

Samrådsredogörelse

Vårt diarienummer
SPN 2012/0293 214

tillhörande detaljplan för del av fastigheten
Fiskeby 1:43 (vid Tråbrunna)

med närområde inom Fiskeby i Norrköping

den 9 januari 2017



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN:

Laga kraft:

Genomförandetidens sista dag:

Hur samrådet har bedrivits

Allmänt samrådsmöte hölls onsdagen den 18 maj 2016, kl. 17.00–19.00 i Inre foajén i förvaltningshuset Rosen efter föregående annonsering i lokalpressen.

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 2016-06-14

Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret, bygglov, miljö- och hälsoskydd 2016-06-14

Bygg och miljökontoret, lantmäteri 2016-06-13

Tekniska kontoret 2016-05-31

Räddningstjänsten Östra Götaland 2016-06-01

Utbildningskontoret 2016-05-03

Norrköping Vatten och Avfall AB 2016-06-13

Lokalförsörjningen/Ekonomi- och styrningskontoret 2016-06-14

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Värme Sverige AB 2016-05-27

Trafikverket 2016-06-14

Byggherre, intressenter

Inga synpunkter har inkommit.

Berörda - fastighetsägare och andra

Se bilaga. Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 01 2016-05-12

Synpunktsförfattare 02 2016-06-10

Synpunktsförfattare 03 2016-06-13

Synpunktsförfattare 04

2016-06-14

Övriga inkomna synpunkter

Inga synpunkter har inkommit.

Sent inkomna remissvar

Samtliga synpunkter har inkommit i tid.

Ändringar som gjorts i detaljplanen:

Ändringar på plankarta (av väsentlighet):

- Ändring av markanvändningsbestämmelse i planområdets västra del från B till S i syfte att möjliggöra skola.
- Ändring av markanvändningsbestämmelse i planområdets södra del från BDS₁ till DSB₁ eftersom marken huvudsakligen är tänkt att användas för vårdändamål.
- Ändring av våningstal för markområden som omfattas av bestämmelsen S och för del av markområdet för DSB₁.
- Tillkommande bestämmelse om uppförande av takhuvor, takkupor m.m. i förhållande till angivet våningstal samt förtydligande om att balkonger får glasas in.
- Ändring av markanvändningsbestämmelse från natur/dagvatten till teknisk anläggning så att naturområdet enbart omfattar befintlig dagvattendamm.
- Ändring av läge för teknisk anläggning för pumpstation från föreslaget läge till läget där den befintliga pumpstationen finns.
- Tillkommande bestämmelse om skyddsavstånd (kryssmarkerad mark) från pumpstation.
- Borttagande av skyddsbestämmelse för buller och ljus från närliggande bollklubb.
- Breddning av naturområde i planområdets sydvästra del.
- Breddning av Barnhemsvägen i korsningen med Fältvägen.
- n₁ bestämmelse om utökad lovplikt tas bort, de mest bevarandevärda träden sparas på allmän platsmark gata på Barnhemsvägen.
- Förtydligande angående upplysning i fråga om tyst sida.

- Ändring så att befintlig nätstation inom fastigheten Fiskeby 2:50 bekräftas för teknisk anläggning och skyddsavstånd (kryssmarkerad mark) för denna.
- Borttagande av utfartsförbud mot Prästhumpsvägen utmed sträckan som ansluter mot markanvändningen S.
- Tillkommande bestämmelse om utfartsförbud mot del av Barnhemsvägen.

Ändringar som gjorts i tillhörande planhandlingar:

Ändringar i planbeskrivningen (av väsentlighet):

- Förtydligande angående rening av dagvatten och behovet av kontrollprogram för dagvattenanläggningar samt ansvarsfrågor relaterade till detta.
- Förtydligande angående dagvattenmodellering för störtregn och i vilket skede en sådan avses att upprättas.
- Förtydligande angående behov av kompletterande geotekniska utredningar och i vilket skede dessa tas fram.
- Förtydligande om vad som gäller vid påträffande av markföroreningar.
- Förtydligande angående behov av arkeologiska utredningar innan exploatering.
- Förtydligande angående behov av skyddsåtgärder för buller och ljus från närliggande bollklubb.
- Förtydligande om ekonomiska konsekvenser i genomförandet.

Ändringar i behovsbedömningen (av väsentlighet):

- Förtydligande angående dagvattenmodellering för störtregn och i vilket skede en sådan avses att upprättas.
- Förtydligande angående behov av kompletterande geotekniska utredningar och i vilket skede dessa tas fram.
- Förtydligande angående behov av arkeologiska utredningar innan exploatering.
- Förtydligande under rubriken *Påverkan på människors hälsa*, underrubrik *Ljus (bländande ljussken)* utifrån ändringar i utställningsförslaget. Mark för bostadsändamål i samrådsförslaget

föreslås för skoländamål i utställningsförslaget varför ett skyddsavstånd inte bedöms nödvändigt.

