

# Granskningsutlåtande

Vårt diarienummer  
SPN 2014/0175 214

tillhörande detaljplan för del av fastigheterna

## **Ormen 23 och Ormen 24**

inom Kneippen i Norrköping

den 1 april 2016



## **ANTAGANDEHANDLING**

Antagen i SPN: 2016-04-19, § 67

Laga kraft: 2016-09-15

Genomförandetidens sista dag: 2021-09-15

## Utlåtande

Rubricerad detaljplan med tillhörande handlingar har varit utställd för enkel granskning under tiden den 26 februari 2016 till och med den 11 mars 2016. Planen var utställd i förvaltningshuset Rosen, Trädgårdsgatan 21.

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

Eftersom planen har bedrivits med standardförfarande har ingen samrådsredogörelse tagits fram, en underrättelse med yttranden och stadsbyggnadskontorets svar har skickats ut till berörda. Inkomna yttranden från samrådstiden ska redovisas i utlåtandet. Under samrådet inkom elva yttranden och under granskningen tre.

Nedan följer först de yttranden som inkom under samråd och därefter listas granskningsyttrandena under rubriken *Granskning*.

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden för samråd:

**Länsstyrelsen** 2016-02-08

### Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret, bygglov och miljöskydd 2016-02-19

Bygg och miljökontoret, lantmäteri 2016-02-17

Räddningstjänsten Östra Götaland 2016-01-05

Utbildningskontoret 2015-12-30

Norrköping Vatten och Avfall AB 2016-01-28

### Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Elnät AB 2016-02-22

Skanova nätplanering 2016-01-07

Tele2 Sverige AB 2015-12-28

KRF (Kommunala rådet för funktionshinder) 2016-02-16

**Övriga inkomna synpunkter**

Se bilaga. Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 01

2016-02-22

**Ändringar som gjorts i detaljplanen efter samråd:****Ändringar på plankartan**

- Det framgår nu av upplysning på plankartan att ändrad lovplikt gäller sanering av föroreningar.
- På plankartan tas prickad mark bort från båda parkeringarna, på den norra parkeringen behålls dock 4 meter till planerat radhus på grund av brandspridningsrisk.

**Ändringar i planbeskrivningen**

- Under rubriken *Parkering* framgår det nu att handikapparkeringsplatser kan anordnas inom kvartersmark.
- Under rubriken *Buller* framgår nu hur riktvärdena för trafikbuller ska uppnås.
- Under rubriken 5.2 Bygglov/anmälan framgår nu att avhjälpandeåtgärd ska lämnas in till bygg- och miljökontoret.
- Under rubriken *Översvämning* framgår nu ungefärliga höjder på befintlig gata samt den plats det är tänkt bygga på. Där beskrivs förutsättningarna för hur högt färdigt golv måste komma för att samspela med regleringen på plankartan gällande nivå för färdigt golv.
- Under rubriken *Dagvatten* framgår det nu varför en dagvattenutredning inte har tagits fram. Det framgår hur mycket hårdgjord yta som tillkommer, och att detaljplanen ingår i en större dagvattenlösning som täcker hela kvarteret Ormen.
- Under rubriken *Avfall* beskrivs kommunens nya grundabonnemang som införs under hösten 2016.
- Under rubriken *Genomförande inom kvartersmark* läggs text till gällande eventuella överflödiga (befintliga) serviser.
- **Ändringar i behovsbedömningen**
- Ändring under rubriken ”Påverkan på lagstiftade skydd” ”9-15 kap. MB” enligt bygg och miljökontorets yttrande att det finns kända föroreningar.

## Sammandrag av inkomna synpunkter

### Länsstyrelsen

#### Sammanfattning

Länsstyrelsen har ingen invändning mot hur föroreningarna ska hanteras. Däremot anser Länsstyrelsen att bestämmelsen om ändrad lovplikt behöver förtydligas dvs. att det framgår att bestämmelsen gäller sanering av föroreningar.

*Kommentar: Bestämmelsen på plankartan förtydligas genom upplysning.*

### Kommunala instanser

#### Bygg- och miljökontoret

#### Bygglov och Miljöskydd

#### Sammanfattning

#### Dagvatten

Bygg- och miljökontoret anser att det behöver tas fram en dagvattenutredning. Enligt behovsbedömningen ska dagvattenhanteringen kunna ske inom fastigheten genom lokalt omhändertagande. Detta är positivt men vi anser att det är oklart hur den bedömningen har gjorts. Det är viktigt att föroreningshalter från hårdgjorda ytor som till exempel parkeringsplatser beräknas och bedöms så att tillräcklig dagvattenrening kan planeras i ett tidigt skede. För lokalt omhändertagande av dagvatten behöver ytor tas i anspråk för fördröjning och rening. Dessa behöver utredas i en dagvattenutredning.

