

Samrådsredogörelse

Vårt diarienummer
SPN 2014/0014 214

tillhörande detaljplan för del av fastigheten

Sandbyhov 30 (norra)

med närområde inom Haga i Norrköping

den 5 mars 2015



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2015-06-16, § 148

Laga kraft: 2015-09-10

Genomförandetidens sista dag: 2020-09-10

Hur samrådet har bedrivits

Samråd om detaljplanen ägde rum mellan 12 november 2014 – 9 januari 2015 genom remissförfarande med de berörda samt med statliga och kommunala instanser

Allmänt samrådsmöte hölls torsdagen den 11 december 2014, klockan 16.00 - 18.00. Samrådsmöte med allmänheten ordnades i Handikappförbundens samlingslokal på Sandbyhovsgatan 19 i närheten av planområdet efter föregående annonsering i lokalpressen (Norrköpings tidningar och Folkbladet).

Synpunkter och diskussion under det allmänna samrådsmötet kretsade kring trafiklösningar generellt inom Sandbyhovsområdet. Inga invändningar mot *det aktuella planförslaget fördes fram under mötet.*

De nedanstående synpunkterna har kommit in under samrådet:

Instans	Ankomst datum
Länsstyrelsen	2014-12-19

Kommunala instanser

Bygg- och miljökontoret – miljö- och hälsoskydd, bygglov	2015-01-08
Bygg- och miljökontoret – lantmäterimyndigheten	2015-01-07
Kultur- och fritidskontoret, Stadsmuseum	2015-01-20
Norrköping Vatten och Avfall	2014-12-15
Tekniska kontoret	2015-01-02
Räddningstjänsten Östra Götaland	2014-12-16

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Elnät Sverige AB	2015-01-09
E.ON Värme Sverige AB	2014-12-03
TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova)	2014-12-22

Berörda - fastighetsägare och andra

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

Synpunktsförfattare 1	2015-01-09
-----------------------	------------

Instans	Ankomst datum
Övriga inkomna synpunkter	
Se bilaga. Numrering av synpunktsförfattare följer nummer ordningen i bilagan.	
Synpunktsförfattare 2	2015-01-26

Uteblivna remissvar

Utbildningskontoret, SRF, HSO (Handikappföreningarnas Samarbetsorgan), De handikappades riksförbund (DHR), Hyresgästföreningen, Tele2 Sverige AB, Östgötatrafiken, FTI (Förpackning & tidnings insamling) och KRF har inte kommit in med några synpunkter.

Ändringar i detaljplanen och tillhörande handlingar:

På plankartan

- Information om biotopskyddet och behovet av att söka dispens läggs till i planbeskrivningen och som en upplysning på plankartan.
- Upplysning om anmälan av påträffade föroreningar läggs till på kartan och i planbeskrivningen. I behovsbedömningen ändras bedömning av påverkan på lagstiftade skydd, 9-15 kap MB.
- Upplysning på plankartan kompletteras med information om dagvattenfördröjning, dagvattenflöden som får släppas ut, samt att miljö kvalitetsnormer ska uppfyllas.
- Bestämmelsen som reglerar tillåten höjd ändras så att den högsta tillåtna höjden är anpassad till Ekhöjdens höjd.
- En bestämmelse, *f*, som reglerar gestaltning av ny bebyggelse införs på plankartan.
- De värdefulla träden markeras på grundkartan.
- Bestämmelse *v₁* har ändrats till *p* och kompletteras med förtydligande text och krav om utrymningsmöjlighet i riktning bort från riskkällan.
- Ändrat villkor för bygglov tas bort. Upplysning om behov av redovisning av bullerskyddsåtgärd läggs till på plankartan.
- Plangränserna har anpassats till förprojekterad, framtida kommunalgata.

I tillhörande handlingar

- Information om behov av en arkeologisk etapp II utredning läggs till i planbeskrivningen.
- Informationen om eventuell flytt av befintligt servitut läggs till i planbeskrivningen i *avsnitt 6.1 Fastighetsrättsliga konsekvenser, Befintliga servitut.*
- Information om kollektivtrafikstråk redigeras i *avsnitt 4.5 Gator och trafik, Kollektiv trafik.*
- Information om riktlinjer och rådgivning läggs till i planbeskrivningen i *avsnitt 4.7 Teknisk försörjning, Avfall.*
- *Avsnitt 4.6 Störningar, Hälsa och säkerhet, Buller* i planbeskrivningen har redigerats.
- Information om centralköket kompletteras under *avsnitt 4.2 Bebyggelse, Kulturmiljö.* Information om rivningsdokumentation läggs till i *avsnitt 4.2 Bebyggelse karaktärsdrag, Befintlig bebyggelse.*
- *Avsnitt 3.4 Övriga kommunala beslut, Riktlinjer för bostadsbebyggelse* har uppdaterats.
- Planbeskrivning kompletteras med en solstudie i *avsnitt 4.6 Störningar, hälsa och säkerhet.*
- *Avsnitt 4.7 Teknisk försörjning, Dagvatten* kompletteras med ett förtydligande om exploatörens ansvar för fördröjning och infiltration av dagvatten samt att miljökvalitetsnormer för dagvatten klaras. Information om anmälningsskrav för anläggande av fördröjningsmagasin läggs till.