- Ändring av kriterium under rubriken *Påverkan på människors hälsa*, underrubrik *Risk* från KANSKE till NEJ eftersom frågan om översvämningsrisk hanteras i detaljplanen och redovisas inför antagandet.

Sammandrag av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har i samrådsyttrandet över programmet 2011-10-28 inget att erinra emot planprojektets huvudsakliga inriktning.

Enligt planförslaget är den sammanlagda bedömningen är att planområdet, utifrån översiktligt planeringsunderlag, är lämpligt att planläggas så som planen föreslår. Länsstyrelsen delar denna bedömning.

Miljö kvalitetsnormer-vatten (MKN)

Länsstyrelsen betonar vikten av att kapaciteten i dagvattenssystemet måste säkerställas med hänsyn till förväntade klimatförändringar, vattenskyddsområdet och MKN vatten.

Hälsa och säkerhet - buller

I planen angiven planbestämmelse om krav på genomgående lägenheter bör förtydligas med uppgift om vilka riktvärden för bullernivåer som ska uppnås. Nu anges endast att hälften av bostadsrummen ska vara vända mot "tyst eller ljuddämpad sida".

Naturvård

I sydöstra delen av planområdet finns ett område med lokala naturvärden och ett antal skyddsvärda träd enligt Länsstyrelsens trädinventering. Det är bra att det i framtagandet av detaljplanen gjorts en natur- och trädinventering i området.

Att ambitionen finns att grövre träd som kan hysa naturvärden ska sparas genom att lägga in ett krav på detta i delar av planområdet som "friska träd med stamdiameter minst 0,4 m får inte fällas" är en god grundtanke. Men eftersom träd som inte kategoriseras som "friska" fortfarande kan hysa stora naturvärden anser Länsstyrelsen att det är lämpligare att istället införa krav på marklov för trädfällning.

Kulturmiljövard

Arkeologiska undersökningar har genomförts i området. Det som återstår är en undersökning (borttagande) av de fornlämningar som finns inom området. Ansökan om slutundersökning görs hos Länsstyrelsen.

Trafik/kommunikationer

Trafikverket har i sitt yttrande till Länsstyrelsen lyft fram behovet av att genomförandet av detaljplanen kopplas mot behovet att genomföra åtgärder på Finspångsvägen främst gällande gång- och cykel- samt kollektivtrafik (bilaga). Länsstyrelsen ställer sig bakom Trafikverkets yttrande i denna del och förutsätter en fortsatt aktiv dialog mellan kommunen och Trafikverket om hur detta samordnas.

Trafikverket har även tagit upp frågan om hur i planen prognosticerad trafikökning ställer sig till scenarier presenterade i förslaget till ny översiktsplan.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att ett genomförande av planen inte medför betydande miljöpåverkan.

Kommentar:

Dialog har förts med Norrköping Vatten och Avfall AB och befintligt dagvattensystem bedöms ha en god kapacitet i fråga om säkerställande av frågor som rör klimatförändringar, vattenskyddsområde, MKN med mera. En dagvattenutredning har inte bedöms nödvändig för att fastställa detta. Att befintligt system har kapacitet att rena dagvatten förtydligas i planbeskrivningen.

Erforderliga ytor som behövs för detaljplanens genomförande i fråga om dagvattenhantering har säkerställts på plankartan och översvämningsytor vid störtregn ska säkerställas innan planen antas.

Stadsbyggnadskontoret bedömer det inte nödvändigt att på plankartan redovisa vilka riktvärden för bullernivåer som ska efterföljas. Detta är beaktat i plankartans utformning (som utgår från framtagna bullerutredning) och som styr bebyggelsens placering.

Stadsbyggnadskontoret delar länsstyrelsens bedömning angående lämplig reglering av skyddsvärda träd varför bestämmelse om marklov för trädfällning läggs till på plankartan enligt länsstyrelsens synpunkt.

För bemötande av Trafikverkets yttrande hänvisas till verkets yttrande längre ned i detta dokument.

Kommunala instanser

Bygg- och miljökontoret

Bygglov, miljö- och hälsoskydd

Dagvatten

Det krävs en dagvattenutredning för att kunna bedöma planens påverkan på föroreningsbelastning och flöde för dagvatten.

Dagvattenutredningen bör utreda behovet av fördröjning och rening av dagvatten från olika källor, till exempel hårdgjorda ytor som parkeringar och vägar.

