

Samrådsredogörelse

Vårt diarienummer
SPN 2009/0475 214

tillhörande detaljplan för del av fastigheten

Borg 17:25

med närområde inom Borg i Norrköpings kommun

den 3 maj 2017



UTSTÄLLNINGSHANDLING

Normalt planförfarande

Hur samrådet har bedrivits

Istället för samrådsmöte har samtal kunnat bokas med ansvarig handläggare.

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

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden:

Länsstyrelsen 2016-06-30

Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret, bygglov, miljö- och hälsoskydd 2016-07-08

Bygg och miljökontoret, lantmäteri 2016-06-30

Tekniska kontoret 2016-07-06

Räddningstjänsten Östra Götaland 2016-06-01

Kultur- och fritidskontoret, (stadsantikvarien) 2016-06-30

Utbildningskontoret 2016-06-01

Norrköping Vatten och Avfall AB 2016-06-21

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Värme Sverige AB 2016-06-10

Östgötatrafiken 2016-06-08

Trafikverket 2016-06-22

Försvarsmakten 2016-06-30

Byggherre, intressenter

Inga synpunkter har inkommit.

Berörda - fastighetsägare och andra

Inga synpunkter har inkommit.

Övriga inkomna synpunkter

Inga synpunkter har inkommit.

Sent inkomna remissvar

E.ON Elnät Sverige AB	2016-07-18
Norrköping Vatten och Avfall AB	2016-08-02

Ändringar som gjorts i detaljplanen:

Ändringar på plankarta (av väsentlighet):

- Bestämmelse R₁ som saknades i legenden på plankartan har lagts till.
- Bestämmelsen C har lagts till i området för R₁ för att tillåta restaurang- och försäljningsverksamhet.
- Lokalgatan i området har ritats om samt infarten till denna från Alsätersvägen har ändrats.
- Höjd färdig gata har lagts till.
- Områdena för naturområde har genom dragning av väg ändrats.
- Prickmarken mot golfområdet har reducerats från 10 meter till 5 meter och justerats i områdets sydvästra hörn för att fortfarande möta krav på u-område.
- U-område för kabeldragning från kommande nätstation har lagts in i områdets östra del mot R₁C-området.
- Lokalgatan inom området har breddats för att motsvara kommunens vägstandard samt för att möjliggöra kantstensparkering.
- Exploateringsgrad har använts för flerbostadshus och området för idrotts- och centrumverksamhet istället för högsta tillåtna byggnadsarea.
- Revidering av byggrätter och tomtstorlek har genomförts.
- Förtydligande gällande inglasning av balkong har tillförts.

Ändringar som gjorts i tillhörande planhandlingar:

Ändringar i planbeskrivningen (av väsentlighet):

- Resultatet av dagvattenutredning har inkluderats.
- Resultatet av arkeologisk undersökning har inkluderats.
- Sammanfattning av ändringar i plankartan har förtydligats.

Sammandrag av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen konstaterar kommunens bedömning att planförslaget inte stämmer överens med samtliga översiktliga planeringsunderlag.

I planbeskrivningen framgår kommunens bedömning att planförslaget överensstämmer med riktlinjen om att utbudet av attraktiva boendemiljöer ska utökas även om förslaget inte bidrar till att en urban boendemiljö skapas. I planbeskrivningen framgår vidare att förslaget överensstämmer med riktlinjen om att landsbygden ska utvecklas successivt. Länsstyrelsen delar med hänvisning till bostadsbebyggelsens inriktning denna bedömning.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planområdet inte omfattas av strandskydd enligt 7 kapitlet miljöbalken.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planen inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen framför att planbestämmelse saknas för på plankartan avgränsat R₁- område.

Arkeologisk utredning etapp 1 har genomförts under 2016. I den sydvästra delen av området finns ett område som utpekats som ett förhistoriskt boplatssläge. En ansökan om arkeologisk utredning etapp 2 har gjorts till länsstyrelsen och utredningsresultatet bör inväntas innan utställningsskedet.

Förslaget strider inte mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Plankartan revideras med bestämmelse som saknas i legenden som hör till kartan. En arkeologisk utredning etapp 2 har genomförts inför utställningsskedet. Utredningen visade att området saknade fynd, men särskild hänsyn bör tas vid markarbeten då området i övrigt har rikligt med fornynd. Planbeskrivningen har uppdaterats med resultatet från utredningen.

