

Granskningsutlåtande

Vårt diarienummer
SPN 2014/0041 214

tillhörande detaljplan för fastigheten
Sankt Johannes 4:79
inom Tingstad i Norrköpings kommun

den 20 april 2015



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2015-05-19, § 117

Laga kraft: 2015-06-25

Genomförandetidens sista dag: 2020-06-25

Enkelt planförfarande

Utlåtande

Rubricerad detaljplan med tillhörande handlingar har varit ute för granskning under tiden den 31 mars 2015 till och med den 17 april 2015.

Samråd har skett genom remissförfarande med de berörda samt med statliga och kommunala instanser. Samråd har också förts med berörda sakägare och intressenten enskilt. Samrådstiden har varit mellan den 10 februari 2015 till och med den 25 mars 2015.

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden:

Länsstyrelsen	2015-03-09
	2015-04-10

Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret, Bygglov	2015-03-25
Bygg och miljökontoret, Lantmäteri	2015-03-10
Bygg och miljökontoret, Miljö och hälsoskydd	2015-03-25
Räddningstjänsten Östra Götaland	2015-02-10
Tekniska kontoret, Utveckling	2015-03-10
Kultur- och fritidskontoret	2015-03-24
Norrköping Vatten och Avfall AB	2015-03-25

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Elnät Sverige AB	2015-03-23
	2015-04-17
E.ON Värme Sverige AB	2015-03-19

Ändringar som gjorts i detaljplanehandlingarna:

- Ändringar på plankarta efter samrådet inför granskningen:

Egenskapsbestämmelsen ”qa” är borttagen efter samrådet från kartan då huset är rivet. BD₁ är ändrat till BD som står för bostäder jämte vårdboende bostäder.

Beteckningen e₂ är borttagen.

Prickmarken är utökad.

- Ändringar i planbeskrivningen efter samrådet inför granskningen:

Till text har lagts till att allmän plats mark inte berörs av planarbetet. Rubriken ”Fastighetsrättsliga konsekvenser” är ändrad till ”Ekonomiska konsekvenser”.

Sammandrag av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen godkänner planförslaget.

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

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att särskilda skäl för att upphäva strandskyddet föreligger.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförande av planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen vill vid samrådsförfarandet uppmärksamma kommunen på att så som plankartan är utformad inom ytan betecknad med egenskapsbestämmelsen *qa*, råder ingen begränsning av byggrätt inom denna yta.

*Kommentar: Byggrätten ändras inför granskningsförfarandet till en total byggrätt för hela fastigheten. Egenskapsbestämmelsen **qa** tas bort från kartan och planbeskrivningen då det visat sig att byggnaden är riven enligt rivningslov, på grund av sanitets skäl.*

Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret

Bygglov, miljö- och hälsoskydd

Egenskapsgränsen går nära befintliga byggnader vilket kan försvåra en utbyggnad som hamnar utanför egenskapsgränsen.

Vårt förslag är att byggrätten skrivs som en total byggrätt för hela planområdet, utan reglering per byggnad. Vårdboende kräver ofta stora ytor och stora byggnader och då ska man kunna anpassa byggnadernas storlek efter behov. Om man på sikt vill omvandla dessa byggnader till bostäder då ska bestämmelserna vara flexibla och ge möjlighet till flera bostäder i någon av byggnaderna.

Byggnaden som har skyddsbestämmelse i nu gällande detaljplan är riven och ersatt med en annan byggnad.

Syftet med prickmarken ska förtydligas.