Planbeskrivning

I planbeskrivning och behovsutredning anges att fördröjning ska ske i befintlig damm inom planområdet och att dammen har kapacitet för ökat dagvattenflöde. I dagvattenutredningen bör framgå i vilken utsträckning rening sker i dammen. Enligt kommunens dagvattenriktlinjer behöver ett kontrollprogram upprättas, för dagvattenanläggningar som exempelvis dammar, med avseende på funktion och prestanda, skötsel och underhåll. Det är önskvärt att behovet av kontrollprogram framgår i planbeskrivningen.

På sidan 34 i planbeskrivningen framgår att det inte finns några kända markföroreningar inom planområdet. Här kan lämpligen läggas till en upplysning om att ifall föroreningar skulle påträffas i samband med grävarbeten på fastigheten, ska bygg- och miljökontoret underrättas, enligt 10 kapitlet i miljöbalken.

Behovsbedömning

Kapitel 5 i miljöbalken kan påverkas av planen. Det framgår av planbeskrivning och behovsbedömning att planområdet ligger inom Glans tertiära skyddszon, men bedömningen är att miljökvalitetsnorm för vatten inte påverkas då dagvatten ansluts till kommunalt dagvattennät. Vi vill påminna om att även dagvattennätet leds till recipient, där påverkan av miljökvalitetsnorm kan ske. En dagvattenutredning krävs för att utreda recipienten och bedöma påverkan på miljökvalitetsnorm för recipienten. Observera att försämringsförbudet gäller på kvalitetsfaktornivå, inte bara för den övergripande statusen.

Plankarta

Om dagvattenutredningen visar på behov av rening anser bygg- och miljökontoret att det ska stå "Renings- och fördröjningsanläggningar för dagvatten ska anordnas" på plankartan.

I planbeskrivningen framgår att fastighetsägarna är ansvariga för hantering av dagvatten inom den egna fastigheten men att där lokalt omhändertagande

är olämpligt kan fastighetsägarna ansluta till det kommunala dagvattennätet. Det är önskvärt om fastighetsägarens ansvar för dagvattenhantering framgår av plankartan.

Byggnation

Förtydliga hur ”slututgrävning av fornlämningsområde ska genomföras enligt länsstyrelsens beslut”. Visa även var på plankartan.

På sid 23 i planbeskrivning under stycket om ”Markens beskaffenhet” står: *Inför bygglovsprövning och beslut om startbesked, när placering av huskroppar och dess laster är kända, ska detaljerad geoteknisk undersökning göras som redovisar mer detaljerade förutsättningar för schaktning och grundläggning med mera.* Bör förtydligas enligt följande: Under bygglovhandläggningen krävs aldrig en geoteknisk utredning in. Det görs i nästa skede, den tekniska prövningen, om det behövs. Det är viktigt att det framgår på plankartan och nybyggnadskartan att detta krävs.

Under upplysning på plankartan står: Minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida. Fönster ska vara öppningsbara. Vi antar att detta endast gäller om man inte kan klara ljudkraven. Som bestämmelsen nu är formulerad gäller den generellt för all ny bostadsbebyggelse inom planområdet. Detta bör förtydligas. Att alla fönster ska vara öppningsbara är inte ett krav vi kan ställa enligt BBR.

Vidare framgår att det krävs en vall plus plank med en totalhöjd på 6 meter för att klara kraven vid nya bostäder nära fotbollsplanen. Denna vall/plank avses att uppföras utanför planområdet. Det måste framgå vem som säkerställer att denna vall/plank finns på plats. Detta är en förutsättning för att lov ska kunna ges för dessa bostäder.

Lantmäteri

Skilj på begreppen fastighet och tomt då de kan tolkas olika. Bestämmelserna enligt planförslaget om minsta areal på fastigheter eller tomter kan uppfattas som om det är valbart om det är begreppet fastighet eller begreppet 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.

Om avsikten är att fastigheten Fiskeby 2:50 även fortsättningsvis ska användas för nätstationsändamål bör fastigheten planläggas för teknisk anläggning (E).

Kommentar: Se kommentar i fråga om dagvattenhantering under Länsstyrelsens yttrande. Behovet av ett kontrollprogram för dagvattenanläggningar förtydligas i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN 2012/0293 214

Utifrån det regelverk och de rekommendationer som styr planhandlingarnas innehåll och utformning bedöms det olämpligt att på plankartan informera om ansvarsfrågor. Planbeskrivningen fyller en funktion som stöddokument för tolkning av plankartan och ska läsas tillsammans med denna.

Planbeskrivningen förtydligas enligt synpunkt i fråga om vad som gäller vid påträffande av markföroreningar.

Förtydligande angående slututgrävning av fornlämningsområde görs i planbeskrivningen och behovsbedömningen. Stadsbyggnadskontoret bedömer det inte nödvändigt att belasta plankartan med information om detta.

