

Samrådsredogörelse

Vårt diarienummer
SPN 2012/0134 214

tillhörande detaljplan för del av fastigheten

Plinten 7

med närområde inom Ingelsta i Norrköping

den 28 maj 2015



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2015-11-12, § 228

Laga kraft: 2016-06-16

Genomförandetidens sista dag: 2021-06-16

Hur samrådet har bedrivits

Inget allmänt samrådsmöte (öppet hus) har hållits dock har berörda haft möjlighet att boka in särskilda möten med handläggaren under samrådstiden. Detaljplanen har varit ute på samråd till och med den 29 januari 2015.

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

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden:

Länsstyrelsen 2015-01-26

Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret 2015-01-29

Tekniska kontoret 2015-01-27

KRF 2014-12-19

Norrköping Vatten och Avfall AB 2015-01-28

Kommunala Lantmäterimyndigheten (KLM) 2015-01-19

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Värme Sverige AB 2015-01-21

E.ON Elnät Sverige AB 2015-01-29

Skanova, region öst 2014-12-15

Trafikverket 2015-01-16

Byggherre, intressenter

Henry Ståhl Fastigheter AB 2015-01-08

Berörd allmänhet och fastighetsägare

Se bilaga. Numrering av synpunktsförfattare följer nummer ordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 01 2015-01-20

Sent inkomna remissvar

Efter att remisstiden har gått ut den 29 januari 2015 har nedanstående yttranden kommit in:

Kultur- och fritidskontoret

2015-01-30

Ändringar som gjorts i detaljplanehandlingarna:

- Plankarta

U-områden är tillagda

Utökning av den prickade marken där spåranslutningen finns och södra delen av planområdet

Plangränsen har justerats

Beteckningen z har flyttats till kvartersmark

Storleken på vändplatsen har utökats

Lokalgatan justerats

En administrativ bestämmelse är tillagd

- Planbeskrivning

Uppdaterats med resultat från utförd riskanalys Ostlänken/Södra stambanan

Förtydliganden har i stora drag gjorts gällande; genomförandeorganisation, ekonomiska konsekvenser, teknisk försörjning, avtal, fastighetsrättsliga konsekvenser

Texten om dagvatten samt föroreningar har uppdaterats

Sammandrag av inkomna synpunkter**Länsstyrelsen**

Korridoren för Ostlänken är ett riksintresse som berör delar av planområdet. Det är av stor betydelse att detaljplanen inte utformas på ett sådant sätt att den i framtiden kan leda till inskränkningar i nyttjandet av järnvägen. Länsstyrelsen anser att planen behöver kompletteras med en riskanalys och att kommunen först därefter kan ta ställning till om det föreligger risk för påtaglig skada på riksintresset.

Den aktuella detaljplanen tillåter handelsverksamhet inom cirka 80 meter från ostlänkskorridoren samt Södra Stambanan vilket medför att detaljplanen behöver kompletteras med en riskanalys som belyser riskerna för den planerade verksamheten. Riskanalysen bör visa vilka åtgärder som är nödvändiga för att minimera risken för de som vistas inom området.

Det framgår i planhandlingen att delar av byggnaden är undersökt och sanerad. Det framgår dock inte huruvida krav ställs på sanering av kvarvarande förorening. Länsstyrelsen ser det som angeläget att eventuella erforderliga åtgärder regleras i detaljplanen.

Länsstyrelsen ser det som viktigt att det i planen framgår hur man avser lösa dagvattenhanteringen. Det är viktigt att visa att ny verksamhet inte påverkar dagvattnet och recipienten negativt. Av planen ska det framgå vilket vattendrag som utgör recipient för dagvatten, och planens innebörd för att miljö kvalitetsnormer för vatten uppnås.

