

Granskningsutlåtande

Vårt diarienummer
SPN 2015/0085 214

tillhörande detaljplan för del av fastigheten

Kimstad 8:63

inom Kimstad i Norrköpings kommun

den 29 april 2016



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2016-05-17, § 88

Laga kraft: 2016-06-23

Genomförandetidens sista dag: 2021-06-23

Utlåtande

Rubricerad detaljplan med tillhörande handlingar har varit utställd för granskning under tiden den 4 april 2016 till och med den 25 april 2016 efter föregående annonsering i Folkbladet och Norrköpings Tidningar. Planen var utställd i Förvaltningshuset Rosen, Trädgårdsgatan 21.

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

De nedanstående synpunkterna har kommit in under granskningstiden:

Länsstyrelsen 2016-04-21

Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret, bygglov och miljöskydd 2016-04-25

Tekniska kontoret 2016-04-21

Norrköping Vatten och Avfall AB 2016-04-08

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Värme Sverige AB 2016-04-22

Trafikverket 2016-04-25

Berörd allmänhet och fastighetsägare

Se bilaga. Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 01 2016-04-21

Synpunktsförfattare 02 2016-04-23

Synpunktsförfattare 03 2016-04-24

Sent inkomna remissvar

Efter att remisstiden för samråd hade gått ut den 19 februari 2016 har nedanstående yttranden kommit in.

E.O.N Värme Sverige AB 2016-02-24

Ändringar som gjorts i tillhörande planhandlingar:

Ändringar på plankarta:

Plankartan uppdateras med att särskilda utformningsregler (planbestämmelse f) regleras på kartan. Planbestämmelsen J ändras till J₁ (industriverksamhet som ej stör omgivningen). Texten under rubrik ”Utformning och omfattning” justeras så att enbart mindre utskjutande delar är tillåtna utöver den angivna totalhöjden.

Ändringar i planbeskrivningen:

Planbeskrivningen kompletteras och redigeras med ytterligare information, bland annat om mark- och vattenanvändning (markanvändning för industriverksamhet ändras till industriverksamhet som ej stör omgivningen), mark och vegetation, sociala konsekvenser, gestaltungsregler, illustrationsbilder, information om närområde, upphävande av strandskyddet samt flyghinderhöjd.

Sammandrag av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Sammanfattning: Länsstyrelsen anser inte att detaljplanen strider mot de intressen som länsstyrelsen bevakar enligt 11 kap 10 § PBL under förutsättning att planen inte medger tillståndspliktiga industrier. Länsstyrelsen har tidigare påpekat att planbestämmelsen gällande användningssättet industri behöver ses över och förtydligas.

Kommentar: Kommunen delar länsstyrelsens synpunkt gällande utformning av planbestämmelsen ”J”. Planbestämmelsen ”J” ändras till ”J₁ på plankartan och planbeskrivningen kompletteras med information om att enbart industriverksamhet som ej stör omgivningen, får etablera sig inom planområdet. Med detta menar kommunen att tillståndspliktiga industriverksamheter med krav på miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte är avsedda att etablera sig inom planområdet.

Kommunala instanser

Bygg- och miljökontoret

Bygglov

Sammanfattning: Under rubriken ”Utformning och omfattning” på plankartan har högsta totalhöjd reglerats där det har angetts att fläktar, ventilationsanläggning, hiss eller liknande får finnas utöver den angivna

totalhöjd. Denna bestämmelse är generell och gäller hela planområdet, även för delar där totalhöjden är 4 meter. Bygglövsenheten anser att denna mening om tillåtna utskjutande delar får brytas ut och kopplas till egen beteckning, till exempel "v" som ska gälla inom egenskapsgräns där stora industribyggnader får uppföras.

Kommentar: synpunkterna noteras. Stadsbyggnadskontoret delar inte synpunkten enligt ovan. Texten under "Utformning och omfattning" justeras så att enbart mindre utskjutande delar medges.

Tekniska kontoret

Gata Trafik

Sammanfattning: Verksamhetsområde *Gata Trafik* anser att det bör ett in- och utfartsförbud i nedre delen av ostliga plangränsen i anslutning till spårvägen införas.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Stadsbyggnadskontoret delar inte synpunkten enligt ovan. En sådan planbestämmelse kan förhindra industriverksamhetens framtida behov av eventuell spåranslutning till Stambanan.