*Kommentar: Byggrätten ändras inför granskningsförfarandet till en total byggrätt för hela fastigheten. Egenskapsbestämmelsen **qa** tas bort från kartan och planbeskrivningen då det visat sig att byggnaden är riven enligt rivningslov, på grund av sanitets skäl. Prickmarkens innebörd förtydligas i planbeskrivningen. Text om naturreservatet har lagts till i planbeskrivningen.*

Lantmäteri

I planbeskrivningen anges att fastigheten ska ha samma ändamål som idag. Enligt planförslaget ändras dock användningen från bostäder, specialbostäder och vård till vårdboende. Enligt Boverkets förslag ska gruppboende ha beteckningen B₁ på plankartan. Under rubriken 5.2 ansvarsfördelning anges att kommunen ska vara huvudman för allmän plats. Det bör dock förtydligas att endast kvartersmark är berörd av den nya detaljplanen. Hur finansieringen av detaljplanarbetet sker räknas inte som en fastighetsrättslig konsekvens.

Kommentar: På plankartan ändras BD₁ till BD som står för bostäder jämte vårdboende. Text har lagts till i planbeskrivningen om att allmän plats mark inte berörs av planarbetet. Rubriken "Fastighetsrättsliga konsekvenser" är ändrad till "Ekonomiska konsekvenser".

Räddningstjänsten Östra Götaland

Räddningstjänsten har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Kommentar: -

Tekniska kontoret

Naturvård

Vid byggnation och placering av nya hus bör hänsyn tas till Vrinneviskogens naturreservat i nordväst så att inte konflikt uppstår med träd som står innanför reservatets gränser.

Övriga verksamhetsområden har inga synpunkter att lämna.

Kommentar: Text om naturreservatet har lagts till i planbeskrivningen.

Kultur- och fritidskontoret

Stadsantikvarien ser positivt på att de i skyddsföreskrifter som redan finns för kulturhistorisk bebyggelse inom området bibehålls. I övrigt inget att anmärka på föreslagen ändring.

*Kommentar: Egenskapsbestämmelsen **qa** tas bort från kartan och planbeskrivningen då det visat sig att byggnaden är riven enligt rivningslov, på grund av sanitets skäl.*

Norrköping Vatten och Avfall AB

Vid nybyggnation och ombyggnation är det alltid 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.

Hämtning av grovavfall, el-avfall och farligt avfall från hushåll är även det kommunens ansvar och hur abonnemanget för detta ska se ut bör tas i beaktande och stämmas av med oss.

Fastigheten ligger inom verksamhetsområdet för vatten och spillvatten och är sedan 2004 ansluten. De tillkommande byggnadsytorna, bruttototalarean, ska anmälas till NoVA:s marknadsenhet för omräkning av anläggningsavgift.

Eftersom fastigheten ligger utanför NoVA:s verksamhetsområde för dagvatten ska dagvattnet tas om hand lokalt. I planbeskrivningen bör stycket ”Där förhållandena gör lokalt omhändertagande av dagvatten olämpligt kan fastighetsägaren ansluta till det kommunala dagvattennätet” eftersom det inte är möjligt i detta fall.

Kommentar: Texten i planbeskrivningen ändras enligt önskemål.

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

EON Elnät Sverige AB

Har inget att erinra.

Kommentar: -

EON Värme Sverige AB

Inget att erinra då varken fjärrvärme eller fjärrkyla finns i närheten av rubricerad fastighet.

Kommentar: -

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN 2014/0041 214

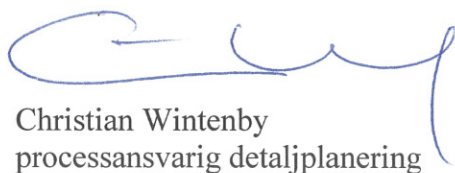
Sakägare med rätt att överklaga

Alla synpunkter är tillgodosedda och därmed har ingen rätt att överklaga ärendet.

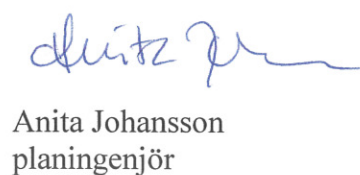
Ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering föreslår att detaljplanen antas av stadsplaneringsnämnden.

Norrköping den 20 april 2015



Christian Wintenby
processansvarig detaljplanering



Anita Johansson
planingenjör