

Granskningsutlåtande

Vårt diarienummer
SPN 2012/0223 214

tillhörande detaljplan för fastigheten

Röjningen 3:1

med närområde i Åby i Norrköpings kommun

den 14 april 2015



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2015-05-19, § 118

Laga kraft: 2015-06-25

Genomförandetidens sista dag: 2020-06-25

Utlåtande

Rubricerad detaljplan med tillhörande handlingar har varit föremål för granskning under tiden perioden 16 februari till den 9 mars 2015 efter föregående annonsering i Folkbladet och Norrköpings Tidningar. Planen var utställd för granskning i Förvaltningshuset Rosen, Trädgårdsgatan 21.

Samråd har skett genom remissförfarande med de berörda samt med statliga och kommunala instanser under perioden 26 augusti till den 7 oktober 2014.

Allmänt samrådsmöte i form av öppet hus hölls tisdagen den 23 september 2014, klockan 16.00-19.00 i Träffpunkt Nyköpingsvägen 28 (före detta Åbyknuten) i Åby.

De nedanstående synpunkterna har kommit in under granskningstiden:

Länsstyrelsen 2014-02-20

Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret 2015-03-09

Tekniska kontoret 2015-03-04

Kultur- och fritidskontoret 2015-03-09

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Elnät Sverige AB 2015-03-09

Trafikverket 2015-03-09

Naturskyddsföreningen Norrköping 2015-03-09

Berörd allmänhet och fastighetsägare

Åby-Jursla vägförening 2015-03-09

Ivan Svensson Bygg & Konsult AB 2015-03-09

Sent inkomna remissvar

Efter att granskningstiden gått ut den 9 mars 2015 har nedanstående yttranden kommit in.

Norrköping Vatten och Avfall AB 2015-03-10

Ändringar som gjorts i detaljplanehandlingarna:

- Ändringar i plankartan: planbestämmelsen v₂ har omformulerats men har fortfarande samma innebörd. Planbestämmelsen n₂ har förtydligats med att det är friska träd som ska bevaras.
- Ändringar i planbeskrivningen: kompletterat med information om att naturmarkens koppling till utemiljön kring bostäderna är viktig och att asfaltering inte får ske direkt inpå värdefulla träd. Information om att anläggande av fördröjningsmagasin för dagvatten kan vara en anmälningspliktig åtgärd har också lagts till. Mindre redaktionella ändringar har gjorts.

Sammandrag av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Sammanfattning: Kontroll enligt kap. 11 PBL: planförslaget har efter samrådet omarbetats. Länsstyrelsens synpunkter har tillgodosetts. Planen strider inte mot de intressen som länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap 10§PBL. Länsstyrelsen har inget att erinra mot förslaget.

Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret

Sammanfattning: Dagvatten: framgår av planbeskrivningen att dagvatten ska fördröjas samt renas inom fastigheten innan det släpps ut i det allmänna dagvattensystemet. Detta är viktigt för att säkra så att recipientens status inte försämras. Anläggning av fördröjningsmagasin kan, beroende på hur det utformas, vara en anmälningspliktig verksamhet. En anmälan om dagvattenanläggning enligt kap. 2 § miljöbalken samt 13 och 14 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd kan behöva lämnas in till bygg- och miljökontoret/hälsoskydd. Kontakta dessa kontor för att samråda angående de specifika förhållandena för denna fastighet. I behovsbedömningen bör ändras att planen kanske kan ha påverkan på lagstiftat skydd 9-15 kap, då det kan bli aktuellt med anmälan för dagvattenanläggning.

För byggande: bra att största byggnadsyta uttrycks som byggnadsarea och inte bruttoarea, speciellt med tanke på eventuella framtida balkonger som skulle utgöra en ökad bruttoarea vid en inglasning. Bestämmelsen v₂ känns lite motsägelsefull då en förhöjd takfot till 1,5 meter blir per definition en våning. Om den femte våningen ska inrymmas inom takkonstruktion så blir bestämmelsen bara tillämplig om man väljer att bygga tre eller fyra våningar

eftersom den femte våningen inte ryms inom takkonstruktion om man förhöjer vägglivet med 1,5 meter. Bestämmelsen n_2 har två betydelsen; dels att trädet ska bevaras och dels att det krävs marklov för trädfällning. Det blir svårt med en bestämmelse som säger att träd ska bevaras då det i vissa fall kan vara motiverat med fällning av träd med hänsyn till säkerhet för människor eller byggnader.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med information om att dagvattenanläggning kan vara en anmälningspliktig verksamhet. Behovsbedömningen ändras till att planen kan ha påverkan på lagstiftat skydd 9-15 kap. Formuleringen för planbestämmelsen v_2 har ändrats i samråd med bygglov. Att det är friska träd som ska sparas förtydligas i planbestämmelsen n_2 .

