

Samrådsredogörelse

Vårt diarienummer
SPN 2011/0254 214

tillhörande detaljplan för fastigheten

Reläet 9

med närområde inom Ingelsta i Norrköping

den 6 mars 2015



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2015-09-15, § 179

Laga kraft: 2015-10-22

Genomförandetidens sista dag: 2020-10-22

Hur samrådet har bedrivits

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

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden:

Länsstyrelsen (förlängd remisstid) 2013-04-16

Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret 2013-04-08

Tekniska kontoret 2013-04-09

Kommunala lantmäterimyndigheten (KLM) 2013-04-03

Räddningstjänsten Östra Götaland 2013-02-27

Kultur- och fritidskontoret 2013-04-10

Utbildningskontoret 2013-03-12

Norrköping Vatten AB 2013-04-04

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Värme Sverige AB 2013-03-01,
2013-03-19

E.ON Elnät Sverige AB 2013-04-09

TeliaSonera Skanova Access AB 2013-04-02

Kommunala rådet för funktionshindersfrågor (KRF) 2013-03-12

Berörd allmänhet och fastighetsägare

Synpunktsförfattare 01 2013-04-03

Ändringar som har gjorts i detaljplanehandlingarna:

- Plankartan

Lagt till användningen J (Industri). Tagit bort användning U (lager och logistik)

Justering av plangräns.

Omformulering och tillägg av skyddsbestämmelser.

Lagt till utnyttjandegrad.

Byggnadshöjd justeras till 16 meter enligt planbeskrivning.

Lokalgatans gränsdragning har justerats.

Justering av u-område.

- Planbeskrivning

Förtydligande har i stora drag gjorts gällande; dagvatten, brandrisk, föroreningar, fastighetsreglering, ansvar och kostnader.

Vidare utredning av föroreningar.

Justering av rubriker och placering.

Sammandrag av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Kontroll enligt kap 11 PBL

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen ser det som mycket angeläget att inför granskningsskedet klarlägga föroreningssituationen i hela planområdet. Detta för att kunna göra en riskbedömning av vilka miljö- och hälsorisker som föreligger samt bedöma vilka skyddsåtgärder som är nödvändiga för att hindra spridning samt för att området ska kunna anses lämpligt för föreslagna ändamål.

Av tidigare utredningar som planhandlingarna hänvisar till framgår det att det finns föroreningar av bland annat dikloretan och trikloretan i den östra delen av byggnaden. Förutsättningarna är däremot osäkra i den västra delen av byggnaden som idag används till publik verksamhet då undersökningar inte har gjorts för denna del.

Enligt länsstyrelsens bedömning har planförslaget tagit den hänsyn som behövs till förekommande risker i anslutning till den befintliga gasolanläggningen.

Allmänt och rådgivande

Miljö och riskaspekter

Av planen framgår att dagvattensystemet inom den berörda fastigheten behöver vidareutvecklas. Länsstyrelsen vill understryka att detta är viktigt för miljön såväl som ett klimatanpassningsperspektiv.

Trafik

Länsstyrelsen har inget att erinra mot föreslagna ändringar av trafikföringen i området.

Behovsbedömning av MKB

Länsstyrelsen anser att fortsatta utredningar angående markföroreningar, se ovan, behöver ske innan slutligt ställningstagande om planens miljöpåverkan.

Kommentar: *Fastighetsägaren ska i samråd med tillsynsansvarig (länsstyrelsen) göra upp en strategi för utredningar och åtgärder innan detaljplanen går ut på granskning.*

Övriga synpunkter noteras.

Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret

Miljö- och hälsoskydd

Planbeskrivningen

I stycket om *Föroreningar* bör det understrykas att det är viktigt att ytterligare undersökningar av markföroreningar samt sanering utförs. Länsstyrelsen är tillsynsansvarig för föroreningarna i byggnaden, inte Norrköpings kommun.

I stycket om *Dagvatten* bör anges att då det i fastigheten uppkommer förorenat grundvatten måste detta tas med i aspekten för hur dagvattnet ska renas.

Behovsbedömningen

Under rubriken *Motiverat ställningstagande* bör även förorenad mark och grundvatten anges som frågeställningar som måste utredas, då ytterligare utredningar och sanering av fastigheten krävs.

Kriteriet för punkten 6 *Påverkan på lagstiftandeskydd* bör ändras till kanske. I dagsläget påverkas MKN (miljökvalitetsnorm) för mark och vatten. Om sanering sker på fastigheten kan detta medföra en positiv aspekt på dessa.

Under rubriken *Dagvattenhantering* bör det tilläggas att eftersom fastigheten är förorenad både vad det gäller mark och grundvatten kan också dagvattnet i området bli påverkat. Sanering av fastigheten kan medföra en positiv aspekt på föroreningshalten i dagvattnet.