*Kommentar: Det framgår nu av planbeskrivningen att dialog har förts med Norrköping vatten och avfall (NoVA). Det finns en principlösning för området och NoVA för dialog med hyresbostädens vatten- och avloppsprojektör. NoVA har ställt krav på fördröjningsmagasin för båda fastigheterna och intressenten har tagit fram fullt godkända lösningar. Det framgår nu också av planbeskrivningen var fördröjningsmagasinen planeras att placeras. På plankartan finns prickad mark inom kvartersmark där byggnader inte får placeras, vilket innebär att vatten kan sippra där. Den tillkommande bebyggelsen i detaljplaneförslaget är ungefär densamma till ytan som den kontorsbyggnad som rivs, det tillkommer således inte så mycket mer hårdgjord yta att det bedöms påverka den tänkta dagvattenhanteringen för hela området.*

Det bör läggas till en upplysning på plankartan om att det finns förorenad mark och att en anmälan om avhjälpandeåtgärd ska lämnas in till bygg- och miljökontoret.

Under punkt 5.2 och rubrik Bygglov/anmälan behöver det framgå att en anmälan om avhjälpandeåtgärd ska lämnas in till bygg- och miljökontoret.

I behovsbedömningen under rubriken ”påverkan på lagstiftande skydd” och punkten ”9-15 kap MB” är kommentaren missvisande. Det bör istället stå att det är känt att det finns föreningar inom aktuellt område och att en anmälan enligt 10 kap. MB ska göras för att vidta avhjälpandeåtgärder.

*Kommentar: Planhandlingarna revideras enligt förslag.*

I kommunen bullerkartläggning ingår inte hela vägen förbi planområdet (Idrottsgatan/Fotbollsgatan). Man kan dock anta att bullerutbredningen är i samma storleksordning hela vägsträckan. Delar av planområdet är därför eventuellt utsatt för trafikbuller över 55 dB ekvivalent och 70 dB max och det skulle därför även behöva utredas hur planerade bostäder ska skyddas med avseende på gällande riktlinjer för trafikbuller.

*Kommentar: Eftersom man kan anta att bullerutbredningen är densamma för hela vägsträckningen avser Stadsbyggnadskontoret att på plankartan reglera att alla lägenheter ska ha tillgång till tyst sida. Det radhus som planeras bedöms möjliggöra det på bakgården och därför tas inte en bullerutredning fram.*

Komplementbyggnader bör kunna placeras i tomtgräns men inte ha en så pass hög totalhöjd som 4 meter. Då syftet med byggrätten på 15 kvadratmeter för komplementbyggnader får förmodas är att ge möjlighet till att uppföra motsvarande ”friggebod” så bör även friggebodsbestämmelserna i övrigt gälla, alltså 3 meter nockhöjd, på så sätt blir storleksproportionerna mer rätt.

*Kommentar: Stadsbyggnadskontoret ämnar att fortsatt ha 4 meter som totalhöjd och 1 meter ifrån tomtgräns då vi anser att höjden är tillfredställande och ryms inom kvartersmarken mot innergården. Kvartersmarken på framsidan av radhuset utmed Fotbollsgatan är prickad och tillåter inga byggnader för vilket mer plats för förvaring och annat behövs på baksidan.*

Färdigt golvs höjd- i förhållande till Fotbollsgatan bör förtydligas genom en plushöjd på Fotbollsgatan på plankartan.

*Kommentar: Fotbollsgatan/Idrottsgatan omfattas inte av planområdet så någon plushöjd på gatan kan vi inte reglera i aktuell plan. Planbeskrivningen kommer dock förtydliga vilka höjder som gäller på gatan i förhållande till den yta som behöver ligga 0,3 meter över gatan.*

Ur tillgänglighetssynpunkt kan det bli svårt att klara avstånd mellan tillgänglig parkeringsplats och entré om entréerna placeras åt öster då parkering mot Fotbollsgatan inte är möjlig.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer  
SPN 2014/0175 214

*Kommentar: Inom ramen för planförslaget finns två separata parkeringsytor, tillgängligheten till handikapparkeringsplatser med mera säkerställs i bygglovsskedet.*

Information om yta för sophämtning eller yta för miljöhus saknas på plankartan och avfallshanteringen är endast översiktligt beskrivet i planbeskrivningen, Ska denna lösas med lösa avfallsbehållare eller är tanken att det ska lösas gemensamt tillsammans med övriga bostadshus på fastigheten.