Sammanfattning av synpunkter och ställningstagande

Inkomna synpunkter och remissvar som följer är sammanfattade. De fullständiga skrivningarna är tillgängliga hos stadsbyggnadskontoret.

Länsstyrelsen

Hälsa och säkerhet: Länsstyrelsen är positiv till att åtgärder som krävs för att uppnå god boendemiljö med avseende på risker säkerställs som planbestämmelser under rubrikerna Byggnadsteknik och Störningsskydd. Länsstyrelsen instämmer med Trafikverkets (bifogade) synpunkter: att det är viktigt att det fortsatta planarbetet utmynnar i åtgärder för att säkerställa att gällande riktvärden för trafikbuller uppnås och att de enligt riskanalysen rekommenderade åtgärderna utförs.

Miljö kvalitetsnormer och dagvatten: Det ska framgå vilket vatten som är recipient för dagvattnet från planområdet. Hantering av dagvatten behöver utvecklas och förtydligas i planhandlingarna avseende koppling till dagvattennätet och möjlighet till fördörjning inom området. Slutsatserna i dagvattenutredningen kommer att följas upp under granskningsskedet av planen. Val av dagvattenlösning bör beakta projektet om hela Sandbyhovs omvandling.

Naturvård och Generella biotopskyddet: Det bör framgå i planbeskrivningen om trädallén som går längs planområdets östra gräns ingår i planområdet. Alléer omfattas av det generella biotopskyddet. För eventuella åtgärder, även sådana som inte direkt syftar till att ta ned träden men kan skada träden, ska dispens sökas. Kommunen bör planera så att träden inte tar skada.

Arkeologi: Planområdet ligger i direkt anslutning till ett fornlämningsområde. En arkeologisk utredning, etapp 2, ska genomföras i området.

Kommentar:

(Hälsa och säkerhet) En fördjupad bullerutredning tas fram av exploatören under pågående planarbete för att kunna säkerställa att bullervärden kan uppnås. Ändrat villkor för bygglov tas dock bort därför att andra skyddsåtgärder än just bullerplank kan vidtas för att uppnå tillräckligt bullerskydd. Dessa bullerskyddsåtgärder, som utgår till exempel ifrån byggnadens utformning och disponering av lokaler, är ordnade först när byggnaden är uppförd. Avseende skyddsåtgärder för risker från transport av farligt gods, görs utformning av äldreboendet i samråd med Räddningstjänsten Östra Götaland. Se även kommentarer till synpunkter från Bygg- och miljökontoret, bygglov.

(Miljö kvalitetsnormer och dagvatten) Avsnittet i planbeskrivningen om dagvatten anger områdets recipient (Motala ström) samt rekommendationer för flöden som kan tas emot av det kommunala dagvattennätet och lämplig dimensionering av nya ledningar. Förslag för utformning av kvartermark ges för att kunna fördröja och infiltrera dagvatten. Fördjupad utredning görs i samband med vidare förprojektering och projektering av Sandbyhovsgatan och övriga framtida allmänna platser som sker i samband med utveckling av resterande Sandbyhov. Avsnittet om dagvattenhanteringen kompletteras med ett förtydligande om exploatörens ansvar för fördröjning och infiltration av dagvatten samt att miljö kvalitetsnormer för dagvatten klaras.

(Naturvård och Generella biotopskyddet) Träden som står i rad närmast gång- och cykelvägen längs Stockholmsvägen ingår inte i planområdet. Tre träd står cirka 4 meter vid sidan om trädraden vid cykelvägen. Ett träd står utanför plangränsen, ett träd står mitt på plangränsen och ett träd står just innanför plangränsen. Inget av träden är skyddsvärda enligt naturinventeringen. Information om biotopskyddet och behovet av att söka dispens läggs till i planbeskrivningen och som en upplysning på plankartan.

