

Granskningsutlåtande

Vårt diarienummer
SPN 2014/0014 214

tillhörande detaljplan för del av fastigheten

Sandbyhov 30 (norra)

med närområde inom Haga i Norrköping

den 26 maj 2015



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2015-06-16, § 148

Laga kraft: 2015-09-10

Genomförandetidens sista dag: 2020-09-10

Utlåtande

Rubricerad detaljplan med tillhörande handlingar har varit utställd för granskning under tiden den 13 april 2015 till och med den 5 maj 2015 efter föregående annonsering i Folkbladet och Norrköpings Tidningar. Planen var utställd i Förvaltningshuset Rosen, Trädgårdsgatan 21.

Allmänt samrådsmöte hölls torsdagen den 11 december 2014, klockan 16.00 - 18.00. Samrådsmöte med allmänheten ordnades i Handikappförbundens samarbetsorganisationens (HSO) samlingslokal på Sandbyhovsgatan 19 efter föregående annonsering i lokalpressen (Norrköpings tidningar och Folkbladet). Samråd har skett genom remissförfarande med de berörda samt med statliga och kommunala instanser. Efter granskning har godkännanden om utökning av planområdet lämnats av fastighetsägare till privata bostäder närmast planområdet.

De nedanstående synpunkterna har kommit in under granskningstiden:

Instans	Ankomst datum
Länsstyrelsen	2015-04-30
Kommunala instanser	
Bygg- och miljökontoret – miljö- och hälsoskydd, bygglov	2015-05-04
Bygg- och miljökontoret – lantmäterimyndigheten	2015-05-04
Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer	
E.ON Elnät Sverige AB	2015-05-04
Byggherre, intressenter	
Hemsö Fastighets AB genom Lena Boman	2015-04-30, 2015-05-06
Berörda - fastighetsägare och andra	
Blommelunds samfällighetsförening	2015-05-04
Övriga inkomna synpunkter	

Inga övriga synpunkter har kommit in.

Sent inkomna remissvar

Efter att granskningstiden har gått ut den 5 maj 2015 har nedanstående yttranden kommit in.

Trafikverket

2015-05-06

Uteblivna remissvar

Kultur- och fritidskontoret, (rörligt friluftsliv/fritid), Kultur- och fritidskontoret, (stadsantikvarien), Norrköping Vatten och Avfall, Räddningstjänsten Östra Götaland, Utbildningskontoret, E.ON Värme Sverige AB, TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova), (Skanova nätplanering), Tele2 Sverige AB, Hyresgästföreningen, Östgötatrafiken, SRF och HSO (Handikappföreningarnas Samarbetsorgan), DHR (De handikappades riksförbund), FTI (Förpacknings- och Tidningsinsamling), KRF (Kommunala rådet för funktionshinder) har inte kommit in med några synpunkter under granskningstiden.

Ändringar som gjorts i detaljplanehandlingarna:

Ändringar på detaljplanen (kartan):

- Bestämmelse *p* som reglerar disponering av lokaler förtydligas.
- Planområdet utökas mot väster. Utökningen bedöms inte ha någon negativ påverkan på intilliggande bostadshus jämfört med granskningsförslaget. Syftet är att sammanföra gräns för gård med en eventuell framtida fastighetsbildningsgräns. Tillåten markanvändning är oförändrad från den som medges i gällande plan. Utökningen medför *ingen* utökad byggrätt för byggnad. Byggnad får *inte* placeras närmare den västra gränsen än vad som har tillåtits i granskningsförslaget.



Bilden ovan visar utökningen av planområdet.

Ändringar i planbeskrivningen:

- Uppdatering av bilder, s.5,8,16,17.
- Förtydligande om var dispens från biotopsskydd ska sökas, s.17.
- Förtydligande av orsak till försämrad luftkvalitet, s. 23.
- Förtydligande av rekommenderade skyddsåtgärder, s.25.
- Redaktionell ändring av text om ledningar (vatten och avlopp), s. 26.
- Redaktionella ändringar i text om avfallshämtning, s.28.
- Förtydligande av beskrivning om fastighetsbildning och tillkommande servitut, s.33.

Sammandrag av inkomna synpunkter**Länsstyrelsen**

Förslaget strider inte mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap 10§plan- och bygglagen.

Kommunala instanser*Bygg och miljökontoret***Bygglov och Miljö- och hälsoskydd**

Det bör beskrivas hur bostadsytan ska disponeras vid byggandet av flerbostadshus som detaljplanen även medger.

Det vore bra att ange var dispens för det generella biotopsskyddet ska sökas.

I övrigt har inte bygg- och miljökontoret några synpunkter.

Kommentar: Vid uppförande av vanliga bostäder ska sovrum och uteplatser inte placeras närmast järnväg med transport av farligt gods. Formulering i bestämmelse p förtydligas.

Dispens måste eventuellt sökas för ingrepp som sker vid planområdets östra gräns inom markområdet avsett för parkeringsändamål. I planbeskrivningen framgår detta i bilden i avsnitt 4.4 Friytor, Naturmiljö. Texten redigeras för att förtydliga att dispens från det generella biotopsskyddet gäller eventuella ingrepp som kan skada träden i trädalléen som är utpekad i bilden.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN 2014/0014 214*Tekniska kontoret*

Tekniska kontoret har inga synpunkter att lämna.