*Kommentar: Det framgår nu av planbeskrivningen att varje hushåll har tillräcklig yta inom förgårdmark för att hantera sophanteringen.*

På ytorna för parkering och garage finns egenskapsbestämmelsen ”g” inritad i det yttre fälten med prickmark och i det inre fälten där det finns möjlighet till garage. Det bör räcka med den remsa prickmark och ”g-område” som finns inom kvartersmark ”B”. Inom parkeringsytorna finns motstridiga bestämmelser då det dels finns bygg rätt för garage och dels att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

*Kommentar: Stadsbyggnadskontoret finner inte att möjligheten att uppföra garage och gemensamhetsanläggning inom samma yta behöver vara motstridigt, bestämmelserna kvarstår.*

Prickmark runt alla garageytor med hänvisning till brandspridning är inte nödvändigt överallt. Det finns en poäng med dessa mot de ytor som ska bebyggas av bostadshus. Brandspridningen kan man klara genom byggnadstekniska åtgärder.

Administrativ bestämmelse gällande ändrad lovplikt, lov med villkor bör förtydligas genom att skriva till att ”startbesked får inte ges innan markundersökning genomförts och eventuella markföroreningar har avhjälpes.

*Kommentar: Planhandlingarna revideras enligt förslag.*

### **Lantmäteri**

Inget att erinra.

### *Räddningstjänsten Östra Götaland*

Inget att erinra.

### *Utbildningskontoret*

Inget att erinra.

*Norrköping Vatten och Avfall AB*

## Sammanfattning

Norrköping Vatten och Avfall AB skriver att det under hösten 2016 införs ett nytt insamlingsystem i kommunen. Grundabonnemanget innebär då att alla som bor i villa eller radhus kommer att sortera sitt avfall i så kallade flerfackskärl. Varje hushåll behöver då plats för två stycken flerfackskärl, vilket kräver en yta på minst 180\*90 centimeter. Den ytan behöver vara inom fem meter från en väg dit sopbilen kan stanna. Om genomfartstrafik inte är möjlig krävs en vändplan eller liknande. Referera gärna till riktlinjerna i planbeskrivningen.

På sidan 18 kan det läggas till att eventuella överflödiga (befintliga) serviser ska proppas av Norrköping Vatten och Avfall AB till självkostnadspris för exploitören. Viktigt i just detta projekt då det blev strul med Ormen 22 och 23 i tidigare skede.

Gällande dagvatten finns inga ytterligare synpunkter än de som framkommit under arbetets gång genom medverkande resurs.

*Kommentar: Planhandlingarna revideras enligt förslag. Mot Fotbollsgatan/Idrottsgatan finns förgårdmark utmed med gatan där flerfackskärl rymt.*

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

Inget att erinra.

*Skanova nätplanering*

## Sammanfattning

Skanova har teleanläggningar på berörda fastigheter. Dessa betjänar dock enbart den kontorsbyggnad som ska rivras och kan därför antas ej vara aktuella att behålla. De har därför inget att invända mot gällande detaljplaneförslag. Skanova har både koppar och fibernät i närbelägen anslutningspunkt för framtida nyanslutning av fastigheten.

*Kommentar: Noterat.*

*Tele2 Sverige AB*

## Sammanfattning

Tele2 skriver i sitt yttrande att de har kanalisation i anslutning till det berörda området. Blir det aktuellt om flytt av denna förutsätter de att exploitören står för kostnaderna.

*Kommentar: Noterat.*

### **KRF (Kommunala rådet för funktionshinder)**

#### Sammanfattning

Rådet vill lyfta fram att behovet av handikapparkeringsplatser beaktas i samband med planering och uppförande av parkeringsplatser i området.