Tekniska kontoret

Sammanfattning: Naturvård: i jämförelse med tidigare plansamråd har vissa förändringar skett i plankartan. Den prick- och plusmark som förut gränsade till naturmarken från öster har tagits bort samt en grov tall som tidigare hade beteckningen n_2 . Tekniska kontoret anser att tallen ska skyddas som tidigare med beteckningen n_2 samt att ytan mellan bebyggelsen i öster och naturmarken ska utgöras av prickmark. Ett u-område har lagts till i den sydvästra delen av planområdet och det får inte påverka de tallar som skyddas som n_2 i kartan, d.v.s. grävning kan inte ske i anslutning till träden så att rötter skadas. Inom bostadsområdet står sju tallar som skyddas med n_2 i plankartan. Vill belysa problematiken med de träd som hamnar nära bostadshusen, där parkeringsytor planeras runt träden. Tillräcklig markutrymme måste finnas kvar runt träden för att säkra deras överlevnad och asfaltering får inte ske direkt inpå.

Stadsmiljö: stadsbyggnadskontoret har under hösten 2014 haft en ny fördjupad översiktsplan för Åby och Jursla på samråd. I den planen har mycket liten hänsyn tagits till de gröna ytorna i centrum. En åsikt som tekniska kontoret framförts då det konstaterats att ingen grönstruktur eller landskapsanalys genomförts. I en snabb översikt av vad som planeras i Åby centrum i den fördjupade översiktsplanen kan man konstatera att de gröna ytorna helt saknas. Trots att kommunen har som mål att alla boende i kommunen inte ska ha längre än 300 meter till ett grönområde eller park. Detta kommer troligtvis vara mycket svårt att uppnå i Åby centrum när grönytor som röjningen Röjningen 3:1 försvinner. De tre punkthusen gör det svårt att få till gröna ytor runt husen, då platsen mest upptas av parkeringar. Har andra byggnadsformer övervägts, för att på mest effektiva sätt använda tomten? I planbeskrivningen finns en illustrationsplan som visar hur det kommer att byggas stödmurar mellan punkthusen mot naturområdet, detta ses som ett mycket negativt inslag då det skärmar av naturmarken och kan bidra till en mer otrygg upplevelse av naturmarken, då det dels blir mörkare och mer instängt. Det hindrar också möjligheten att kunna korsa tomten, förbi punkthusen och genom naturmarken. Det upplevs som negativt att man

inte kan följa markens naturliga sluttning och anpassa husen till detta, då man lyckats bra till detta i kringliggande kvarter.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: En naturinventering har genomförts i planarbetet och det område som identifierats som kärnområdet för naturvärden på tomten (områdets mitt) har skyddats. Likaså har flertalet av de träd som i naturinventeringen bedömts vara värdefulla skyddats. Men för att ett äldreboende anpassat efter verksamhetens behov ska kunna rymmas på platsen har ett träd som tidigare haft beteckningen n₂ bedömts hamna för nära bebyggelsen för att kunna behållas. Prick- och plusmarken var i första hand inte menad för att skydda naturvärden utan för att definiera gårdsyta till bebyggelsen, gårdsyta kommer fortfarande att uppföras men med en annan utformning som avgörs i bygglovsskedet. Där u-områden ritats in finns redan idag ledningar nedgrävda. De tillkommande u-områdena är till för att säkra ledningarnas rätt att ligga kvar. Angående parkering och asfaltering intill träd skrivs informationen in i planbeskrivningen.

