

Granskningsutlåtande

Vårt diarienummer
SPN 2015/0146 214

tillhörande detaljplan för del av fastigheten

Klockaretorpet 1:13

inom Klockaretorpet i Norrköping

den 19 november 2015



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2015-12-09, § 268

Laga kraft: 2016-01-15

Genomförandetidens sista dag: 2021-01-15

Utlåtande

Rubricerad detaljplan med tillhörande handlingar har varit utställd för granskning under tiden den 5 oktober 2015 till och med den 2 november 2015 efter föregående annonsering i Folkbladet och Norrköpings Tidningar. Planen var utställd i förvaltningshuset Rosen, Trädgårdsgatan 21.

Allmänt samrådsmöte hölls i form av ett öppet hus tisdagen den 17 april 2012, klockan 17.00 – 19.00 i SMHI:s restaurang på Folkborgsvägen 1, Norrköping 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.)

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden:

Länsstyrelsen 2015-10-21

Kommunala instanser

Bygg- och miljökontoret, bygglov och miljöskydd 2015-10-30

Tekniska kontoret 2015-10-29

Utbildningskontoret 2015-10-06

Norrköping Vatten och Avfall AB 2015-10-29

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Elnät AB 2015-11-02

Kommunala rådet för funktionshinder (KRF) 2015-10-26

Trafikverket 2015-10-30

Byggherre, intressenter

Lokalförsörjningen, stadsbyggnadskontoret 2015-10-16

Ändringar som gjorts i detaljplanehandlingarna:

Planbeskrivningen har kompletterats och redigerats med ytterligare information, bland annat om markföreningar, tillgänglighet, teknisk försörjning och natur. Felaktig rubrik har tagits bort i genomförande-beskrivningen. Genomförandebeskrivningen har uppdaterats och text som

inte har överensstämt med text i planbeskrivningen gällande dagvattenhanteringen har tagits bort.

Formuleringen av bestämmelsen p har ändrats både i planbeskrivningen och på plankartan, från ”Huvudbyggnad ska placeras i förgårdslinje mot lokalgata *eller* parallellt med lokalgata” till ”Huvudbyggnad ska placeras i förgårdslinje mot lokalgata *och* parallellt med lokalgata”.

Planbestämmelsen, e har förtydligats både i planbeskrivningen och på plankartan med text som beskriver att byggrätt för både huvudbyggnad och komplementbyggnader ska ingå i den totala bruttoarean.

Plankartan har kompletterats med upplysningen att om föroreningar skulle påträffas i samband med grävarbeten på fastigheten ska Bygg- och miljökontoret underrättas, enligt 10 kapitlet i miljöbalken.

Plankartan har kompletterats med planbestämmelsen om byggnadsteknik som ställer krav på att hårdgjorda ytor inom förskolefastigheten ska anläggas med genomsläppligt material.

Plankartan har kompletterats med planbestämmelsen om utformning av allmänna platser gällande höjdsättning av lokalgatan. Lokalgatan ska höjdsättas med hänsyn till dagvattenhantering och angöring av förskoletomten.

Sammandrag av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Sammanfattning: Länsstyrelsen anser inte att planförslaget strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kap PBL. Länsstyrelsen ser det som angeläget att kommunen inte tappar helhetssynen över området där förskolan är en del, samt kopplingen mellan förskolan och tillkommande kringliggande bebyggelsen. Länsstyrelsen tar upp vikten av att säkerställa trafiksäkerheten kring förskolan vid planering av kommande utbyggnadsområden.

Kommentar: Detaljplanen har utarbetats i stora drag efter samrådshandlingarna för detaljplan för Klockaretorget 1:1 med närområde, för att helhetssynen ska bevaras. Detaljplan för förskolan kommer att användas som underlag vid kommande planarbete för hela området. Trafiksäkerhetsfrågan vid planering av kommande utbyggnadsområden kommer att aktualiseras när planeringen av framtida utbyggnadsområden påbörjas.

Kommunala instanser

Bygg- och miljökontoret

Markföreningar

Sammanfattning: Planbeskrivningen bör uppdateras med information om att det inte finns några kända markföreningar inom planområdet samt att om föreningar skulle påträffas i samband med grävarbeten på fastigheten ska Bygg- och miljökontoret underrättas, enligt 10 kapitlet i miljöbalken. Vid eventuella föreningar ska också en anmälan om avhjälpandeåtgärd lämnas in till Bygg- och miljökontoret innan byggnationen påbörjas. På plankartan behöver en upplysning finnas med om att Bygg- och miljökontoret ska underrättas om föreningar påträffas.