*Kommentar: Det framgår nu av planbeskrivningen att handikapparkeringsplatser disponeras inom kvartersmark.*

### **Övriga inkomna synpunkter**

Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

#### **Synpunktsförfattare 01**

##### Sammanfattning

Planförslaget för fastigheten Ormen 23 är, med hänvisning till dess syfte, inte genomförbart. Detaljplanen för fastigheten Ormen 23 ska därför utgå. *Platsen för en tidigare riven verkstadsbyggnad med "sågtandstak" planläggs nu för parkering och garage. Platsen är enbart temporärt tillgänglig. Rivningstillstånd saknas. Syftet med den nya planen är inte att göra någon förändring av byggnadens Q-märkning och rivningsförbud likt den för kontorsbyggnaden. Gällande detaljplan ska därför fullföljas och verkstadsbyggnaden återuppbyggas.*

*Kommentar: Stadsbyggnadskontoret ämnar genom planförslaget att pröva marken som parkering och garage istället vilket framgår under rubriken "planens syfte och bakgrund", det innebär såldes att "Q-bestämmelsen" inte införs på plankartan i det nya planförslaget. Exploateringen av området har dessvärre visat på omfattande markföroreningar. Den verkstadsbyggnad med sågtandstak som yttrandet syftar till beviljades rivningslov 2013 på grund av förfall samt de höga föroreningshalterna som framkom vid provtagningar. Synpunkten föranleder ingen åtgärd i planarbetet.*



## Granskning

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden för granskning:

**Länsstyrelsen** 2016-03-10

### Kommunala instanser

Tekniska kontoret 2016-03-08

### Övriga inkomna synpunkter

Se bilaga. Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 01 2016-03-03

## Ändringar som gjorts i detaljplanen efter granskning:

- På parkeringsytan i den norra delen av planområdet tas byggrätt bort och ersätts med prickad mark. Parkering och gemensamhetsanläggning kvarstår.

## Ändringar som gjorts i tillhörande planhandlingar:

- Under rubriken ”2.2 Planens syfte och bakgrund” framgår nu att ett beviljat rivningslov finns för den byggnad som tidigare hade sågtandstak.
- Under rubriken ”4.5 Gång- och cykelvägar” korrigeras meningen.
- Under rubriken ”4.5 Gator och trafik. Parkering” har texten skrivits om efter planändring som skett på plankartan.
- Under rubriken ”5.6 Mark- och avtalsfrågor” förtydligas att inget nytt exploateringsavtal tecknas, det tidigare avtalet för gällande detaljplan är aktuellt.
- Under rubriken ”6.3 Allmän plats, kostnader och finansiering” görs liknande förtydliganden enligt ovan punkt.
- Under rubriken ”6.4 Sociala konsekvenser” redigeras texten och barnperspektiv beskrivs.

## Sammandrag av inkomna synpunkter

### Länsstyrelsen

Inget att erinra.

### Kommunala instanser

#### *Tekniska kontoret*

##### Sammanfattning

Verksamhetsområdena naturvård och stadsmiljö har inga synpunkter. Gällande dagvatten skriver tekniska att det framgår av planhandlingarna att dagvattnet ska fördröjas och renas i högsta möjliga mån innan det släpps ut i kommunala dagvattenledningar. I plankartan saknas bestämmelser som stödjer detta. Genom att införa en planbestämmelse på andel gröna ytor på de ytor som är markerade med ”g” i plankartan skulle detta kunna säkras. Det vore även bra att ställa krav på att dagvatten inte får ansluta direkt på dagvattennätet utan ska passera någon form av grönyta innan det leds ner i dagvattennätet. Det gäller främst på parkeringsytorna.

Gällande gator och trafik bör meningen ”närområdet kommer enligt genomförd projektering projekterats bli försett med gång och cykelväg” ses över grammatiskt.

Om befintliga belysningsstolpar på allmän plats berörs så ska tekniska kontoret kontaktas i ett tidigt skede.

#### *Kommentar:*

*Felformulerad mening korrigeras. I övrigt föranleder yttrandet inga vidare åtgärder i planhandlingarna. Det finns en principiös lösning för hela kvarteret Ormen. NoVA för dialog med Hyresbostäders vatten- och avloppsprojektör för det fortsatta arbetet. NoVA har ställt krav på fördröjningsmagasin för båda fastigheterna och intressenten har tagit fram fullt godkända lösningar. De tillkommande hårdgjorda ytorna ersätter egentligen mer eller mindre de befintliga eftersom en byggnad har rivits och en kommer att rivas.*

### Övriga inkomna synpunkter

Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

#### *Synpunktsförfattare 01*

##### Sammanfattning

Synpunktsförfattaren skriver att Kneippens historia är unik. 1904 bildades Borg villastad som var ett eget municipalsamhälle med egen beskattning, kommunledning, polis, brandkår mm. Det finns många kulturhistoriskt intressanta byggnader bevarade från den tiden, men man saknar kuranstalten vid strömmen, vattentornet på hultet m.fl. Fortsättningsvis skriver synpunktsförfattaren att vi av den anledningen måste vara ytterst noggranna när vi beslutar om rivning av fler kulturhistorisk värdefulla byggnader. Kontorsbyggnaden och verkstadsbyggnaden med sågtandstak är i gällande detaljplan q-märkta på grund av att de minner om Kneippens historiska identitet. Ett borttagande av dessa byggnader är givetvis av betydande intresse för allmänheten.