Länsstyrelsen anser att den fortsatta planeringen och undersökningarna av risker, förorenade områden samt miljö kvalitetsnorm för vatten inom området får utvisa huruvida planen bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen vill upplysa att om genomförandet av planen innebär markarbeten eller anläggning som påverkar diket inom planområdet, ska en anmälan om vattenverksamhet göras, alternativt tillstånd för vattenverksamhet sökas.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret har hållit en intern dialog och kommit fram till att ta bort de delar av planområdet som är inom korridoren för Ostlänken. Detta för att säkra att detaljplanen inte kan leda till inskränkningar inom korridoren för Ostlänken. Kontakt har även tagits med Trafikverket för att stämma av vad gäller detta tillvägagångssätt.

En riskanalys som belyser riskerna för den planerade verksamheten inom planområdet med tanke på närheten till Ostlänken och Södra Stambanan har tagits fram. Resultatet av denna analys har inarbetats i planbeskrivningen under punkt 4.5.

Byggnads- och miljöskyddsnämnden har beslutat 2013-02-13 att avhjälpande åtgärder på fastigheten Plinten 7 har genomförts i skälig omfattning. Texten om föroreningar under punkt 4.3 har uppdaterats med att den kvarvarande förorenade asfalten ska tas bort, detta ska föregås av en anmälan om avhjälpande åtgärd till bygg- och miljökontoret. Plankartan har också uppdaterats med en administrativ bestämmelse angående detta.

Tänkt handelverksamhet samt kontorverksamhet ska etableras i redan befintliga byggnader. Dessutom medför planen att tidigare industri istället blir ej störande verksamhet. Detta i kombination med att planområdet inte är inom ett utpekade konfliktoområde för dagvatten, anser Stadsbyggnadskontoret att planens genomförande inte påverkar

miljökvalitetsnormen negativt. Punkt 4.6, dagvatten, har uppdaterats med vilken recipienten är, samt förtydligande över hur dagvattenhanteringen avses lösas.

Punkt 5.8 har uppdaterats med att, om genomförandet av planen innebär markarbeten eller anläggning som påverkar diket inom planområdet, ska en anmälan om vattenverksamhet göras, alternativt tillstånd för vattenverksamhet sökas.

Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret

Miljö och Hälsoskydd

Beslutet från byggnads- och miljöskyddsnämnden angående att det inte finns behov av ytterligare avhjälpandeåtgärder gäller bara under nuvarande markanvändning. Markanvändning i form av handel- och kontorsverksamhet ska klara Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). I samband med ändrad markanvändning kan den tidigare påträffade PAH – förorenade asfalten utanför toaletterna behöva tas bort. Detta ska föregås av en anmälan om avhjälpandeåtgärd till bygg- och miljökontoret.

Under punkten 5.2 i planbeskrivningen, bör under ”bygglov/anmälan” läggas till att om föroreningar påträffas på fastigheten ska bygg- och miljökontoret underrättas och en anmälan om avhjälpandeåtgärd lämnas in.

Kommentar: Planbeskrivningen har uppdaterats med förslaget innehåll under punkten 5.2.

Bygglov

Det kan vara svårt att bevaka bestämmelserna om ”handel med skrymmande varor högst 5000 kvadratmeter lokalarea” samt ”kontorslokaler högst 1500 kvadratmeter lokalarea”. Om bygglov inte söks för all yta samtidigt behöver man vid varje ny bygglovprövning gå igenom alla ytor.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret anser att dessa bestämmelser är nödvändiga i detta fall då fastighetsägaren främst tänkt använda sig av ytor till handel och kontor i den redan befintliga industribyggnaden.

Tekniska kontoret

Tekniska kontoret belyser att Stockholmsvägen är i dagsläget hårt trafikerad och att Malmgatan har en viktig funktion som en avlastande länk för nord-sydlig trafik. Det är således viktigt att värna om framkomligheten på

Malmgatan. Därför föreslår Tekniska kontoret att alla befintliga anslutningar till Malmgatan från Fastigheten Plinten 7 tas bort.