Plankartan

Plankartan bör uppdateras så att det anges att länsstyrelsen är ansvarig tillsynsmyndighet, inte Norrköpings kommun. I kartan bör det också tilläggas att det inte enbart är marken i källaren som är förorenad utan även grundvattnet.

Kommentar: Tillsynsansvarig korrigeras till länsstyrelsen. Vidare utredningar har gjorts på föroreningssituationen efter samrådet och en kontrollplan har upprättats mellan fastighetsägare och länsstyrelsen. Sanering av föroreningar kommer att regleras via exploateringsavtal.

Justeringar i behovsbedömningen görs enligt synpunkt.

Bygglov

Skydd och störningar

Krav på uppförande av skyddsmur ska kopplas till verksamheten på Reläet 15. Det ska framgå att kravet gäller så länge som den farliga verksamheten finns på angränsande fastighet, men om den flyttas eller ändras då gäller inte kravet längre.

Man bör undersöka om brandklass REI 30 är tillräckligt eller om den ska höjas till REI 120 M (skydd mot mekanisk påverkan, 120 min).

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Detta bör också kopplas till verksamheten på Reläet 15. Om verksamheten upphör ska bygglov kunna beviljas för nya åtgärder utan att muren behöver byggas.

I planbeskrivningen (sida 7 och 9) anges att byggnadshöjd på 16 meter föreslås, men planbestämmelserna medger endast 12 meter.

Ny in- och utfart i norra delen av området är inte närmare preciserad, förbudet gäller endast några få meter ifrån skyddsmuren. Om det är av betydelse för trafiken och sikten bör sträckan med lämplig/olämplig placering redovisas tydligare på plankartan.

Kommentar: I planhandlingarna anges lägsta klass REI 60 baserat på en fördjupad riskutredning som WSP tagit fram. REI 60 M anger räddningstjänsten efter samråd vilket är det som kompletteras på plankartan.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN 2011/0254 214

Byggnadshöjden ändras i plankartan till 16 meter.

Plankartan kommer att kompletteras med illustrationslinjer för tänkt placering av in- och utfart i norra delen för att tydliggöra avsikten med utkörningsförbudet.

Tekniska kontoret

Gator och trafik

Det är viktigt att säkerställa att plankartans linjer stämmer överens med det vägområde som behövs enligt den genomförda förprojekteringen. I korsningen mellan nya lokalgatan och Ståthögavägen samt Kiselgatan ska säkra passager för gång- och cykeltrafikanter anordnas.

In- och utfartsförbud ska anläggas dels mot Ståthögavägen längs planområdets gräns (i söder) och den nya lokalgatan. In- och utfartsförbudet ska dock inte anläggas där in- och utfart för parkeringen anläggs. Tekniska kontoret för gärna en dialog angående detta.

Tvärsektionen för lokalgatan ska tas bort från plankartan. Plankartan är juridiskt bindande, vilket innebär att vi i framtiden inte kan omfördela bredden om vi skulle vilja det.

Fastighetsägaren ska stå för alla kostnader som berör ändring av allmän platsmark.

I planbeskrivningen ska driftkostnader finnas med. Planen innebär att det tillkommer nya ytor för tekniska kontoret att sköta. Det måste säkerställas att tekniska nämndens budget ökas för att täcka de tillkommande kostnaderna.

Stadsmiljö

Under rubriken 4.3 Mark och vegetation uttrycks det att ny- och utbyggnad gärna får uppföras med gröna tak. Stadsmiljö anser att dessa bör uppföras med gröna tak.

Avfallshantering

Avsnittet som står under rubriken Avfall avser hushåll och inte verksamheter. Av den anledningen föreslås att texten tas bort helt och ersätts med: från alla verksamheter där avfall uppstår ska lämpliga tillfartsvägar och vändplatser anordnas så att hanteringen av avfall kan ske på ett tillfredställande sätt.

Kommentar: Ytterligare samråd har förts med tekniska kontoret och hela bredden för gatusektionen ska planläggas som allmän platsmark för att möjliggöra snöröjning. Ändringarna är gjorda på plankartan.

Ut- och infartsförbud anser stadsbyggnadskontoret inte behövs på plankartan mot söder eftersom fastighetsägaren måste komma överens med kommunen för att göra en ut- och infart på parkmarken mot Ståthögavägen.

På nya lokalgatan tillkommer en bestämmelse om hur många ut- och infarter som tillåts från kvarteretsmark. Ingen exakt placering anges i planen.

Illustrationer i plankartan är inte juridiskt bindande utan syftar till att tydliggöra visionen med, i det här fallet, gaturummet.

Meningen om gröna tak i planbeskrivningen ändras till bör.

Avsnittet om avfall i planbeskrivningen ersätts med textinnehållet enligt ovan.