Planprocessen har inte följt plan- och bygglagen 5 kap 7 § varför synpunktsförfattaren föreslår att det görs omstart med nytt samråd.

*11b § En kungörelse ska föras in i en ortstidning. Gäller både inför samråd och granskning.*

*17 § Kommunen ska redovisa de synpunkter som har kommit fram i samrådet samt de kommentarer och förslag som kommunen har med anledning av synpunkterna. Om planförslaget är ett sådant som avses i 7 §, ska redovisningen göras samlat för alla synpunkter som har kommit fram (samrådsredogörelse).*

*18 § När samrådet enligt 11-17 §§ är klart ska kommunen i en underrättelse informera om sitt planförslag och låta det granskas under en viss tid (granskningstid). För ett sådant planförslag som avses i 7 § ska granskningstiden dock vara minst 3 veckor.*

I gällande detaljplan är verkstadsbyggnaden med sågtandstak belagd med rivningsförbud medan man i detaljplaneförslaget talar om platsen för riven byggnad. Planförslaget saknar en förklaring till hur detta gått till. En viktig information när vi ska ta ställning till planförslaget och även för dem som i efterhand försöker forska i Kneippens utveckling.

I planbeskrivningen under rubriken **2.2 Planens syfte och bakgrund** bör följande ändring göras.

*Platsen för en tidigare riven verkstadsbyggnad med ”sågtandstak” planläggs nu för parkering och garage. (Utgår)*

*Verkstadsbyggnaden med ”sågtandstak” har rivits utan rivningslov. Syftet med planen är att legalisera svartrivningen och låta den kulturhistoriska byggnaden försvinna för att ge plats för parkering och garage. (Ny text)*

*Kommentar:*

*Ingen åtgärd i planhandlingarna kring synpunktsförfattarens historiska återberättelse. Stadsbyggnadskontoret anser att tidigare beslut kring aktuell byggnad föregår det man nu vill åstadkomma genom ny detaljplan, och medför av den anledningen inget betydande intresse för allmänheten. Det*

vill säga det faktum att det finns ett rivningslovsärende från 2013, BMN 2013-000939. I samma ärende finns ett slutbesked daterat 2014-02-27. I slutbeskedet under "beskrivning av ärendet" framgår det att en ansökan om lov för rivning av komplementbyggnad tillhörande affärs- och kontorshus har lämnats in till byggnads- och miljöskyddsnämnden, en kontrollplan för rivning upprättades och beslutades. Byggherren har uppfyllt de åtaganden som angavs i kontrollplanen daterad 2012-02-26. Bygg och miljökontoret anser därmed att förutsättningarna för att utfärda ett slutbesked är uppfyllda i enlighet med 10 kap 34 § plan- och bygglagen. Byggnaden är idag riven.

Text med hänvisning gällande rivningslov läggs till i planbeskrivningen för att förstå bakgrunden.

När det gäller planprocessen så har stadsbyggnadskontoret valt standardförfarande, dels för att ny detaljplan stämmer överens med översiktsplanen samt att rivningslov redan utförts för den aktuella byggnaden som dessutom redan är riven. Inom valt förfarande har detaljplanen processats på ett korrekt sätt gällande annonsering, redovisning av yttranden, granskningstid, granskningsutlåtande med mera, plan- och bygglag 5 kap 17§.

## Övriga med kvarstående synpunkter

(Numrering av synpunktsförfattare följer numrering i bilagan.)

Part	Skedet då synpunkter lämnades
1. Synpunktsförfattare 01	Samråd, granskning
2. Bygg- och miljökontoret	Samråd
3. Tekniska kontoret	Granskning

## Ställningstagande

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

Stadsbyggnadskontoret



Christian Wintenby  
processansvarig detaljplanering



Freddie Håkansson  
planingenjör