*Norrköping Vatten och Avfall AB***Avfallshämtning**

I texten på s. 28 behöver det förtydligas att returpunkterna är för hushåll. Det är numera Norrköping Vatten och Avfall och inte tekniska kontoret som ansvarar för hämtning av hushållsavfall.

Skrivning om gemensamt hämtställe gäller enbart villor och inte är aktuellt i denna detaljplan som är för äldreboende eller flerbostadshus.

Det är viktigt att det finns plats för sortering av förpackningar och tidningar också i avfallsutrymmen.

Vatten och avlopp

Om ingen avstyckning från befintlig fastighet sker kommer befintliga förbindelsepunkter för vatten och avlopp användas. Den befintliga byggnaden är ansluten till lågzonsnätet för dricksvattnet. Problem med vattentrycket kan uppstå om ny byggnad blir högre än den befintliga.

Kommentar: Texten om avfallshämtning redigeras enligt önskemål. Information om vattentryck läggs till i avsnittet om dagvatten.

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer*EON Elnät AB*

E.ON Elnät Sverige AB har inget att erinra.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot den utställda detaljplanen.

Byggherre, intressenter*Hemsö Fastighets AB genom Lena Boman*

2015-05-06

Plangränsen mot väster behöver utökas för att säkerhetsfunktioner som utrymning med mera inte påverkas negativt.

2015-04-30

Plangränsen mot väster är bekymmersam. Gränsen behöver kontrolleras av Förrättningslantmätaren för att undvika problem vid fastighetsbildning.

Kommentar:

En avstämning med lantmäteriet har skett. Fastighetsgränser behöver inte följa detaljplanens gränser, så länge intilliggande detaljplan medger samma markanvändningsändamål och rivningslov för det befintliga huset har beviljats. En ny fastighet för äldreboendet kan bildas vars gränser inte sammanfaller med planområdets gränser

Planområdet utökas något åt väster för att markyta för utrymningsfunktioner ska rymmas inom plangränsen. Se även förklaring under rubriken "Ändringar i detaljplanen (karta)" i denna handling, s.3.

Berörd allmänhet och fastighetsägare

Blommelunds samfällighetsförening

Samfällighetsföreningen uppskattar dialogen som har varit med kommunen gällande utvecklingen av Sandbyhovsområdet och vill även i det fortsatta arbetet med hela Sandbyhov vara en aktiv part.

Trafiksituationen inom området behöver beaktas. Planområdet och flera av boende i Sandbyhov har sin enda in- och utfart via Sandbyhovsgatan och anslutningen till Stockholmsvägen. Under byggtiden behöver boende ett enkelt sätt att kunna ta sig till och från sina fastigheter.

Säkerheten och tillgängligheten för cyklister och gående behöver ses över, inte minst med tanke på de tre förskolorna som finns i Sandbyhov idag.

Samfälligheten är oroad över att en stor del av besökare och anställda till äldreboendet kommer att parkera på samfällighetens mark ifall en brist på parkeringsplatser uppkommer och arbetsgivaren inför parkeringsavgifter för sina parkeringsplatser. Samfälligheten har inte möjlighet att införa ett system för betalparkering på sina gator.

Kommentar:

Kommunen uppskattar samfällighetsföreningens engagemang och har som intention att fortsätta föra dialog med samfällighetsföreningen under kommande arbete med områdets utveckling.

Under tiden innan resterande delar av Sandbyhov är utbyggda och det nya äldreboendet är i bruk kommer parkeringsplatserna i Sandbyhovs mitt finnas kvar. Eftersom dessa är avgiftsbelagda i dagsläget borde inte förhållandena för de anställda och besökare vara annorlunda i framtiden på kortare sikt. Parkeringsfrågan studeras mer ingående i samband med den fortsatta planeringen för Sandbyhovs utveckling.

Utvecklingsarbetet med Sandbyhov omfattar även undersökning av ett eventuellt kommunalt övertagande av samfällighetens gator. Ett övertagande kan även innebära en ombyggnad av gatorna. I undersökningsarbetet kan även parkeringsfrågan utredas.

Övriga inkomna synpunkter

Inga övriga synpunkter har kommit in under granskningstiden.

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 till samrådsredogörelsen.

Berörd part (fastighet)	Skedet då synpunkter lämnades
1. Synpunktsförfattare 1	Samråd

Ställningstagande

En utökad byggrätt behövs för att möjliggöra det planerade äldreboendet. Det finns ett stort behov av äldreboenden. Området utsätts för störning från buller från väg- och järnvägstrafik och ligger inom ett riskområde för transport av farligt gods. Rimliga åtgärder bedöms kunna vidtas för att uppnå tillräckligt skydd mot risker och störning. Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering föreslår att detaljplanen antas av stadsplaneringsnämnden.

Norrköping den 26 maj 2015


Christian Wintenby
processansvarig, detaljplaner


Jackie Leiby
planarkitekt