Räddningstjänsten Östra Götaland

Räddningstjänsten anser att verksamheten som bedrivs på Reläet 15 ska lokaliseras till annan plats eftersom de föreslagna åtgärderna med mur endast löser problemen med riskbilden tillfälligt.

Eftersom verksamheten på Reläet 15 står för den största risken i området förutom transporterna av farligt gods på Ståthögaleden bör den verksamheten ges möjlighet att verka på annan plats. Denna lösning ger större flexibilitet för användandet av verksamheten på Reläet 9 och ger även större möjligheter att ändra verksamheterna på närliggande fastigheter. Problemet riskerar annars att eskalera då nya verksamheter vill etablera sig. Med tiden kommer riskreducerande åtgärder att påverka även dessa.

Om det föreslagna åtgärden med att bygga en mur väljs vill räddningstjänsten påpeka att verksamheten för Reläet 15 fortfarande kommer att påverka kringliggande fastigheter. En mur som motsvarar REI-M 60 (på grund av risken för tryckpåverkan och projektiler) uppfyller enbart avståndskraven enligt Lag (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor mot publika verksamheter och svårutrymda lokaler. Verksamheten på Reläet 15 kommer fortfarande att begränsa vilka verksamheter som kan bedrivas på närliggande fastigheter inklusive Reläet 9. Exempel på inskränkningar på användandet är avstånd till parkeringar, uppställningsplatser, vilken typ av verksamheter som får bedrivas och vilka material man kan förvara på fastigheten.

Inskränkningarna beror på att verksamhetsutövaren på Reläet 15 inte har någon kontroll över verksamheten på Reläet 9 eller andra närliggande fastigheter. Därför ska fastighetsägarna på angränsande fastigheter vara ansvariga för att kraven enligt Lag (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor följs.

Kommentar: För att möjliggöra att Reläet 9 kan få permanenta lov för pågående verksamheter krävs denna planändring som innebär att en skyddsbarriär ska uppföras i fastighetsgräns mot Reläet 15 så länge explosiva varor hanteras där.

Det krävs en planändring av fastigheten Reläet 15 för att säkerställa att ingen liknande verksamhet ska kunna etableras på platsen, då den medger

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN 2011/0254 214

industri. Eftersom kommunen saknar tydliga riktlinjer i detta område från ett översiktligt perspektiv, men samtidigt är positiva till den omvandling som sker i området i och med Reläet 9, anser stadsbyggnadskontoret att det är svårt att hitta en annan lokalisering för fastigheten Reläet 15 i samband med detaljplanen för Reläet 9.

Fortsatt samråd med räddningstjänsten kommer att hållas innan planen går ut på granskning.

Kultur- och fritidskontoret

Ur kulturmiljösynpunkt finns inget att erinra.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Norrköping Vatten

På sidan 12 i planbeskrivningen, under rubriken Översvämning, står det att Norrköping Vatten rekommenderar att ”dagvatten omhändertas inom egen fastighet genom gröna tak samt i fördröjningsmagasin”. Den meningen bör ändras. Vi rekommenderar att dagvattnet omhändertas, alternativt fördröjs, inom fastigheten, men gör ingen bedömning av hur detta ska ske.

Norrköping Vatten har följande synpunkter på ”Dagvattenutredning Reläet 9” som upprättats i samband med planarbetet 2012-12-07:

- Det finns inget fastslaget värde på hur mycket vatten som får släppas ut från en fastighet. Så mycket fördröjning på fastigheten som möjligt är vad som gäller.
- När detta arbete startades fanns ännu inte tanken att dimensionera efter 100-års regn, vilket hädanefter ska göras i detaljplanarbetet. De siffror som använts för 10-års regn verkar stämma.
- Den skiss som finns i bilaga 3 till dagvattenutredningen, som visar att anslutningspunkten för dagvatten vid Ståthögavägen finns inne på fastigheten Reläet 18 är fel. Det finns minst en anslutningspunkt utmed den ledning som passerar Reläet 9.

Kommentar: Meningen om Norrköping Vattens rekommendationer i planbeskrivningen ändras till ovanstående.

Synpunkterna på dagvattenutredningen noteras. Dagvattenutredningen föreslår principlösning för dagvattenhanteringen, som i huvudsak fastslår att fördröjningsmagasin och separata system är passande för denna fastighet på grund av dålig infiltration i mark samt föroreningar. Det är upp till fastighetsägaren att detaljprojektera hanteringen av dagvatten och i samråd med Norrköping Vatten ansluta till lämplig punkt.

Kommunala lantmäterimyndigheten (KLM)

Lantmäteriet har inga synpunkter på själva planförslaget.

Planbeskrivningen

Under rubriken Fastlighetsrättsliga konsekvenser, bör även uppges att mark som enligt detaljplanen ska vara allmänplats ska fastighetsregleras från Reläet 9 till kommunens fastighet Norrköpings-Ingelstad 1:1.