Planbeskrivningen och behovsbedömningen förtydligas angående behov av kompletterande geotekniska utredningar. Utifrån de geotekniska utredningar som ligger till grund för förslaget gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att marken är lämplig att tas i anspråk på det sätt planen föreslår.

Upplysning på kartan angående tyst sida förtydligas så att det framgår att dessa utgår från gällande riktvärden som i sin helhet finns beskrivna i planbeskrivningen. Upplysningen och riktvärdena gäller självfallet för de bostäder där riktvärden överskrids.

Dialog har förts med lantmäteriet samt bygg- och miljökontoret om formuleringar gällande tomt/fastighet och planhandlingarna reviderats enligt samsyn om den mest lämpliga formuleringen.

Kartan justeras så att befintlig nätstation inom fastigheten Fiskeby 2:50 bekräftas för teknisk anläggning.

Tekniska kontoret

Spår

Verksamhetsområdet spår har inga synpunkter att lämna.

Dagvatten

En 100-års modell är ännu inte utförd på området vilket gör att det i dagsläget inte går att bedöma om samtliga byggnader är säkrade för ett 100-årsregn. Modellen kommer att tas fram senare under planarbetet.

För att säkra dagvattenhanteringen vore det önskvärt med någon reglering av hur mycket av kvartersmarken som får hårdgöras.

Den befintliga dagvattendammen som finns inom planområdet ligger i området park. Dagvattendammen är idag inhägnad och en bedömning behöver göras om dammen ur säkerhetssynpunkt kan anpassas till parkmiljö. I de nya riktlinjerna för dagvatten som håller på att arbetas fram

av dagvattengruppen finns riktlinjer för hur dammar bör utformas för att inte behöva hängas in.

Gator och trafik

En följd av exploateringen som möjliggörs i och med detaljplanen Fiskeby 1:43 samt Fiskeby 4:3 är att det uppstår målpunkter på båda sidorna av Finspångsvägen. Verksamhetsområdet Gata Trafik har deltagit i planarbetet och lyft behovet av säkra korsningspunkter på Finspångsvägen, både med syfte att göra det trafiksäkert för oskyddade trafikanter att korsa vägen, men också för att minska barriäreffekten som vägen har idag. Detta har tagits i beaktning i förprojekteringen, vilket är positivt. Vidare är det positivt att antalet in- och utfarter mot Finspångsvägen minskar, eftersom det minskar risken för bland annat upphinnandeolyckor, samt konflikter med gående och cyklister.

I planområdets nordvästra del finns en vändzon. Det är viktigt att se till att den är tillräckligt stor för att kunna vända med stora fordon, exempelvis med sopbil.

Under 4.5 Gator och trafik, står det på flera ställen Hamngatan. Gissningsvis ska det stå Hangargatan.

I samma kapitel, under Utformning av gatunät, står det "Planen bedöms inte öka trafikgenomströmningen i området utan snarare fördelas mängden trafik och framförallt leds den in på nytillkomna gator." Fler boende bör rimligtvis öka trafikgenomströmningen i området, och befintliga boende kommer troligtvis märka en ökad trafikmängd. Denna mening bör därför skrivas om.

Naturvård

Naturvården ser positivt på ambitionen att skydda träd på kvartersmark. Alltså den utökade lovplikten för fällandet av friska träd grövre än 0,4 m i diameter. Däremot har bestämmelsen fortfarande förbättringspotential. Den största bristen är att fastighetsägarna själva ges ansvaret att avgöra om trädet är friskt eller inte, det bör inte en fastighetsägare själv göra. För att undvika jäv och för att säkerställa en kvalificerad bedömning bör denna bedömning utföras av kommunen, alternativt av oberoende konsult.

Detaljplanen bör införliva Naturvårdsverkets vägledning för avverkning av skyddsvärda träd, som även Länsstyrelsen i Östergötland tillämpar i sina bedömningar. Den innebär kort sammanfattat att för att avverka skyddsvärda träd (träd grövre än 1 meter i diameter, mycket gamla träd eller ihåliga träd grövre än 40 cm i diameter) ska samråd ske med Länsstyrelsen och fastighetsägaren ska själv redogöra för, genom en oberoende konsult, eventuella förekomster av fridlysta arter och andra naturvärden knutna till trädet. Det ska även göras en bedömning om huruvida avverkningen "väsentligt ändrar naturmiljön" (enligt 12 kap. 6 § miljöbalken). Avverkning utan lov bör förenas med väl tilltagna viten.