En cirkulationsplats vid korsningen Kiselgatan/Malmgatan lyfts i planbeskrivningen som nödvändig, det framkommer dock inte hur denna ska finansieras.

Lokalgatan slutar med en vändplats där framkomligheten för väghållningsfordon inte kan säkerställas. En hårdgjord yta för uppläggning av snö samt rangering av väghållningsfordon bör angöras på motsatt sida från GC-vägen.

Den befintliga busshållsplatsen "Malmgatan" saknar väderskydd, tillgänglighetsanpassning och trafiksäker passage över Malmgatan. Upprustning av denna behöver ingå i exploateringsprojektet och finansieras av exploateringskontoret.

Markanvändningen inom planområdet bör utformas så att butiksentréer lätt kan nås från busshållsplatsen.

En riskanalys bör tas fram med tanke på industrispåret som finns.

Spåranslutningen är en viktig resurs och bör med fördel bibehållas. Inga åtgärder ska vidtas som omöjliggör eller avsevärt försvårar ett framtida återskapande av spåranslutningen.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret håller med om Malmgatans vikt. Föreslagen trafiklösning enligt detaljplanen tar därför bort en anslutning till Malmgatan från planområdet och reglerar resterande två. Framarbetad trafikutredning av WSP visar att detta är den bästa trafiklösning och det är det materialet Stadsbyggnadskontoret har som stöd i denna fråga.

Efter diskussioner med Tekniska kontoret har det framkommit att Tekniska kontoret ska finansiera ny cirkulationsplats, detta genom äskande av pengar. Detta har förtydligats under punkt 6.3 i planbeskrivningen.

Storleken för vändplatsen har utökats i plankartan och stämts av med Tekniska kontoret.

Finansieringsansvaret för upprustning av hållplatsen "Malmgatan" har förtydligats under punkt 6.3 i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadskontoret anser inte att en separat riskanalys behövs med tanke på industrispåret som finns. Spåret söder om planområdet används inte idag och spåranslutningen in till fastigheten Plinten 7 slutar en bit in då spåret har asfalterats över. Industrispåret har tagits hänsyn till i riskanalysen som WSP har gjort gällande Ostlänken och Södra stambanan.

Stadsbyggnadskontoret anser dock att industrispåret är en viktig framtida resurs och dess vikt lyfts därför fram i planbeskrivningen under punkt 4.4.

Spåranslutningen och de södra delarna av planområdet, närmast industrispåret, inom planområdet är markerat som prickad mark.

Kultur- och fritidskontoret

Förändringarna som föreslås i detaljplanen ses som ringa och stadsantikvarien gör bedömningen att ur kulturmiljösynpunkt finns inget att einra mot föreslagen ändring.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret har noterat framförd synpunkt.

Norrköping Vatten och Avfall AB

Vid etablering av nya verksamheter är det viktigt att abonnemang för sophämtning läggs upp. Stäm av detta med oss. Observera även att det inte längre är tekniska kontoret som ansvarar för avfallshanteringen, vilket står i planbeskrivningen.

Eventuellt tillkommande BTA-ytor ska anmälas till Norrköping Vatten och Avfall AB för omräkning av anläggningsavgift.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret har noterat framförda synpunkter och ändrat i planbeskrivningen att det inte är Tekniska kontoret som ansvarar för avfallshantering.

Kommunala Lantmäterimyndigheten (KLM)

Plinten 7 belastas av servitut för ledningar, om avsikten är att dessa rättigheter ska vara kvar bör de upplåtta områdena få bestämmelsen att marken inte får bebyggas och beteckningen u på plankartan. Även de två avtalservitutet till förmån för Borg 11:6 som belastar fastigheten bör anges i planbeskrivningen.

Beteckningen z används för att reservera utrymme för allmänna trafikändamål inom kvartersmark i enlighet med 4 kap 6§ PBL och bör därför inte användas som en bestämmelse om kulvertering inom allmän plats.