Plankartan

Enligt plankartan ska trädrad planteras samt belysningsstolpar uppföras utmed lokalgata. Det bör dock förtydligas om planteringen och belysningsstolparna ska vara belägna inom allmän plats eller på kvartersmark. Illustrationen på plankartan är 15,5 meter bred medan lokalgatan i kartan är 13 meter.

Bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar är en egenskapsbestämmelse för kvartersmark och ska därmed inte sättas inom område för lokalgata.

Kommunen får bestämma att bygglov inte får ges förrän skyddsmur är uppförd vid en väsentlig ändring av markens användning.

På plankartan anges att högsta tillåtna byggnadshöjd är 12 meter, medan det i planbeskrivningen anges att det är 16 meter.

Kommentar: Förtydligande om vad som ska ingå på allmän platsmark kontra kvartersmark har gjorts på plankartan.

Bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska (u) tas bort från lokalgata.

Det är viktigt att en skyddsbarriär byggs mot fastigheten Reläet 15 så länge de hanterar explosiva varor. Detaljplanen för fastigheten Reläet 9 föreslår en användning som är mer publik för besökare med bland annat fritidsaktivitet, delvis handel och service vilket stadsbyggnadskontoret anser är en väsentlig förändring jämfört med endast industri.

Byggnadshöjden ändras i plankartan till 16 meter.

Utbildningskontoret

Utbildningskontoret har tagit del av förslaget till ny detaljplan för fastigheten Reläet 9 och har inget att invända mot detta. Tvärtom kan miljön för besökare bli bättre genom föreslagna förändringar.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

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

Fjärrvärme finns inom fastigheten. Eventuell flytt av ledning bekostas av fastighetsägaren. Vid förändringar av markhöjd kring fjärrvärmeledningen ska detta göras i samråd med E.ON värme.

Kommentar: Synpunkten noteras.

EON Elnät Sverige AB

E.ON elnät Sverige AB har studerat de inkomna remisshandlingarna och har inget att erinra.

Kommentar: Synpunkten noteras.

TeliaSonera Skanova Access AB

TeliaSonera Skanova Access AB har en befintlig ledning som går utmed fastighetsgräns samt ett kabelintag in i den berörda byggnaden. Det finns även en markförlagd kabel i norra delen av fastigheten som är utmärkt på kartan i ett u-område.

Kommentar: Synpunkten noteras, vidare kontakt kommer ske med ledningsägaren om behovet av u-område.

*Kommunala rådet för funktionshindersfrågor (KRF)*Planbeskrivning

KRF vill lyfta fram vikten av att den nya gång- och cykelvägen som beskrivs ska öka tillgängligheten till området och närområdet ska vara tillgänglig och användbar med personer med funktionsnedsättningar. KRF vill framföra att enligt lag BFS 2011:5, ALM 2 ska nya allmänna platser eller områden för andra anläggningar än byggnader göras tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Det finns ett behov av handikappsparkering i området.

Det beskrivs att en ny trädallé ska planteras utmed den nya lokalgatan. KRF anser att det är viktigt att tänka på vilka sorter som planteras på grund av allergi. Växter kan orsaka allergi antingen via spridning av pollen eller genom sin växtsaft.

Behovsbedömning

KRF vill lyfta fram att tillgänglighet för människor med funktionsnedsättningar bör finnas med i behovsbedömningen då det är en viktig aspekt att beakta i detaljplanen.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN 2011/0254 214

Kommentar: Synpunkterna noteras. Exakt utformning av gång- och cykelväg ansvarar tekniska kontoret för i detaljprojektering och genomförande. Behovet av handikappsparkering läggs till i planbeskrivningen under parkering.

Vår mall för behovsbedömningen har arbetats om, tillgänglighet finns nu med. Den nya mallen införs för nya planer.

Berörd allmänhet och fastighetsägare

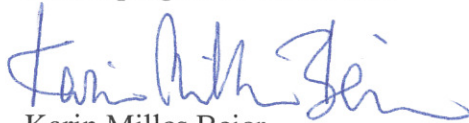
Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 01

Vad är det för verksamhet som är aktuell. Tänker på ”mur för gasbehållare”

Kommentar: Verksamheten som planen föreslår är av den karaktär som idag finns på fastigheten Reläet 9 med logistik, lager och publika verksamheter som exempelvis lekland och gym. Gasbehållare finns på närliggande fastighet Reläet 15 som inte ingår i planområdet. För att befintlig användning av Reläet 9 ska kunna regleras i detaljplan krävs att skyddsåtgärder mot verksamheten på fastigheten Reläet 15 vidtas. Detta föreslås i planen ske genom att bygga en skyddsmur i fastighetsgräns.

Norrköping den 6 mars 2015



Karin Milles Beier
Stadsarkitekt



Anna Vernersson
planarkitekt