Kommunala instanser

Bygg- och miljökontoret

Bygglöv, miljö- och hälsoskydd

Dagvatten

Det är bra att en dagvattenutredning ska tas fram och viktigt att behovet av rening av dagvattnet klargörs i denna. Det är även bra att en dagvattendamm planeras. Bygg- och miljökontoret, miljö- och hälsa anser att det, angående dagvatten i plankartan, ska stå att ”Renings- och fördröjningsmagasin av dagvatten ska anordnas”.

Avlopp

Bygg och miljökontoret ser positivt på att det blir en kommunal avloppslösning.

Byggnation

Beteckningen R₁ saknas i legenden på plankartan.

Antal våningar blir onödigt rörigt med både romerska siffror och nedsänkta siffror. Endast romerska siffror räcker. Användning har ingen betydelse i sammanhanget endast antal våningar.

På illustrationskartan visas husvagnsparkering i område som på plankartan har användning bostäder. Om husvagnsparkering avses borde det bekräftas i planen. De olika områdena och vägarna på illustrationskartan är svåra att placera jämfört med plankartan och de verkar inte helt stämma överens.

Om planen gjorts utifrån redan projekterade flerbostadshus bör det i bruttoarean lämnas möjlighet för att inglasa balkonger.

Om geoteknisk undersökning är en förutsättning för byggnation bör detta stå på plankartan som bestämmelse.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Beteckning som saknas på plankartan har lagts till. Illustrationskartan har uppdaterats inför utställningsskedet.

Den reviderade illustrationskartan fokuserar på bostadsområdet. Det är fastighetsägaren avsikt att marken öster om det föreslagna bostadsområdet används för golfklubbens fortsatta utveckling. Därav markanvändningen R₁C, för att tillåta en mer flexibel markanvändning.

Plankartan har förtydligats gällande inglasning av balkong i förhållande till exploateringsgrad.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN 2009/0475 214

Utifrån resultatet av den geotekniska karteringen och dialogen med ÅF samt bygg- och miljökontoret gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att marken är lämplig att tas i anspråk på det sätt plankartan redovisar.

Dagvattnet inom området är ej nödvändigt att rena utöver naturlig infiltration.

Lantmäteri

Under rubriken *Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation* står angivet att allmän plats ska skötas genom att gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening bildas. Det är lämpligt att det bildas en gemensamhetsanläggning, om endast ett fåtal fastigheter deltar i gemensamhetsanläggningen finns troligtvis inget behov av att bilda en samfällighetsförening.

Som en fastighetsrättslig konsekvens bör anges att det är möjligt med avstyckning av området för idrott.

Andelstal i gemensamhetsanläggningar sätts efter vad som är skäligt med hänsyn till den nytta som deltagande fastigheter har av anläggningen samt efter vad som är skäligt med hänsyn till den omfattning som fastigheten beräknas använda anläggningen.

I planbeskrivningen bör även anges hur förvaltningen av gemensamhetsanläggningen ska ske om samfällighetsförening inte bildas.

Vad gäller Alsätersvägen och en kommande lantmäteriförrättning beslutas i förrättningen om det ska bildas en gemensamhetsanläggning och i så fall vilken sträcka av vägen som ska ingå, deltagande fastigheter och andelstal.

Som en ekonomisk konsekvens bör anges att om parterna inte kommer överens om ersättning kan lantmäterimyndigheten besluta om ersättningen i lantmäteriförrättningen.

På plankartan stämmer inte listan med grundkartans beteckningar med kartan.

I planbestämmelserna används begreppen ”fastighet” och ”tomt”. Dessa begrepp bör särskiljas och definieras eftersom de kan tolkas på olika sätt beroende på situationen och syftet. Bestämmelserna enligt planförslaget om minsta areal på fastigheter eller tomter kan uppfattas som om det är valbart om det är begreppet ”fastighet” eller ”tomt” som ska användas vid tolkningen.

I planbestämmelserna används även ”fastighets- och tomtgräns” som begrepp. I flera av bestämmelserna kan begreppet ”tomtgräns” uteslutas. I övriga fall bör begreppet definieras, det vill säga hur en tomtgräns bestäms och redovisas.

Fastigheten Borg 17:25 har osäkra gränser i grundkartan och dessa bör därför kontrolleras innan detaljplanen antas, efter eventuella justeringar på plankartan.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Förtydliganden har gjorts i genomförandebeskrivningen rörande gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening samt fastighetsrättsliga- och ekonomiska konsekvenser.