(Arkeologi) Planområdet är till övervägande del bebyggt med byggnad eller annan anläggning. Etapp 2 utredning görs i samband med genomförande av den aktuella detaljplanen. Information om länsstyrelsens bedömning läggs till i planbeskrivningen.

Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret

Miljö och Hälsoskydd, Bygglov

Förorenad mark: Om föroreningar skulle påträffas i samband med grävarbeten på fastigheten ska bygg- och miljökontoret underrättas och anmälan om avhjälpandeåtgärd anmälas till bygg- och miljökontoret innan byggnationen påbörjas. Upplysning om detta bör läggas till plankartan. I behovsbedömningen bör ”nej” ändras till ”kanske” beträffande första rutan på sidan 7 (om anmälan eller tillståndsprövning).

Dagvatten: Anläggande av ett eventuellt fördröjningsmagasin för dagvatten är en anmälningspliktig verksamhet. Anmälan lämnas till bygg- och miljökontoret.

Planbestämmelser: Såsom den är formulerad lämnar beteckning v₁ inte möjlighet till alternativa lösningar avseende skyddsåtgärder. Förslagsvis kan formuleringen ”får inte” bytas ut mot ”bör inte”. Bestämmelsen kan kompletteras med text om att man får avgöra lämpliga skyddsåtgärder avseende transport av farligt gods efter att en särskild utredning genomförs.

Kommentar:

(Förorenad mark) Information om anmälan av påträffade föroreningar läggs till på kartan och i planbeskrivningen. Behovsbedömning ändras enligt önskemål.

(Dagvatten) Information om anläggande av fördröjningsmagasin läggs till i planbeskrivningen.

(Planbestämmelser) I riskanalysen görs bedömningen att det är olämpligt att placera bostadsrum närmast farligt gods led, oavsett vad för teknisk åtgärd som annars utförs. Disponering av ytor som regleras i bestämmelsen är ett villkor för att bostäder får uppföras närmare än 150 meter från farligt gods led. Bestämmelsens formulering justeras för att tydliggöra att den reglerar en disponering av ytor inom byggnaden.

Lantmäterimyndigheten

Servitutet för väg och cykelväg inom aktuellt område bör flyttas till Sandbyhovgatans nya sträckning enligt planförslaget. Detta bör även anges i planbeskrivningen.

Kommentar: *Intentionen är att Sandbyhovsgatan planläggs som allmän platsmark inom en snar framtid och då behövs inte ett servitut. I fall område P tas i anspråk för parkering, tas i anspråk för uppförande av bulleråtgärd eller Sandbyhovsgatans nya sträckning inte görs om till allmän platsmark ska det befintliga servitutet bildas om. I planbeskrivningen, avsnitt 5.5 Genomförande inom kvarteretsmark, finns upplysning om detta. Upplysning om detta läggs till i avsnittet 6.1 Fastighetsrättsliga konsekvenser, Befintliga servitut.*

Kultur- och fritidskontoret, Norrköpings stadsmuseum

Den befintliga byggnaden är inte inventerad och har därför inte fått någon klassificering. Det är synd att byggnaden för centralköket rivs därför att området då förlorar en sentida årsring. Arkitektoniskt är byggnaden väl gestaltad med ovanlig volym och tidstypiska material. Den har en del spännande detaljer såsom fasadernas förband och tegelmaterialens möten i hörn. Positivt är att den byggnad som ersätter 1970-talsbyggnaden är ett äldreboende, vilket knyter an till områdets historia.

Rivs byggnaden är det därför viktigt att byggnaden får en antikvarisk rivningsdokumentation avseende bakgrund och historik, förändring över tid och fotodokumentation över slutligt skick.

Den planerade byggnadens våningshöjd går emot tidigare önskemål som uttrycktes under 1990-talet av stadsmuseet och dåvarande stadsantikvarien. Bland annat önskades en bebyggelse med högst tre våningar.

Detta bör eventuellt beaktas och diskuteras i områdets fortsatta utveckling. För det aktuella området bedöms det dock möjligt med en högre byggnadsvolym, på grund av läget vid en av områdets högre byggnader och placering i områdets utkant vid väg och järnväg. Den nya byggnaden bör inte vara högre än den äldre intilliggande byggnaden, vilken i så fall tappar i monumentalitet. Vidare bör den få en färgsättning i harmoni med områdets kulturhistoriska byggnader samt en markerad takfot eller ”ett tak” och inte bara ett rakt avslut. I övrigt kan byggnaden gärna ha ett modernt formspråk som tydligt markerar att det är en årsring i området från 2000-talet.