Naturvård

Sammanfattning: Verksamhetsområde *Naturvård* anser att det är positivt och är i linje med Naturvårdens kommentarer i samrådsskede att all växtlighet vid strandlinjen ska bevaras. På plankartan däremot har industrimarken utvidgat sig i väster i riktning mot strömmen jämfört med plankartan i samrådsskede. Om all mark inom detta område exploateras är det mycket svårt att tänka sig att vegetation inte påverkas negativt. Genom att bevara vegetationen vid Motala ström bidrar man till minskad erosion, minskad näringsbelastning i Motala ström, ökad beskuggning för växt- och djurlivet i Motala ström och minskade föroreningar via dagvattnet till Motala ström. Verksamhetsområde *Naturvård* anser att industrimarken som finns väster om befintliga byggnader bör smalnas av och återgå till att bli lika smal som den var på plankartan i samrådsskedet. Marken som då försvinner från industriområde bör överföras till prickmark med n-bestämmelse. Om denna förändring av industrimarkens utbredning inte kan genomföras bör exploatering och byggnation ske med största försiktighet och med målsättning att inte avverka eller skada några träd.

Kommentar:

Synpunkten om att industriområdet som angränsar prickmarkerat område i väster bör smalnas av, tillgodoses inte. En uppdatering av grundkartan har gjorts under samrådsskedet som visar förskjutning av strandlinjens läge jämfört med dess läge på grundkartan som användes i samrådsskedet. Genomförd geotekniska utredning visar att inom ett visst avstånd från strandlinjen ska marken inte belastas. Detta område har på kartan

markerats som mark som inte får bebyggas. Detta område har justerats efter att grundkartans gränser uppdaterades efter samråd. Största delen av ytan närmast Motala ström som omfattar växtlighet och vegetation hade beteckningen "W" (öppet vattenområde) på samrådskartan. Detta område har på plankartan angetts som mark där byggnader inte får uppföras (så kallad prickmark) med bestämmelsen n. Planbeskrivningen kompletteras med information om att eventuella exploatering inom området höger om strandlinjen ska ske med försiktighet och med målsättning att inte skada några träd.

Norrköping Vatten och Avfall AB

Norrköping Vatten och Avfall har inget att erinra utöver synpunkter som har framförts under samrådet.

E.ON Värme Sverige AB

E:ON Värme Sverige AB har inget att erinra då det inte finns fjärrkyla eller fjärrvärme i området.

Berörd allmänhet och fastighetsägare

Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 01 (Yttrande genom Kimstad byalag)

Sammanfattning: Kimstad byalag ställer sig positivt till Tate & Lyle etablering och planerade utveckling i Kimstad. Byalaget tar upp att tillgängligheten till Motala ström behöver ökas för att Kimstads attraktivitet som bostadsort ska förhöjas. Byalaget hänvisar till fördjupad översiktsplan (FÖP-Kimstad) för Kimstad som tar upp att möjligheten till gång- och cykelväg längs stranden ska utredas ifall det aktuella verksamhetsområdets användande står inför förändring, att gång- och cykelväg ska utformas som skyddsvall mot översvämning och att den ska fortsätta mot gamla Kimstad via en planskild korsning, passerande Södra stambanan vilket inte har nämnts i detaljplanhandlingarna. Kimstads Byalag anser att i detaljplanen ska hänsyn tas till denna gång- och cykelväg enligt FÖP-Kimstad så att möjligheten till förbättring inte ska byggas bort.

Förslag till beslut av upphävande av strandskyddet grundas på att området har varit verksamhetsområde sedan 1940. Enligt byalaget har stora förändringar skett i samhällets infrastruktur sedan 40-talet. På 40-talet var Motala ström tillgänglig för invånarna i Kimstad genom att man kunde passera stambanan via plankorsningen vid gamla stationen. Idag är det olagligt och det medför livsfara att passera spåren. Kimstads byalag anser att Södra stambanan tillsammans med Kimstad 8:63 bidrar till en barriäreffekt som till stor del hindrar samhällets tillgång till vattnet. Upphävandet av strandskyddet borde kunna villkoras så att allmän tillgång till vattnet underlättas och att förutsättningar för ovan nämnda gång- och cykelväg och planskilda korsning gynnas. En annan aspekt som berör gång-

och cykelväg och planskild korsning under/över Södra stambanan är att det står i planbeskrivningen att E.ON ska avveckla sin mottagningsstation inom fastigheten vilket kan öppna möjligheten som inte ska tappas bort. Enligt planhandlingarna ska det vara möjligt att bebygga JE-märkt yta med upp till 40 meters höga byggnader. Synpunktförfattaren ställer frågan om man i planering av denna yta har tagit hänsyn till det som står i FÖP- Kimstad samt om man har beaktat att genomförande av den föreslagna detaljplanen med upphävande av strandskyddet skulle innebära fortsatt hinder till den allmänna tillgången till vattenområdet.