Efter samrådet har inmätning gjorts av planområdet och grundkartan med beteckningar uppdaterats. Dialog har förts med lantmäterimyndigheten samt bygg- och miljökontoret om lämplig formulering vid användandet av begreppen "fastighet" och "tomt". Plankartan samt plan- och genomförandebeskrivningen har justerats utifrån detta i syfte att minimera risk för missstolkning i förhållande till planens syfte.

Tekniska kontoret

Spår

Verksamhetsområdet spår har inga synpunkter att lämna.

Dagvatten

Föreslagen dagvattenlösning bedöms vara en bra lösning för området som skapar mervärde för de boende genom att en dagvattendamm anordnas. Eftersom vattnet från dammen ska pumpas ut från området är det viktigt att skapa översvämningssytor runt dammen som kan användas både vid strömavbrott och extrema regn. Det är också viktigt att få till ett långsiktigt avtal med golfbanan för att säkra avledningen av dagvattnet.

I området föreslås verksamhetsområde för vatten och spill men en gemensamhetsanläggning för dagvatten. Enligt lagen om allmänna vattentjänster borde de boende även ha rätt att få verksamhetsområde för dagvatten. Frågan om huvudmannaskap för dagvattenlösningen bör diskuteras utifrån detta samt vilken lösning som är mest långsiktig.

På sida 27 i planbeskrivningen under rubriken "Vatten och Avlopp" behöver dagvatten lyftas ut och beskrivas separat.

Gator och trafik

Den nya in- och utfarten till området som föreslås på plankartan behöver utredas för att visa på att sikten kan tillgodoses i detta läge.

Under planbestämmelser saknas förklaring till det rosa R- området.

Naturvård

Spill- och dagvattenlösningar såsom pumpstationer, diken och fördröjningsmagasin innebär ett permanent ianspråktagande av mark. I det

här fallet har naturmark och dagvattenmark slagits ihop till en enda gemensam kategori vilket innebär en stor osäkerhet kring hur mycket mark som i praktiken kommer att bevaras som natur. Naturvården efterlyser en mer detaljerad indelning där dagvattenlösningar och naturmark separeras i två olika kategorier.

De frötallar som står på hygget bör skyddas i planen. Dagvattenlösningar bör anpassas så att ingen av tallarna avverkas eller skadas. Tallarna har goda förutsättningar att utveckla höga värden om de får stå kvar orörda och de bidrar dessutom till en god föryngring i området.

Stadsmiljö

I planbeskrivningen anges att lekplatser kan uppföras inom planområdet. I de fall flerbostadshus blir aktuellt i området behöver en särskild yta för småbarnslek iordningställas inom kvartersmarken. Detta bör säkerställas genom en planbestämmelse.

Det är viktigt att dagvattenlösningen studeras vidare tillsammans med naturmarkens utformning innan detaljplanen ställs ut för utställning.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Inför utställningsskedet av detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram. Utredningen visar att en fördröjningsdamm för dagvattnet är nödvändigt inom området. Utrymme för detta finns med god marginal inom det nordöstra naturområdet. Kommunen är inte huvudman för dagvattenlösningen. En underrubrik för dagvatten har lagts till enligt synpunkt.

Infarten till området har reviderats och tillåter enligt Trafikavdelningen en bättre siktlinje än det tidigare förslaget. Plankartan har reviderats med bestämmelse som saknas.

En dagvattenutredning har gjorts för området som påvisar ungefärligt behov för dagvattenhantering och därmed vilka ytor som kan användas som enbart naturmark. Stadsbyggnadskontoret bedömer att marken som är utpekad för natur/dagvatten är tillräckligt stor för att båda funktionerna ska rymmas. En detaljerad projektering av området som inte görs under planprocessens gång får utvisa exakt behov av ytor för olika funktioner varför det är viktigt att planen är flexibel. Eftersom kommunen inte är huvudman i detta område ställs heller inga detaljerade krav på utformningen av naturmarken.

Träd inom området avses att bevaras och har beaktats i exploatörens exploateringsförslag. Särskild bestämmelse på kvartersmark bedöms inte nödvändig.

Räddningstjänsten Östra Götaland

Räddningstjänsten har inget att erinra.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN 2009/0475 214*Kultur- och fritidskontoret***Stadsantikvarien**

Ingen erinran. Risk för arkeologiska fynd bör beaktas i planarbetet och länsstyrelsen kontaktas om något fornlämningsobjekt påträffas i samband med exploateringen.