Stadsmiljö

I planen finns en intention till ett stråk från fotbollsplanerna till Finspångsvägen där det bör fortsätta i Detaljplanen Fiskeby 4:3 till ett sammanhängande stråk till Fyrbyskogen. Detta stråk kan stärkas genom utformningen på gatan och ett bredare naturområde invid fotbollsplanerna. Längs med gatan står tre stora ekar idag som är så stora att de ska bevaras och har även noterats ha höga naturvärden. Förutom deras uppenbara naturvärden är det träd som vittnar om äldre tider och ger karaktär till området. Förslagsvis flyttas lokalgatan utanför ekraden, parkytan breddas för att ge mer rum för lek och ansluter sedan i korsningspunkterna. Då villatomten invid parken inte har någon utfart till gatan kan den befintliga gatan smalnats av och nyttjas som gång- och cykelväg.

I området behöver det finnas ett park-och/eller naturområde på minst 0,3 ha. I dagsläget är parkytan som är inritad 0,15 ha. Då naturområden som finns till stor del kommer att vara ett inhägnat dagvattenområde samt gång- och cykelväg anses inte dessa motsvara kraven för rekreation. Genom att bredda parkytan för att ge mer rum för leken samt bredda släppet för natur fram till gatukorsningen kanske detta kan uppnås.

Genom att bredda parkstråket och naturstråket kan ekarna med höga naturvärden bevaras.

S.23 "Inom planområdet med omnejd finns gott om naturområden med möjlighet till lek och rekreation. En lekplats finns i planområdets södra del inom parkmark på plankartan." Naturområde finns i Fyrbyskogen eller skogsdungen på andra sidan Finspångsvägen. Det är en stark barriär för ett litet barn. På sydvästra sidan Finspångsvägen finns lite natur och omlandet består främst av åkermark. Texten bör revideras efter förhållandena på platsen.

Kommentar: Erforderliga ytor som behövs för detaljplanens genomförande i fråga om dagvattenhantering har säkerställts på plankartan och översvämningsytor vid störtregn ska säkerställas innan planen antas. Reglering av infiltration på kvartermark bedöms inte nödvändigt med hänsyn till markens beskaffenhet. Plantekniska justeringar kommer att göras inför antagande av planen för att säkra nödvändiga utrymmen för ovan. Övriga planhandlingar kommer vid behov revideras.

För bemötande av frågor som rör dammens utformning se kommentar under Norrköpings Vatten och Avfall AB:s yttrande.

Vändzonen är projekterad enligt VGU- standard och uppfyller krav för vändning med exempelvis sopbil.

Planbeskrivningen förtydligas i trafikrelaterade frågor utifrån synpunkt från verksamhetsområdet Gata och Trafik. Stadsbyggnadskontoret bedömer att tillkommande trafik, med hänsyn till gatuutformningen enligt förslaget,

befintlig gatustruktur i planområdets närhet och målpunkter i staden i stort, i hög grad kommer att ledas in på nya gator.

Detaljplanen som verktyg kan inte införliva Naturvårdsverkets vägledning och reglera det förfarande denna vägledning innebär. Stadsbyggnadskontoret kan därför inte tillgodose denna synpunkt. Viten relaterade till eventuella planstridiga åtgärder är en fråga för bygg- och miljökontoret när planen väl upprättats och genomförs.

Dialog har förts med tekniska kontoret i fråga om gatusträckning för Barnhemsvägen och påverkan på trädbestånd. I samband med kommunens övertagande av befintliga vägar i området ska denna sträckning behålla sin standard och kan lämpligtvis enkelriktas varför befintliga träd utmed vägen inte bedöms påverkas. Planen möjliggör dock en breddning av vägen för att kunna tillgodose ett eventuellt sådant framtida behov varför tekniska kontoret som framtida huvudman för allmän plats kommer ansvara för frågan om breddning i förhållande till bevarande av träden i fråga.

Naturområdet i planområdets sydvästra del breddas i förlängningen av Barnhemsvägen enligt synpunkt.

Planbeskrivningen förtydligas angående befintliga och framtida förutsättningar för lek och rekreation i området.

Räddningstjänsten Östra Götaland

I och med att detaljplanen inbegriper vård och skola samt att det även i nuläget finns ett flyktingboende där så bör ytterligare en brandpost installeras i området. Förslag på placering bifogas på separat karta

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Utbildningskontoret

Utbildningskontoret har tagit del av förslaget till detaljplan för området och är positiv till de möjligheter som anges i förslaget

I samband med att området förtätats behöver en tomt för förskola avsättas.

Kommentar: Dialog har förts med utbildningskontoret och ytterligare en tomt för bland annat skola avsatts i detaljplanen.

Norrköping Vatten och Avfall AB

Avfallshanteringen

Det är viktigt att alla tomter kan nås med sopbil utan backning. Vid eventuella skafftomter behöver plats för soptunnor finnas inom 10 meter från körbar väg. De krav som ställs i våra riktlinjer för arbetsmiljö och

tillgänglighet för avfallshanteringen i kommunen ska följas. Referera gärna till riktlinjerna i planbeskrivningen.