Frågor rörande samrådsförslaget av ny fördjupad översiktsplan för Åby och Jursla hanteras i den planprocessen. I gällande översiktsplan "Åby centrum, Översiktsplan/ program för del av Norrköpings kommun" är planområdets markanvändning avsedd för boende och verksamheter. Planområdet är redan planlagt för bostadsändamål. En annan byggnadsform, med karaktär som passar in i befintlig bebyggelsemiljö, bedöms inte ianspråkta mindre mark eller förenkla tillskapandet av grönytor om exploateringsgraden är densamma. Alternativet hade varit att ha en lägre exploateringsgrad och färre antal lägenheter. Illustrationsplanen visar ett exempel på hur parkeringen kan lösas. Detaljplanen reglerar inte hur parkeringen ska lösas, men i planarbetet säkerställs att antalet platser som behövs till den exploatering som medges i planen ryms inom kvartersmark. Antalet parkeringsplatser som behövs, och hur de ska utformas, utreds vidare i bygglovsskedet då lägenheternas storlekar och antalet lägenheter som uppförs är fastställt. Ny bebyggelse, inklusive de ytor som behövs för parkering och angöring, ska ta hänsyn till tomtens befintliga typografi och vegetation, vilket poängteras i planbeskrivningen. Planbeskrivningen kompletteras med information om att naturmarkens koppling till utemiljön kring bostäderna är viktig ur stadsmiljö- och tillgänglighetsaspekt.

Kultur- och fritidskontoret

Sammanfattning: Tallmiljöerna på fastigheten Røjningen 3:1 ingår i en grön korridor som sträcker sig från Dvardala i nordväst och längsmed Torshagsån. Att spara grönområden och träd i tätorter är viktigt för människors trivsel, hälsa och möjligheter till rekreation. Ett skogsområde ger yta för spontan lek för barn och ger dessutom positiv effekt på lokalklimatet i tätorten. De träd som föreslås bevaras enligt plankartan (n₂) är för få i förhållande till antalet värdefulla gamla träd som finns i planområdet. Flera av de gamla tallarna bör bevaras. Områdets mitt (som planläggs som NATUR) möjliggör för allmänheten att passera genom

planområdet men naturområdet är så begränsat att dess värde för lek och naturupplevelse är i det närmaste obefintlig. Planen bör arbetas om så att fler träd sparas och större del bör utgöras av natur.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: I gällande översiktsplan "Åby centrum, Översiktsplan/ program för del av Norrköpings kommun" är planområdets markanvändning avsedd för boende och verksamheter. Planområdet är redan planlagt för bostadsändamål. Planområdet är lämpligt för förtätning då det ligger centralt i en prioriterad utvecklingsort där infrastruktur redan finns utbyggt och närhet till service och kollektivtrafik är god. En naturinventering har genomförts i planarbetet och det område som identifierats som kärnområdet för naturvärden på tomten (områdets mitt) har skyddats. Likaså har flertalet av de träd som i naturinventeringen bedömts vara värdefulla skyddats. Men för att kunna tillskapa en väl fungerande bebyggelse, som rymmer bostädernas och äldreboendets behov, med både en lämplig täthet och tillgång till bra utemiljö har inte all natur varit möjlig att spara.

Norrköping Vatten och Avfall AB

Sammanfattning: Avfallshanteringen: då sophämtning inte ska ske från Katrineholmsvägen behöver sophämtning istället ske från Holms väg. Denna väg behöver därför vara tillräckligt bred för sopbilar (se riktlinjer) samt tillåta genomkörning. Alternativt måste en vändplan med minst 18 meter i diameter angöras. Det får inte vara mer än 10 meter från soprummets mitt till sopbilens närmaste uppställningsplats. Avståndet från utrymmen för matavfall till bostadsentré får inte överstiga 50 meter enligt boverkets allmänna råd. Norrköping Vatten och Avfall skriver även om de olika sorters avfall det ska finnas utrymmen för samt uppmanar att stämma av med dem vid mer detaljerad planering av avfallsutrymmen och vägar.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Sophämtning från äldreboendet planeras ske från lastzon inne på fastigheten. Sophämtning från bostadsbebyggelsen planeras ske från Holms väg. Holms väg har studerats i samband med gatuutredning/förprojektering, behov av breddning av gatan har inte bedömts nödvändig, Holms väg är idag tillgänglig för tunga fordon och genomfart är möjlig. I övrigt noteras synpunkten och kommuniceras med exploitörerna.

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Elnät Sverige AB

Sammanfattning: Har inget att erinra.

Trafikverket

Sammanfattning: Har inget att erinra.