Utbildningskontoret

Utbildningskontoret har inget att erinra mot förslaget och förutsätter att antalet barn inte blir så stort att någon förskola är aktuell. Närmaste förskola finns i Norsholm och närmaste skolor finns i Kimstad eller i Klockaretorget.

*Norrköping Vatten och Avfall AB*Bredband

Borrköpings Golfklubb har dragit in fiber via Norrköping Vatten och Avfall AB. Skanova finns inte vid detta område varför planbeskrivningen bör redigeras.

Avfallshanteringen

Alla fastigheter behöver nås med sopbil från lokalgata med en maximal dragväg för sopor på 10 meter. Om detta inte kan uppnås finns behov av vändplaner på återvändsgator som visas på illustrationskartan. Backning ska inte förekomma. Vägar och dragvägar ska uppfylla riktlinjer för arbetsmiljö och tillgänglighet för avfallshanteringen i Norrköpings kommun. Referera gärna till dessa i planbeskrivningen.

Vad gäller planerade flerbostadshus behöver avfallsutrymmen finnas för brännbart avfall, matavfall, grovavfall, farligt avfall, elavfall, förpackningar av papper, plast, glas (färgat och ofärgat), metall samt tidningar. Enligt Boverkets allmänna råd i Boverkets byggregler rekommenderas ett maximalt avstånd på 50 meter från entrén i flerbostadshus till avfallsutrymmen för matavfall. Samtidigt ska dragvägen inte överstiga 10 meter vid nybyggnation.

Vatten och avlopp

NoVa har en representant med i planarbetet och har inga synpunkter utöver vad som tidigare framförts.

Dagvatten

NoVa har en representant med i planarbetet och har inga synpunkter utöver vad som tidigare framförts.

Kommentar: Planbeskrivningen revideras vad gäller bredbandsanslutning.

En förprojektering av gator har gjorts och riktlinjerna för avfallshanteringen bedöms uppfyllas, inga vändplatser bedöms nödvändiga med hänsyn till den cirkulära utformningen av lokalgatan. Planbeskrivningen förtydligas med hänvisning till gällande riktlinjer och inkomna synpunkter så att det tydligare framgår vad som gäller för olika bebyggelse typer som planen möjliggör.

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Värme Sverige AB

Ingen erinran. Närmaste befintliga ledningar för fjärrvärme finns i Klockaretorget och Skarphagen.

Östgötatrafiken

Ur ett tillgänglighetsperspektiv bedöms kollektivtrafiken i planförslaget att få svårt att bidra som alternativ i valet av transporter till/från planområdet. Planområdet är beläget förhållandevis långt från dagens stråk med regional kollektivtrafik varför tillgängligheten till kollektivtrafik får betecknas som låg. Den tillkommande bebyggelsen i planområdet bedöms inte tillföra några betydande resemängder för att kunna bidra till ett utökat kollektivtrafikutbud.

Kollektivtrafikhållplats Klinga, belägen cirka 1,5 kilometer från planområdet, är den närmaste hållplatsen. Hållplatsen är av enklare standard och har ett relativt lågt resande. Bedömningen är att utvecklingen inom planområdet inte kommer generera några större resandetillskott som kommer att medföra krav på hållplatsens utförande. Möjligen kan gånglänken mellan Alsätervägens anslutning mot Linköpingsvägen fram till hållplatsläget på Linköpingsvägens östra sida behöva förbättras om resandet ökar från hållplats Klinga.

Inga erinringar i övrigt.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Trafikverket

Trafikverket anser generellt att nybyggnation av bostäder ska placeras längs befintliga kollektivtrafikstråk så att befintlig kollektivtrafik stärks och blir ett konkurrenskraftigt alternativ till bilen. Enligt den översiktsplan för staden som nu är på remiss ligger det aktuella bostadsområdet i ett planerat verksamhetsområde och det är viktigt att i den aktuella planen redogöra för vad detta medför för konsekvenser för planerade bostäder.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Framtida exploatering av närområdet prövas i planarbete och med hänsyn till befintlig bebyggelse.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN 2009/0475 214

Försvarsmakten

Ingen erinran.

Sent inkomna remissvar

E.ON Elnät Sverige AB

Ingen erinran.

Norrköping Vatten och Avfall AB

Fiber finns fram till Norrköpings golfklubb, möjlighet finns att ansluta fastigheter till fiber i nyetableringen.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Allmänt samrådsmöte

Istället för samrådsmöte har samtal kunnat bokas med ansvarig handläggare.

Stadsbyggnadskontoret

Sani Muric
processansvarig detaljplanering

John Bovellan
planarkitekt