Kommentar: *Inga krav ställs på bevarande av det befintliga storköket eftersom behovet av ett äldreboende är angeläget och en tillfredställande anpassning av den befintliga byggnaden sannolikt inte är möjlig. Fastighetsägaren meddelas om att en dokumentation ska göras enligt önskemål och en upplysning ges på plankartan.*

Bestämmelsen som reglerar tillåten höjd ändras så att den högsta tillåtna höjden är anpassad till Ekhöjdens höjd. En bestämmelse som reglerar en anpassning av gestaltning av ny bebyggelse läggs till på plankartan.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN 2014/0014 214*Tekniska kontoret*

Spår: Alternativet för spårväg mot Ingelsta är inte med i den karta som kollektivtrafiknämnden godkände i december 2009, utan i Tekniska kontorets strategiska planering för utveckling av spårvägen. Det är bra att utrymme för spårväg medges i detaljplanen till dess att en övergripande förstudie eller en ny översiktsplan kan ge svar på vilken av de alternativa sträckningarna som ska reserveras.

Naturvård: Linden samt tre andra träd i utkanten av området som pekas ut i WSPs rapport *Naturinventering detaljplan Sandbyhov* är mycket värdefullt och bör skyddas med planbestämmelse. Grönområdet österut mot Stockholmvägen ska lämnas orört.

Stadsmiljö: Utformning av parkeringshuset ska göras så att en trygg cykelväg längs med Stockholmvägen kan bibehållas. Trädraden längs cykelvägen bör bevaras och är skyddad av generellt biotopskydd. Värdefulla träd bör märkas ut på plankartan. Om de inte kan skyddas bör kompensationer vidtas för att ersätta dem.

Kommentar:

(Spår) Information om kollektivtrafikstråk redigeras.

(Naturvård) De värdefulla träden markeras på plankartan. Träden som önskas skyddas står inte inom detaljplanens gränser. Möjligheter att skydda träden med en planbestämmelse studeras närmare i senare planläggning av Sandbyhov.

(Stadsmiljö) Plangränsen går i nuvarande fastighetsgräns för Sandbyhov 30/Haga 1:1. Byggnad/buller plank kommer inte att kunna placeras närmare än cirka 5 meter till gång- och cykelvägen och cirka 4 meter till trädraden längs gång- och cykelvägen.

Räddningstjänsten Östra Götaland

Utöver att inte placera bostadsrum eller utrymme för samvaro närmast farligt godsleden så bör man poängtera att möjlighet att utrymma åt motsatt håll av byggnaden gentemot riskkällan ska finnas.

Kommentar: *Bestämmelse som reglerar disponering av ytor kompletteras med krav om utrymningsmöjlighet i riktning bort från riskkällan.*

Norrköping Vatten och Avfall

Vid nybyggnation är det viktigt att se över så att utrymmen för avfallshantering är väl tilltagna och att det är god tillgänglighet till dessa både för hämtningsentreprenören och för avfallslämnarna. Information om utformning och placering av soprum finns i våra riktlinjer för arbetsmiljö och tillgänglighet. Det är viktigt att beakta Boverkets allmänna råd i

Boverkets byggregler bland annat att avstånd mellan entré och avfallsutrymmen för matavfall inte ska överstiga 50 meter.

För verksamhet som genererar fett eller olja ska hämtning av fettavskiljarlam samt vegetabilisk olja fungera.

Vi ser gärna att det planeras för genomfartstrafik i hela området. Om inte det är möjligt ska vändplaner utformas med en diameter på minst 18 meter. Detta gäller även för områden med villor och radhus. Inför mer detaljerad planering av avfallsutrymmen och vägar, stäm av med oss.

NoVA har varit delaktiga i framtagandet av detaljplanehandlingen och har inga ytterligare synpunkter avseende vatten och avlopp. Paul Englund är även i fortsättningen kontaktperson.

Ingen erinran finns avseende bredband.

***Kommentar:** Regler och riktlinjer för placering och utformning av avfallsutrymmen beaktas i bygglovskedet. Information om riktlinjer och rådgivning läggs till i planbeskrivningen i avsnittet om avfall.*

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

EON Värme Sverige AB

Ingen erinran.

EON Elnät Sverige AB

E.ON Elnät Sverige AB har inget att erinra.

Skanova (TeliaSonera Access AB)

Skanova nät försörjer den befintliga fastigheten samt även centralköket. Ledningarna går genom kulverten. Skanova önskar att nybyggnationen planeras så att ledningarna till centralköket kan ligga kvar i befintligt läge.

