bullerkraven i Boverkets byggregler ska uppnås.

Planbestämmelsen "u" är inte längre aktuell, då ledningen kommer att flyttas.

Planbestämmelsen för korsmark är omformulerad.

Kommunala Lantmäterimyndigheten (KLM)

Sammanfattning:

Planbeskrivningens genomförandedel behöver kompletteras med fastighetsrättsliga konsekvenser. Om byggrätten tar parkeringsplatsen på gården i anspråk så behöver servitutet för parkeringsplansten ändras genom fastighetsbildning.

En del av gång- och cykelvägen längs Albrektsvägen ligger inom fastigheten Kardusen 14 och planområdet. Denna del bör planläggas som allmän plats.

Beteckningen "u" finns bland planbestämmelserna men inte på plankartan.

Gällande tomtindelning måste upphävas om avsikten är att möjliggöra en avstyckning inom fastigheten.

Kommentar:

Planbeskrivningens genomförandedel har kompletterats med information och konsekvenser om fastighetsregleringar, avtal och servitut som berörs av detaljplanens genomförande.

Gång- och cykelvägen planläggs som allmän plats och kommer att fastighetregleras.

Planbestämmelsen "u" är inte längre aktuell, då ledningen kommer att flyttas.

Gällande fastighetsindelningsbestämmelser upphävs i samband med detaljplanens antagande.

Norrköpings stadsmuseum

Norrköpings stadsmuseum fick remisstiden förlängd med två dagar.

Sammanfattning:

Bostadsbebyggelsen och innergården på fastigheten Kardusen 14 har ett högt kulturhistoriskt värde. De två flerbostadshusen inom fastigheten Kardusen 14 är välbevarade 50-talsbyggnader med en byggnadsklassificering på "klass 1" (på en fyrgradig skala, där ett är högst). Butiksbyggnaden inom planområdet är oklassificerad, men dess funktion som service i området är viktig ur kulturhistorisk aspekt. Butiken bidrar även till bebyggelsemiljön kring gården, vilken är att betrakta som unik och av största betydelse att bevara för Norrköpings stad.

Att gårdsmiljön och butiksfunktionen finns kvar är av stort värde för kulturmiljön. Detaljplanen bör värna om siktlinjerna från Albrektsvägen och Ljuragatan in mot gården och inte tillåta mindre komplementbebyggelse i direkt anslutning till flerbostadshusen. Norrköpings stadsmuseum ser även gärna att planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av det kulturhistoriska värdet i området.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av det kulturhistoriska värdet i området.

Några ändringar är gjorda i detaljplanen för att värna om kulturmiljön:

- *Detaljplanen medger inte längre någon byggrätt i direkt anslutning till flerbostadshus med klassificering "Klass 1".*
- *Prickmark (byggnad får inte uppföras) i nordöstra delen av planområdet samt i sydöstra delen av planområdet värnar om siktlinjerna från Ljuragatan och Albrektsvägen mot gården.*
- *För att värna om servicefunktionen tillåts bostäder bara på övre våningen, medan handel tillåts på alla våningar.*

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer**E.ON Värme Sverige AB**

E.ON Värme Sverige Ab har inget att erinra.

Kommentar:

Efter samrådet har E.ON beslutat att flytta den fjärrvärmeledning som går inom planområdet, varför prickmarken för denna är borttagen.

E.ON Elnät Sverige AB

E.ON Elnät Sverige Ab har inget att erinra.

Hysesbostäder

Hysesbostäder ser positivt på en utveckling av handel och bostäder inom området och har inget att erinra.

Norrköping den 25 februari 2015

Christian Wintenby
processansvarig detaljplanering

Karla Blum Fagerström
planarkitekt