Kommentar: Planbeskrivningen och plankartan kompletteras med ovanstående förslag.

Dagvatten

Sammanfattning: I genomförandebeskrivningen står det att ett större fördröjningsmagasin ska anläggas i planrådets lågpunkt inom allmän platsmark. Magasinet ska utjämna vattenflödet så att belastningen på det allmänna dagvattensystemet minskar. I planbeskrivningen står inget om fördröjningsmagasinen. Där står det att uppkomsten av dagvatten kan begränsas genom att använda genomsläppliga material. Planhandlingarna behöver uppdateras så att det är tydligt hur dagvattenfrågan ska lösas. Om ett fördröjningsmagasin ska anläggas så behöver detta ritas in på plankartan och planhandlingarna behöver också uppdateras med information om att det krävs en anmälan till bygg- och miljökontoret för att anlägga en dagvattenanläggning.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen uppdateras i avsnitt "dagvatten" så att text som inte överensstämmer med text i planbeskrivningen gällande dagvattenhanteringen tas bort. Enligt dagvattenutredning som har gjorts i samband med planarbetet kan uppkomsten av dagvatten begränsas genom att använda genomsläppliga material.

Byggnation

Sammanfattning: Bygg- och miljökontoret ställer sig skeptiskt till att begränsa byggandsarean. Om man nyttjar hela byggrätten till huvudbyggnaden finns det inte någon byggrätt kvar för framtida komplementbyggnader. Förslagsvis kan man ha en separat byggrätt för komplementbyggnader så det inte blir möjligt att nyttja all byggrätt till huvudbyggnaden.

Kommentar: Planbestämmelsen "e" förtydligas med text som beskriver att byggrätt för både huvudbyggnad och komplementbyggnader ska ingå i den totala bruttoarean.

*Tekniska kontoret***Stadsmiljö**

Sammanfattning: I planbeskrivningen står det om vikten av barns behov av utevistelse och lek. Detta är viktigt och borde återspeglas i plankartan genom att reservera mark för gården. Hela tomten utom mot fastighetsgränsen kan bebyggas. Plankartan bör reservera gårdsyta som motsvarar hur stor verksamhet som får plats på tomten då användningen är skola för att säkra barnens tillgång till utevistelse.

I planbeskrivningen anges att träd med stamdiameter över 40 centimeter skall bevaras men någon sådan bestämmelse finns inte i plankartan. Har sådana träd inventerats på platsen bör det fastställas att de kan bevaras genom byggnation av förskolan innan plankartan vinner laga kraft. Det är mycket positivt för förskolans framtida lek miljö att det finns uppväxta träd på platsen.

Kommentar: Barns behov av utevistelse och lek är oerhört viktigt i planeringen av förskolor och därför har detta reglerats på plankartan genom planbestämmelsen e, vilket begränsar den totala bruttoarean. Detta innebär att tillfredsställande markyta för förskolegården kommer att finnas.

Bevarande av träd med stamdiameter över 40 centimeter har reglerats på plankartan genom planbestämmelsen a. Detta innebär att marklov krävs för fällning av friska träd med en stamdiameter över 40 centimeter. Planbeskrivningen justeras med rätt planbestämmelse.

Utbildningskontoret

Sammanfattning: Utbildningskontoret instämmer i de beskrivningar och utformning och lokalisering som finns i förslaget. Utbildningskontoret välkomnar möjligheten att bygga en förskola inom området.

*Norrköping Vatten och Avfall AB***Avfallshantering**

Sammanfattning: Det kan vara svårt att få en exakt tid när sophämtning ska ske, men en önskan om när det passar bäst kan lämnas till Norrköpings Vatten och Avfall AB som sköter insamlingen av avfallet. Om det på förskolan ska byggas ett kök som serverar ca 30 måltider om dagen eller mer så ska det finnas en fettavskiljare som töms av kommunens entreprenör. Det är då viktigt att anslutningspunkten för tömning av fettavskiljaren tas med i planeringen för att också här uppnå en trafiksäker miljö för barnen. I planbeskrivningen, under rubriken *Avfall*, bör det förtydligas att det endast är hushåll som får lämna grovavfall med mera kostnadsfritt på en returpunkt och att återvinningstationerna är till för hushållen. I sista stycket ska det stå att det är Norrköping Vatten och Avfall AB som ansvarar för insamling och behandling av hushållsavfall och därmed

jämförligt avfall.