Från och med hösten 2016 hämtar Norrköping Vatten och Avfall även förpackningar och tidningar samt batterier och ljuskällor via så kallade fyrfackskärl.

Tänk även på att även skola och vårdboenden behöver en fungerande avfallshantering.

Vatten och avlopp

E-området i kartan för den nya pumpstationen bör revideras då ytan inte behöver vara så stor och långsträckt som den är i plankarta. Preliminärt är en yta på 7x7 meter tillräckligt stor. Det är bra om E-området fortsätter angränsa mot vändplanen för att underlätta åtkomlighet för driftfordon.

Dagvatten

NoVA accepterar en förändring av den befintliga dagvattendammens karaktär för att den ska passa in i ett naturområde. NoVA avser inte bära några kostnader för anpassningen av dagvattendammen.

NoVA har för avsikt att bygga en dagvattenledning i Knektvägen och erbjuda befintliga fastigheter längs Knektvägen en möjlighet att ansluta sig till ledningen. Även framtida gatuavvattning av Knektvägen kan anslutas till ledningen.

Bredband

Kanalisation och fiber till Svärtinge ligger sydväst i planerat område där hållplats och planerade fotbollsplaner ligger enligt planritningen.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med hänvisning till riktlinjer för avfallshantering enligt inkommen synpunkt. Såväl skolor som vårdboende kommer att nås via allmän platsmark gata för att bland annat underlätta avfallshanteringen.

Den befintliga pumpstationen föreslås vara kvar där den är och plankartan har justerats utifrån detta.

Befintlig damm föreslås, utifrån justeringar i markanvändningen i dammens närområde, planläggas som teknisk anläggning.

Lokalförsörjningen/Ekonomi- och styrningskontoret

Våningshöjden är begränsad till två våningar, vi behöver minst fyra våningar samt inredningsbar vind för exempelvis för fläktrum.

Vad innebär det beteckningen n_1 ? Att träd inte får fällas eller att de får fällas om bygglov söks. Vi har ingen möjlighet att förhålla oss till träden i det här läget.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret har fört dialog med lokalförsörjningen i frågan och bedömt det som lämpligt att höja våningstal enligt synpunkt för planerat äldreboende i planområdets sydvästra hörn.

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Värme Sverige AB

Befintliga ledningar för fjärrvärme finns vid MAXI-hallen, Eneby bollklubb direkt i anslutning till den sydvästra delen av området enligt bifogad skiss från synpunktsförfattaren.

E.ON Värme förutsätter att de byggnader som ska uppföras med stöd av detaljplanen förläggs så att de skyddsavstånd som gäller enligt bestämmelser för grävarbeten nära fjärrvärmeledningar med kringutrustning respekteras. E.ON Värme vill vara med i planeringen för området för att bevaka fjärrvärmens intressen och om möjligt förse nya byggnader med miljövänlig fjärrvärme. För befintliga och nya ledningar som finns respektive kommer att placeras i kommunal mark gäller markavtalet mellan E.ON Värme och kommunen. Markavtalet ger E.ON Värme rätt att anlägga, behålla, underhålla och förnya fjärrvärmeledningar i kommunens mark. Om detaljplanens genomförande innebär att ledningar förlagda med stöd av markavtalet hamnar inom mark som kommer att försälgas är det viktigt att ny rättighet tillskapas för ledningen att gälla gentemot framtida fastighetsägare.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Skyddsavstånd efterlevs. Stadsbyggnadskontoret utreder möjligheterna att möjliggöra fjärrvärmeledningar i gatusektionen. Markavtalet efterlevs så länge inget annat anges.

Trafikverket

Delar av den planerade bebyggelsen har utsetts för bullernivåer som enligt bifogad bullerutredning överskrider gällande riktvärden. Trafikverket förutsätter att detaljplanen kompletteras med de skyddsåtgärder som förslås i bullerutredningen.

Den aktuella detaljplanen ansluter mot Finspångsvägen och det är viktigt att genomförandet av detaljplanen kopplas mot behovet att genomföra åtgärder på Finspångsvägen främst gällande gång och cykel samt kollektivtrafik.

På sidan 23 i trafikutredningen står "4. Vid korsningen med Barnhemsvägen skapas den nya huvudinfarten mot området öster om Finspångsvägen" Är detta korrekt? Är inte Barnhemsvägen infarten till Fiskeby 1:43?.

Enligt den aktuella detaljplanen kopplas en av lokalgatorna mot Hangargatan, innebär detta att även Hangargatan kommer att bli en huvudinfart till Fiskeby 1:43 om så är fallet behöver kanske befintligt vänstersvängsfält behållas?

Kommentar: Gällande riktvärden har beaktat i plankartans utformning (som utgår från framtagna bullerutredning) och som styr den planerade bebyggelsens placering så att riktvärden inte överskrids.