Genomförandets konsekvenser anses väldigt kortfattat beskrivna. Under "sociala konsekvenser" beskrivs industriverksamhetens utökning entydigt som en positiv påverkan på såväl ekonomisk som social status. Under "konsekvenser för stadens attraktivitet" beskrivs att en genomtänkt gestaltning skulle ha en positiv påverkan på stad- och landskapsbilden utan att krav ställs i detaljplanen. Byalaget anser att dessa konsekvenser har i planbeskrivningen beskrivits ensidigt positivt utan analys av riskerna för negativa sociala konsekvensers eller negativ påverkan på ortens attraktivitet.

I omedelbar närhet till planområdet ligger Kimstads barockkyrka vilken är utpekad som kulturhistorisk värdefull och detta har inte nämnts i planbeskrivningen. I nära anslutning till fastigheten ligger privatägda bostäder som starkt påverkas av utbyggnaden både avseende boendemiljö och fastighetens marknadsvärde.

Fastigheten Kimstad 8:63 ligger enligt FÖP -Kimstad inom det området som har utpekats som blivande centrumområde. Möjligheten att utveckla centrumområdet öster om Södra stambanan får påverkas negativt av utbyggnad av industriverksamheten. Kimstads byalag anser att föreslagen detaljplan och byggnader som illustreras i granskningshandlingen kommer att ha negativ inverkan på bilden av Kimstad som naturskönt belägen bostadsort med goda kommunikationer som FÖP -Kimstad beskriver. Synpunktförfattaren anser att effekten av föreslagna åtgärder strider mot FÖP -Kimstads intentioner att utveckla Kimstad till en attraktiv bostadsort med ett ökat antal invånare. Detaljplaneområdet ligger i mitten av Kimstads långsträckta samhälle. Industribyggnaderna inom fastigheten Kimstad 8:63 är Kimstads fasad mot Södra stambanan med alla dess resenärer. Byalaget anser att det är av största vikt att detaljplanen styr utformningen på nya byggnader inom fastigheten så att det säkerställs att verksamhetens utbyggnad ökar attraktiviteten för Kimstad som helhet. Utbyggnaden bör utformas med byggnadsmässiga kvaliteter som är anpassade till den fysiska miljön som har en grundlig lokal förankring, inte enbart utformade som industriella funktioner. Byalaget har presenterat en bild som exempel på en stor men gestaltad industribyggnad som eventuellt ska tillåtas i Kimstad.

Kommentar:

Den fördjupade översiktsplanen för Kimstad (FÖP -Kimstad) anger en framtida gång- och cykelväg inom en yta i norra delen av fastigheten Kimstad 8:63, och vidare över Motala ström vilket har beskrivits i

planbeskrivningen. Denna framtida gång- och cykelväg avses att öka tillgängligheten för allmänheten till Motala ström. Den aktuella detaljplanen omfattar inte denna yta på grund av att frågan ska hanteras i större perspektiv. Även föreslår FÖP -Kimstad i text (förslaget finns inte ritat på kartan) under avsnitt 13.5:

”Då Arla i en eventuell framtid upphör med sin verksamhet i lokalerna närmast Strömmen (eller om de vill bygga ut den) bör det utredas om en gång- och cykelväg kan ordnas längs stranden. Gång- och cykelvägen ska även fungera som en skyddsvall mot översvämning.”

Med tanke på befintlig växlighet och vegetation längs stranden som ska bevaras enligt detaljplaneförslaget kommer genomförande av ny gång- och cykelväg inte vara möjlig, då en sådan med stor sannolikhet påverkar vegetationen negativt, bland annat genom markarbeten som behövs för att utföra en sådan väg. Växligheten längs Motala ström bidrar till minskad erosion, minskad näringsbelastning i Motala ström, ökad beskuggning för växt- och djurlivet i Motala ström och minskad föroreningar via dagvattnet till Motala ström och ska därför bevaras. I och med detta detaljplanearbete anser stadsbyggnadskontoret att frågan är utredd utifrån rådande förutsättningar.

För att upphäva strandskyddet i detaljplan krävs hänvisning till ett eller flera av de särskilda skäl som listas i miljöbalkens sjunde kapitel. Som särskilt skäl hänvisar kommunen till att området redan är ianspråktaget (miljöbalken 7 kap 18 c 1), med motiv att det handlar om befintlig verksamhet och att området har varit verksamhetsområde sedan 1940-talet. Kommunens bedömning är att särskilt skäl finns för upphävande av strandskydd och att detaljplanens genomförande inte motverkar strandskyddets syften.

Angående vikten av en genomtänkt gestaltning av industribyggnaderna delar kontoret Kimstads byalags uppfattning. Arbetet med framtagande av en genomtänkt gestaltning fortgår. Illustrationsbilder som presenterades i planhandlingarna under granskningsskedet visade översiktliga illustrationer mest med fokus på att visa placering av industribyggnaderna inom planområdet. Utformning och gestaltning av industribyggnaderna är en viktig utgångspunkt och därför regleras detta med planbestämmelsen f på plankartan.