Riktlinjerna som det hänvisas till vad gäller vägar, vändplaner och soprum i byggnader m.m. är Norrköping Vatten och Avfall AB:s riktlinjer.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras enligt ovanstående.

Vatten och avlopp

Sammanfattning: Norrköpings Vatten och Avfall AB vill förtydliga att förbindelsepunkter kommer att upprättas i anknytning till fastighetsgränsen. Lämplig ledningsdragning över fastigheten Klockaretorget 1:13 tas fram i anknytning till detaljprojektering. Behovet av eventuell framtida flytt av ledning skall inte hanteras i detaljplanen.

Felaktig rubriksättning/innehåll under *Vatten och avlopp* i genomförandebeskrivningen.

Kommentar: Vid eventuell framtida flytt av ledningar, är det Norrköpings Vatten och Avfall AB som kommer att ha ansvaret. Felaktig rubrik "Vatten och avlopp" och dess innehåll tas bort i genomförandebeskrivningen.

Dagvatten

Sammanfattning: De förslag som lyfts fram som rekommendationer gällande dagvatten är lösningar som är positiva ur dagvattensynpunkt. Det bör säkerhetsställas att denna typ av lösningar anordnas i den omfattningen att fastigheten inte avger mer dagvatten än innan byggnationen. Ett alternativ är att ställa krav i plankartan på genomsläppliga material i de områden där det går att nyttja för infiltration.

I genomförandebeskrivningen finns ett avsnitt om hur vägdagvatten ska hanteras och att en dagvattendamm skall anläggas. Detta är inte utrett inom ramarna för detaljplanen och därmed inte fastställt i nuläget.

Kommentar: Plankartan kompletteras med lämplig planbestämmelse som ska säkerställa användningen av genomsläppligt material. Genomförandebeskrivningen uppdateras så att text som handlar om anläggning av dagvattendamm tas bort.

Bredband

Sammanfattning: Fiberkabel för bredband ligger i direkt anslutning till tomtgräns och möjlighet att ansluta förskolan finns.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med ovanstående information.

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

Sammanfattning: E.ON föreslår att det i plankartan anges E-område där marken ska vara tillgänglig för elektriska anläggningar. Ett område på minst 6x6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformationen med tungt fordon. E.ON hänvisar vidare till Elsäkerhetsverkets starkströmföreskrifter gällande utförandet av starkströmsanläggning som ska vara utförd enligt svensk standard.

Kommentar: Att placera en transformatorstation inom förskolefastigheten anses inte vara lämpligt med tanke på att detta skulle kunna medföra säkerhetsrisker för barn som kommer att vistas inom förskolan. I samråd med E.ON kommer en provisorisk yta för förskolans elförsörjning utsättas. Lämplig yta för placering av transformatorstation som kan elförsörja förskolan och närområdet kommer att fastställas i kommande planarbete för Sandtorp.

Kommunala rådet för funktionshinder (KRF)

Sammanfattning: KRF tycker att det är positivt att det av planbeskrivningen framgår att förskolan ska utformas enligt gällande regelverk för att vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. KRF vill samtidigt lyfta fram att förskolegården som används för lek och rekreation ska vara tillgänglig för personer med funktionsnedsättning. Rådet vill vidare uppmärksamma att handikapparkering samt angöringsplats för färdtjänst behöver finnas i anslutning till förskolan. KRF betonar vikten av att få till en bra ljudmiljö för både personal och förskolebarn i planeringen av förskolan.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats enligt ovanstående.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra.

Byggherre, intressenter*Lokalförsörjningen, stadsbyggnadskontoret*

Sammanfattning: Lokalförsörjningen anser att planbestämmelsen om begränsningar av markens bebyggande (prickmark) ska ändras så att parkeringsplatser får anläggas på prickmark.

Kommentar: Parkeringsplatser får anläggas på prickmark enligt planbestämmelsen om begränsningar av markens bebyggelse på plankartan. Byggnad får inte uppföras på prickmark, enligt denna planbestämmelse. Parkeringsplatser definieras inte som byggnad och får anläggas på prickmark. Dock ska trafiksäkerheten säkerställas.


Sakägare med rätt att överklaga

Inga kvarstående synpunkter från sakägare.

Ställningstagande

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

Norrköping den 19 november 2015



Christian Wintenby
Processansvarig detaljplanering


Azita Taheri
Planarkitekt