Tekniska kontoret deltar aktivt i detta planarbete och i fråga om Finspångsvägen utformning. Planen möjliggör den utformning som bedömts som lämplig och som redovisas i planbeskrivningen vad gäller bland annat gång- och cykelväg, gångväg, spårväg, hållplats, korsningspunkter etcetera.

Vad gäller formuleringen i trafikutredningen så syftar den till att beskriva läget för den nya korsningen som planeras i nivå med Barnhemsvägen. Korsningen ska även trafikförsörja en större del av trafiken till planerat område öster om Finspångsvägen inom detaljplanen för Fiskeby 4:3 med närområde inom Fiskeby.

Såväl Hangargatan som Prästhumpsvägen kommer att utgöra huvudinfartsvägar för tillkommande bebyggelse. Utformningen av Finspångsvägen studeras i parallellt pågående planarbete och i dialog med tekniska kontoret.

Berörda - fastighetsägare och andra

Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 01

Synpunktsförfattaren meddelar att denne inte kommer godta ett officialservitut för infartsvägen till dennes fastighet som det står beskrivet i planhandlingarna.

Synpunktsförfattaren anser att det oreglerade servitut som beskrivs kommer medföra en ökad kostnad och merarbete då denne behöver stå för underhåll av vägen så som snöröjning etcetera. Synpunktsförfattaren menar att överenskommelser gällande infartsvägen till fastighet berörd fastighet kan omfattas av tre möjliga lösningar:

Genom att övertagandet sker i samband med överenskommelsen med Tråbrunna vägförening, där infartsvägen till berörd fastighet ingår i samma villkor som övriga vägar som i dag innehas av föreningen.

Genom försäljning av infartsvägen och närliggande mark av betydelse, till ägare av berörd fastighet.

Genom att servitutavtal upprättas, där skötsel och andra förpliktelser rörande infartsväg till berörd fastighet regleras och åläggs Norrköpings kommun.

Kommentar:

Synpunkterna noteras. Infarten hanteras i kommande avtal mellan kommun och Tråbrunna vägförening.

Synpunktsförfattare 02

Synpunktsförfattaren förespråkar friliggande hus enligt plankartan för att få liknande hustyper de som finns i området, enplanshus.

Att infarterna till de nya husen blir från Drakengatan/Lokalgatan

Att den befintliga infarten till Tråbrunna stängs.

Ytterligare en infart till Tråbrunna tillkommer förlängningen av Barnhemsvägen mot Drakengatan.

Kommentar: Med hänsyn till ambitionen att möjliggöra ändamålsenliga nya bostäder och utifrån föreslagen förtätningsgrad möjliggörs ny bebyggelse i två våningar.

Som det framgår i planbeskrivningen kan ny bebyggelse för att knyta an till befintlig sådan med fördel utformas modernt men med koppling och respekt för den äldre bebyggelsens särdrag. Utifrån resonemanget ovan och dialogen med stadsantikvarierna har stadsbyggnadskontoret gjort bedömningen att bebyggelsens yttre utformning i detalj vad gäller exempelvis kulörer, taktäckning och fasadmateriäl inte bedöms nödvändigt att reglera på plankartan.

Den huvudsakliga infarten till ny bebyggelse planeras via Drakengatan såväl i söder som i norr när gatan förlängs enligt förslaget. Fler infarter än de som finns föreslagna från ny bebyggelse till befintlig sådan bedöms inte nödvändigt eller lämpligt. I förlängningen av Barnhemsvägen planeras natur/park med lekplats varför en förlängning av Barnhemsvägen i detta läge bedöms vara ett mindre lämpligt alternativ i förhållande till det planen föreslår.

Synpunktsförfattare 03

Synpunktsförfattaren opponerar sig mot att det grönområde (natur) som idag finns parallellt med fastigheter utmed Tråbrunnsvägen tas helt i anspråk för ny bebyggelse. Tidigare förslag på detaljplan lämnade en del av denna yta kvar som naturmark/grönområde. Vi anser att det bör förbli så eftersom naturmark behövs vid våra bostäder.

Att endast ha infart till området från Finspångsvägen - Barnhemsvägen är inte bara en stor trafikfara, detta innebär med stor sannolikhet en hög belastning av trafik på samma stråk som i nuläget, och högst belastning blir förbi nuvarande fastigheter och inte minst den lekplats som finns inom området.

De flesta som ska köra in till Tråbrunna gör det oftast med en vänstersväng (när man kommer Finspångsvägen i riktning ut från Norrköping). Denna vänstersväng är i många fall riktigt utsatt och riskabel och korsar också befintlig gång- och cykelbana. Synpunktsförfattaren föreslår att ytterligare minst en anslutning till området görs från Hangargatan - Drakengatan och att Norrköpings kommun åtgärdar trafiksituationen Finspångsvägen - Barnhemsvägen med en separat svängfil för vänstersvängen in till Tråbrunna.