Naturskyddsföreningen Norrköping

Sammanfattning: Har inte något att erinra mot detaljplanen. En bit stadsnatur tas bort från centrala Åby, men vi tror att det är bättre att förtäta orten här än att bygga längre bort från centrum. I planbestämmelserna försöker man ha kvar det gröna så mycket som möjligt och hårdgjord mark ska ha genomsläppliga material. Förlusten av naturen på kv Røjningen innebär att det är viktigt att andra grönområden och grönstråk byggs upp i Åby. Vi anser att stränderna kring Torshagsån inte ska bebyggas. En liten stadspark i centrala Åby behöver också skapas.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Synpunkten noteras.

Berörd allmänhet och fastighetsägare*Åby-Jursla vägförening*

Sammanfattning: Vägföreningen anser fortfarande att det är för få parkeringsplatser för besökare på både äldreboende och bostäder. En GC-väg bör anordnas på Holms väg mellan Åbymo vägen och infart till nya bostadsområdet för både skolbarn och övriga, detta ska bekostas av exploatören. Vägföreningen kommer att begära parkeringsförbud även på östra sidan av Holms väg. En GC-väg utmed Katrineholmsvägens västra del vid äldreboendet bör utföras. Hänvisar i övrigt till sin tidigare skrivelse från 2014-09-25.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Detaljplanen reglerar inte hur parkeringen ska lösas, men i planarbetet säkerställs att antalet platser som behövs till den exploatering som medges i planen ryms inom kvartersmark. Antalet parkeringsplatser som behövs, och hur de ska utformas, utreds vidare i bygglovsskedet då lägenheternas storlekar och antalet lägenheter som uppförs är fastställt. Hur många platser som behövs för bostäderna, boende och besökare, bestäms med hjälp av kommunens parkeringsnorm. Utifrån gällande parkeringsnorm ryms parkering för boende och besökare för bostäderna inom kvartersmark om byggrätten utnyttjas fullt ut, vilket illustrerats med ett exempel på parkeringslösning i planbeskrivningen. Angående äldreboendet finns inga riktlinjer i parkeringsnormen. För att komma fram till antalet platser som behövs har en uppskattning av hur mycket parkering som behövs till äldreboendet med liknande storlek och läge i staden gjorts.

En förprojektering för trafikåtgärder vid Røjningen har genomförts i vilken man främst tittade på Katrineholmsvägen men även trafiksituationen vid Holms väg. Vid Holms väg var bedömningen att en utökad personbilstrafik inte innebär någon betydande förändring av trafiksituationen. Det är en förhållandevis låg trafikintensitet på gatan och den nya bebyggelsen genererar inga större tillkommande trafikmängder. Planen förväntas inte heller generera fler skolbarn då det är boende för äldre som planeras. Däremot ska en gång- och cykelväg utmed Katrineholmsvägens västra del,

vid äldreboendet, anordnas då Katrineholmsvägen är trafikerad och gång- och cykelväg saknas på den aktuella sträckan.

Ivan Svensson Bygg & Konsult AB

Sammanfattning: Genom att marken är vibrationskänslig för pålning, spontning, grovschakt, storsten, sprängning, tung trafik bör besiktning utföras på Røjningen 2:58 innan byggstart. Trädgrenverk som sticker över tomtgräns från 3:1 till 2.58 bör nedtagas, likaså rotsystem.

Exploateringsgraden, byggnadsarean ser väl tilltagen ut, det fysiska byggarbetet gäller 1 etapp? Att störningar, skydds och föreskrifter följer 4 kap PBL.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Erforderliga säkerhetsåtgärder vidtas vid markarbeten. Stadsbyggnadskontoret har kontaktat fastighetsägaren angående de träd som inkräktar på Røjningen 2:58. Den byggnadsarea som finns angiven på detaljplanen och beskrivs under rubriken Utnyttjandegrad gäller. I planbeskrivningen finns illustrationer som visar hur stora byggnadsvolymer byggrätten motsvarar. Inga planer finns på att uppföra bebyggelsen i etapper. Gällande lagstiftning följs.

Sakägare med rätt att överklaga

De sakägare vars yttranden helt eller delvis ej har tillgodosetts är följande:

Berörd allmänhet och fastighetsägare


Numrering av sakägare följer numrering i bilagan.

Berörd part (fastighet)	Skedet då synpunkter lämnades
1. Åby-Jursla vägförening	Samråd, granskning
2. Hyresbostäder	Samråd
3. Ivan Svensson bygg & konsult AB	Samråd, granskning

Ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering föreslår att detaljplanen antas av stadsplaneringsnämnden.

Norrköping den 14 april 2015


Christian Wintenby
processansvarig detaljplanering


Linda Gärln
planarkitekt