Bestämmelsen att största byggnadsarea inom J-området är 30% av området inom användningsgränsen innebär att den befintliga byggnadens storlek inte är i enlighet med detaljplanen.

Kommentar: Plankartan har uppdaterats med de ledningar som finns inom planområdet. Planbeskrivningen har uppdaterats under punkt 6.2 med de befintliga avtalservitut som belastar fastigheten. Beteckningen z har flyttats i plankartan till kvartersmark. Synpunkten angående J-området i norr är inte relevant längre då denna del tagits bort från planområdet.

Kommunala rådet för funktionshindersfrågor (KRF)

Rådet vill lyfta fram vikten av att det finns möjlighet till handikapparkering i området. Vidare är det viktigt att den lokalgata som planeras blir tillgänglig och användbar oavsett funktionsförmåga.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret anser att det är viktigt med möjlighet till handikapparkering, dock kan detta inte styras i detta skede utan behandlas i bygglov. Planbeskrivningen har uppdaterats under punkt 5.8 angående vikten av handikapparkering. Den lokalgata som planeras är enligt kommunens standard och ska kunna vara tillgänglig för alla.

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer***EON Värme Sverige AB***

Befintliga fjärrvärmeledningar med kringutrustning såsom ventilationsrör, betäckningar med mera finns i det aktuella planområdet, enligt bifogad kartbild. För att åstadkomma nödvändigt planmässigt skydd för dessa bör u-område införas för överföringsledningar som hamnar eller förläggs inom kvartersmark. Eventuella ombyggnationer av befintligt distributionsnät som kan komma att krävas på grund av genomförandet av detaljplanen ska bäras av den som begär ändringen.

Om detaljplanens genomförande innebär att ledningar förlagda med stöd av markavtalet hamnar inom mark som kommer att försäljas är det viktigt att ny rättighet tillskapas för ledningen att gälla gentemot framtida fastighetsägare.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret har noterat de inkomna synpunkterna och uppdaterat plankartan med de befintliga ledningar som finns inom planområdet.

EON Elnät Sverige AB

Har inget att erinra.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret har noterat framförd synpunkt.

TeliaSonera

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Vi har därför inget att invända mot aktuellt detaljplaneförslag.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret har noterat framförd synpunkt.

Trafikverket

Områden som är av riksintresse skall skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna. Den aktuella detaljplanen behöver kompletteras med en riskanalys som belyser riskerna för den planerade verksamheten.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret har hållit en intern dialog och kommit fram till att ta bort de delar av planområdet som är inom korridoren för Ostlänken. Detta för att säkra att detaljplanen inte kan leda till inskränkningar inom korridoren för Ostlänken. Kontakt har även tagits med Trafikverket för att stämma av vad gäller detta tillvägagångssätt.

En riskanalys som belyser riskerna för den planerade verksamheten inom planområdet med tanke på närheten till Ostlänken och Södra Stambanan har tagits fram. Resultatet av denna analys har inarbetats i planbeskrivningen under punkt 4.5.

Byggherre, intressenter

Henry Ståhl Fastigheter AB

Har inget att erinra på utskickat material.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret har noterat framförd synpunkt.

Berörd allmänhet och fastighetsägare

Numrering av synpunktsförfattare följer nummer ordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 01

Möjlighet till kulvertering av dike önskas även vara möjligt till öster om den nya planerade lokalgatan. Rätten till byggnation av cirka 500 kvadratmeter önskas strax söder om J-området på korsmarken.

Kommentar: Beteckningen z, kulvert för dike får anordnas, har flyttats i plankartan till kvartersmarken öster om lokalgatan. Ytterligare bygggrätt som önskas är inte möjlig på grund av närheten till korridoren för Ostlänken.

Norrköping den 28 maj 2015



Christian Wintenby
processansvarig detaljplanering



Dino Alijagic
planarkitekt