Planbeskrivningen kompletteras med information om Kimstads kyrka som är utpekad som kulturhistoriskt värdefull.

Text i planbeskrivningen avsnitt 6.4 ”sociala konsekvenser” justeras i enlighet med byalagets synpunkt.

Synpunktsförfattaren 02

Sammanfattning: Synpunktsförfattaren 02 ställer sig negativ till kommande höga industribyggnader upp till 40 meter som kommer att skymma deras utsikt mot kyrktornet vilket gör boendet mindre attraktivt.

Synpunktsförfattaren uttrycker oro över de tunga transporter till industrin då många stora tunga lastbilar tar Älvåsvägen för att nå industriområdet när de kommer från Skärblackahållet. Detta kan antagligen bero på att det är chaufförernas GPS som visar kortaste vägen och visar att de ska svänga in vid Grebyskolan upp på Älvåsvägen, anser Synpunktsförfattaren.

Älvåsvägen är en smal väg utan trottoar och ingen vägren. Den går rätt igenom villaområdet förbi Kimstads skolan. Många barn går och cyklar längs vägen för att nå skolan. Värst är det i kurvan och krönet mot järnvägsspåret. Det är mycket obehagligt och kan innebära livsfara.

Synpunktsförfattaren anser att om man ska ha full aktivitet på industriområdet måste man säkerställa att infrastrukturen runt området fungerar på ett nöjaktigt sätt så att de boende i området kan röra sig och känna sig trygga på vägarna.

Kommentar: Företaget har behov av att expandera verksamhetens produktionsvolym vilket kräver olika åtgärder för att möjliggöra utveckling av industriverksamheten såsom utökad byggrätt och byggnadshöjd. En utökning av industriverksamheten kan leda till positiva konsekvenser ur näringslivsperspektiv för Kimstad och kan ha en positiv påverkan på Kimstads attraktivitet som bostadsort.

Att somliga lastbilar som kommer från Skärblackahållet väljer fel väg är en allvarlig fråga och behöver ses över. Då frågan inte regleras i detaljplan hänvisas Synpunktsförfattaren att ta kontakt med Trafikverket för vidare hantering. Skrivelsen överlämnats till Trafikverket..

Synpunktsförfattaren 03

Sammanfattning: Synpunktsförfattaren 03 anser att det kommer att bli en bullrigare miljö för de boende i närheten av industrin och ställer sig negativt till det konstanta bullret som hörs från industrins lokaler när man är hemma och vill slappna av.

Kommentar: En bullerutredning har utförts för att belysa hur omgivningen och närliggande bostäder påverkas av industribuller från verksamheten. Bullerutredning inkluderar samtliga bullerkällor från verksamheten som fläktar, ventilation, kompressor och annat. Utredningen visar att under dagtid och kvällstid kan verksamhet bedrivas utan att överskrida Naturvårdsverkets riktvärden för industri- och annat verksamhetsbuller. På nattetid däremot beräknas högre ljudnivåer än vad som tillåts i riktvärdena. Den planerade anläggningen kommer att medge förbränning för skal i egen

panna vilket gör att behovet av att transportera bort restprodukter kvälls- och nattetid försvinner. Den planerade utbyggnaden kommer därför att ge en positiv förändring på bullret från verksamheten.

Enligt genomförd bullerutredning är lossning av havretransporter den aktivitet som genererar mest buller till omgivningen, vilket kommer att förändras efter inbyggnad av lastplatsen, genom att lossningen sker på ett snabbare sätt och att det sker inomhus. Detta kommer ge en positiv förändring beträffande bullret från Tate & Lyle. Den kompletterande trafikbullerberäkning som har gjorts visar att ökningen av transporter till Tate & Lyle inte medför att riktvärden för trafikbuller överskrids.

För att säkerställa att riktvärden för industribuller inte ska överskridas har detta reglerats på plankartan under rubrik "Skydd mot störningar."

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

Inga berörda har kvarstående anmärkningar.

Övriga med kvarstående synpunkter (ingen rätt att överklaga)


(Numrering av synpunktsförfattare följer numrering i bilagan.)

Part	Skedet då synpunkter lämnades
1. Synpunktsförfattare 01	granskning
2. Synpunktsförfattare 02	granskning

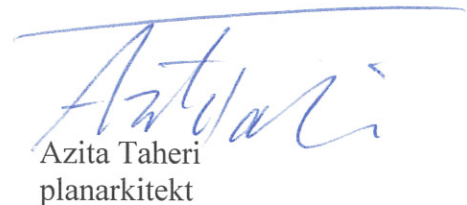
Ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering, föreslår att detaljplanen antas av stadsplaneringsnämnden.

Stadsbyggnadskontoret



Christian Wintenby
processansvarig detaljplanering



Azita Taheri
planarkitekt