Synpunktsförfattaren har även synpunkter på att förlängningen av Tråbrunnsvägen. Enligt synpunktsförfattaren har denne blivit lovad att den serviceväg som byggdes för att Norrköping Vatten och Avfall AB ska kunna ta sig till pumpstationen inte skulle öppnas för biltrafik. Synpunktsförfattaren anser att en mer lämplig lösning är att använda föreslagen sträcka för gata till enbart gång- och cykeltrafik. Samma synpunkt gäller också för förlängningen på Knektvägen.

Slutligen anser synpunktsförfattaren att det inte är lämpligt att ny bebyggelse avviker från befintlig bebyggelse. Det bör endast vara friliggande hus och att dessa bör byggas i maximalt ett och ett halvt plan. Husen i Tråbrunna har tidigare haft hårda krav på bygghöjd eftersom de låg intill det som förut var F13. I andra områden där man blandat äldre bebyggelse med ny av annan typ (parhus, radhus, kedjehus mm) har resultatet blivit mindre lyckat för de fastighetsägare som äger och bor i äldre fastigheter. Risken är annars att det blir "gamla" och "nya" Tråbrunna och det är väl ändå tänkt att det ska bli ett område? Och man bör ha i beaktande vilka konsekvenser det kan ha om ett område växer i snabb takt, är man från kommunens sida beredda på ökad efterfrågan på service av olika slag?

Hur påverkas/skyddas befintlig bebyggelse under byggperioden när nya fastigheter uppförs? Då tänker vi på byggtrafik, grävning, byggbuller med mera?

Slutligen förutsätter vi att full hänsyn tas till eventuella fornfynd inom det område som omfattas av förslaget på detaljplan.

Kommentar: Framtaget planförslag och tidigare samrådshandling gör marginell skillnad på ianspråktagande av naturmark.

För bemötande av synpunkter relaterade till trafik och den nya bebyggelsens utformning se kommentar under "Synpunktsförfattare 02".

Behov av service har beaktats och säkerställts i aktuell plan, exempelvis i form av mark för skoländamål.

Viss störning kan förväntas under byggtiden vilket är vanligt förekommande vid exploateringsprojekt och inget som kräver särskilda skyddsåtgärder. Hur exploateringen ska gå till i detalj är en genomförandefråga som inte regleras i detaljplanen. Av behovsbedömningen framgår att tillfälliga miljöeffekter kan uppstå i form av buller när ny bebyggelse uppförs och markberedningar genomförs.

Fornlämningar har utretts och utreds inom ramen för planen och i dialog med länsstyrelsen.

Synpunktsförfattare 04

Som boende vid Fältvägen så uppskattar vi enormt den öppna horisont vi nu har mot fältet F13, att få den totalt skydd av nya bostäder är inget vi önskar. Något mer som är en del av Tråbrunna är den stillhet som finns på området, något som skulle förändras radikalt med nya bostäder tvärsöver gatan.

Gatan är inte heller lämplig för bostäder på andra sidan vägen med tanke på att gatan är mycket smal.

Vi är en stor familj och har flera gånger frågat och försökt få lov att bygga en våning till på vårt hus men blivit nekade varenda gång. Synpunktsförfattaren förstår då inte varför bostäder på två våningar kan möjliggöras tvärsöver gatan och framför att detta inte känns genomtänkt.

Det synpunktsförfattaren kan tänka sig är att bostäder byggs längre bort från Tråbrunna (cirka 100 meter) och i så fall som enplanshus.

Synpunktsförfattaren motsäger sig vänligen men bestämt till bebyggelse som stör den utsikt och ro som nu finns.

Kommentar: En förtätning som detaljplanen medför en förändring av stadsbilden, befintlig närmiljön och den säregna upplevelsen av densamma. Detta är några av konsekvenserna av planens genomförande.

För bemötande av synpunkter relaterade till trafik och den nya bebyggelsens utformning se kommentar under "Synpunktsförfattare 02".

Fältvägen kommer vid kommunalt övertagande av vägarna i området att få kommunal standard och bli bredare än den är idag.

Stadsbyggnadskontoret har inte i uppdrag inom ramen för detta arbete att göra en översyn av befintliga byggrätter i Tråbrunna.

Allmänt samrådsmöte

Vid mötet deltog cirka 10 personer och de frågeställningar som togs upp rörde bland annat risken för ökad trafik inom befintligt område, önskemål om ökat våningstal för befintlig bebyggelse utom plan och kommunens planerade övertagande av vägar.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN 2012/0293 214

Stadsbyggnadskontoret

Christan Wintenby
processansvarig detaljplanering

Sani Muric
planarkitekt