***Kommentar:** Exploatören meddelas om önskemål om ledningarna.*

Berörda - fastighetsägare och andra

Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 1

Vi kan absolut inte acceptera denna detaljplan och ställer oss starkt emot planförslaget.

Uppförande av planerat äldreboende leder till en ökad insyn i vårt hem och var trädgård. Vår tomt är i direkt angränsning till planområdet och ca 20-30

meter från påtänkt byggnation. Att uppföra ett så stort hus så nära vårt bostadsområde är obegripligt, ogrundat, tyder på dåliga insikter om hur det drabbar oss och skapar en stor irritation för oss. Vi har köpt huset utan vetskap om kommunens byggplaner. Framtida boende kommer att ha full insyn i våra och våra barns privatliv och uteaktiviteter. Vi och barnen kommer inte att vilja vistas på vår gräsmatta då vi hela tiden kommer att bli iakttagna. Jag kommer att syna vartenda fönster när våra barn är ute och leker för att se om det finns folk som sitter och tittar på dem. Vi vet inte med vilka avsikter dessa personer tittar på våra barn och det känns obehagligt. Kan kommunen garantera att personerna som inhyses är fullt tillförlitliga?

Det höga huset kommer också att skymma solljus för vår uteplats. Detta är väldigt irriterande. Kommunen anser sig nu genom en handvändning ha mandat att ta ifrån oss hela vår förmiddagssol! Vi har ingen sol under senare eftermiddag/kväll. Det kan inte vara lagligt av en kommun att bygga ett hus så att det sätter de redan byggda villorna i skugga?

Vi tror att grundläggande detaljplanearbete är dåligt gjort och att kommunen nu försöker rätta till det med ett planförslag som påverkar oss negativt. Det går bara inte att ”smälla” upp ett stort bostadshus utan att ta hänsyn till de personer som redan bor här. Vi ber er att ta ert förnuft till fånga, omvärdera och tänka pragmatiskt. Vi trivs här och vill inte att ett ogenomtänkt beslut ska få förstöra den fina och lugna tillvaro som vi alla har här i området.

Kommentar: *Insynen kommer att öka något med uppförande av ett nytt äldreboende. Den nuvarande gällande planen vann laga kraft redan år 1999 och medger rätt att uppföra en byggnad upp till tre våningar, som även kan orsaka ökad insyn. Det nya äldreboende kommer i praktiken att vara tre våningar i den delen av planområdet som vetter mot radhusbebyggelsen. Radhusen är lokaliserade i en tätort, där en viss insyn måste kunna förväntas.*

Solstudier visar att radhusen närmast äldreboendet skuggas som mest någon timme efter soluppgång under vintermånaderna. Skuggning som förekommer under resterande dagen orsakas av träden direkt söder om radhuslängan. Under våren, sommaren och hösten kommer inte äldreboendet att orsaka skuggning av radhuslängan.

Samråd om detaljplanen har skett enligt plan- och bygglagen. Flera lägen för äldreboendet har studerats varav denna har visat sig vara mest fördelaktig ur flera aspekter. Uppförande av ett äldreboende för människor i behov av vård är ett mycket angeläget allmänt intresse som bedöms väga tyngre än det enskilda intresset.

Övriga inkomna synpunkter

Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 2

Många av de förslag som framfördes vid Allmänt samråd 2014-12-11 försämrar för alla utom för de som bor precis intill den väg som går mellan Rågången och Sandbyhovsgatan. Speciellt förslaget om att göra om cykelvägen till bilväg och förslaget att skapa en ny väg bakom punkthusen.

Utfarten från Sandbyhov på Stockholmsvägen skulle enkelt kunna förbättras genom att skapa en påfartssträcka på samma sätt som man gjort i Åby.

För tillfart till Sandbyhov: skapa en tydligt avgränsad avfartsfil på Stockholmsvägen, förläng vänstersvängsfilen på Stockholmsvägen norrgående och gör en enkelriktad genomfart från Hagagatan till Sandbyhovsgatan.

Om inte ovanstående räcker bör bussvägen mellan Rågången och Sandbyhovsgatan användas med farthinder och med ”spärr” på cykelvägen på samma sätt som vid spårvagnsöverfarten.

Kommentar: Synpunkterna berör inte den aktuella detaljplanen, men noteras och beaktas eventuellt i kommande planeringsarbete för Sandbyhov.

Möjligheter för en ny anslutning till Stockholmsvägen studeras i kommande planarbete och i samband med arbete med en ny översiktsplan för staden.

Norrköping den 5 mars 2015



Karin Milles Beier
stadsarkitekt



Jackie Leiby
planarkitekt