

# Utlåtande

Vårt diarienummer  
SPN 2012/0293 214

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

med närområde inom Fiskeby i Norrköping

den 22 november 2017



## ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN:

Laga kraft:

Genomförandetidens sista dag:

## Utlåtande

Rubricerad detaljplan med tillhörande handlingar har varit utställd för granskning under tiden den 13 februari 2017 till och med den 13 mars 2017 efter föregående annonsering i Folkbladet och Norrköpings Tidningar. Planen var utställd i förvaltningshuset Rosen, Trädgårdsgatan 21.

De nedanstående synpunkterna har kommit in under granskningstiden:

**Länsstyrelsen** 2017-03-02

### Kommunala instanser

Tekniska kontoret 2017-03-09

Räddningstjänsten Östra Götaland 2017-02-22

Kultur- och fritidskontoret, (stadsantikvarien) 2017-03-12

Norrköping Vatten och Avfall AB 2017-03-13

### Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Värme Sverige AB 2017-03-13

### Berörd allmänhet och fastighetsägare

Se bilaga. Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 01 2017-03-06

Synpunktsförfattare 02 2017-03-05

Synpunktsförfattare 03 2017-03-15

Synpunktsförfattare 04 2017-03-08

### Sent inkomna remissvar

Efter att granskningstiden har gått ut den 13 mars 2017 har nedanstående yttranden kommit in:

E.ON Elnät Sverige AB 2017-03-15

Bygg och miljökontoret, Norrköpings kommun 2017-03-16

### **Ändringar som gjorts i detaljplanen:**

- Kryssmarkerat område öster om pumpstation har reducerats då skyddsområdet enbart omfattar en radie om 20 meter.
- U-område vid pumpstation har utvidgats enligt synpunkt från Norrköpings Vatten och Avfall AB.
- Planområdet har reducerats då Barnhemsvägen, Knektvägen, Fältvägen och Tråbrunnsvägen inte längre ingår i detaljplanen.
- Ett naturområde har tillkommit i förlängningen av Tråbrunnsvägen.
- Planområdet har utvidgats i anslutning till fastigheten Fiskeby 2:49.
- Dike har lagts till söder om Barnhemsvägen.

### **Ändringar som gjorts i tillhörande planhandlingar:**

- Planbeskrivningen har förtydligats gällande lek och rekreation.
- De delar som rör vägföreningar inom området har reviderats eller tagits bort.
- Planbeskrivningen och behovsbedömningen har kompletterats med resultat från dagvattenutredning och översvämningsrisker.
- Text gällande översiktsplan har uppdaterats i planbeskrivning och behovsbedömning.

### **Sammandrag av inkomna synpunkter**

#### **Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen har inget att erinra mot förslaget.

#### **Kommunala instanser**

*Tekniska kontoret*

#### **Dagvatten**

100-årsmodell för dagvatten är ännu inte slutförd. Ett antal instängda områden existerar inom detaljplanen. En reglering av hur mycket hårdgjord yta som tillåts bör tas med.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer  
SPN 2012/0293 214

*Kommentar: Dagvattenmodellering har färdigställts inför antagande av detaljplanen. Planen och planbeskrivningen har uppdaterats enligt resultat av denna. Bestämmelse om hårdgjord yta bedöms inte som nödvändig, dock har planbeskrivningen kompletterats ytterligare gällande översvämningsrisker.*

### **Naturvård**

Bestämmelsen angående bevarande av träd med en stamdiameter om 0,4 meter har tagits bort, vilket anses som en negativ ändring. Förslagsvis kan denna bestämmelse ändras till krav på marklov för trädfällning.

De grova träden på Barnhemsvägens östra sida bör skyddas bättre genom exempelvis prickmark som minst sammanfaller med trädkronornas droppzon.

*Kommentar: Barnhemsvägen ingår inte i planområdet.*

### **Stadsmiljö**

Park/lekytan inom parkmarken är för liten i förhållandena till riktlinjerna, dock kan det skapas en god lekmiljö i och med breddningen av det närliggande naturområdet. Området längs med Barnhemsvägen där träden som nämndes tidigare ligger bör benämnas som allé för att skydda dessa inför eventuell breddning av vägen.

*Kommentar: Planbeskrivningen har förtydligats angående befintliga och framtida förutsättningar för lek och rekreation i området.*

### **Räddningstjänsten Östra Götaland**

Räddningstjänsten har inget att erinra.

### **Kultur- och fritidskontoret**

### **Stadsantikvarien**

Stadsantikvarien har medverkat i planarbetet och har ingen erinran.

### **Norrköping Vatten och Avfall AB**

En mindre komplettering av U-området kan behövas i direkt anslutning till E-området. Utgående tryckledning från pumpstationen sneddar över kvartersmark de första 6-7 meterna.

*Kommentar: Detta har åtgärdats i plankartan.*

### *Bygg och miljökontoret*

#### *Förorenade områden*

I planbeskrivningen saknas en bedömning och utredning om marken kan vara påverkad av föroreningar. En historisk beskrivning av området och närområdet med avseende på förorenande aktiviteter ger en översiktlig bild över markens lämplighet och kan också uppdaga behov av närmare kontroller genom miljöteknisk markundersökning.

Om misstanke om förorening uppstår i samband med bygglovsprövning eller vid etablering av en verksamhet i planområdet riktar tillsynsmyndigheten normalt krav på avhjälpande åtgärder eller förbjuder markarbeten.

#### *Dagvatten*

Hanteringen av dagvatten är fortfarande inte tillräckligt väl belyst i granskningshandlingarna. Detaljplanen ska kunna visa att den skapar förutsättningar för att klara miljö kvalitetsnormerna för vatten (i enlighet med PBL 2 kap. 10 §). Frågan om dagvatten eller MKN-vatten berördes inte alls i planprogrammet för Fiskeby (SPN 221/2010), och det är därför ännu viktigare att både fördröjning och rening beskrivs väl i denna detaljplan.

Tidigare synpunkter i samrådsyttrandet gällande dagvatten i behovsbedömningen kvarstår, att även dagvattenanslutning till NoVA:s nät leds till Glan och att miljö kvalitetsnorm för vatten därför kan påverkas.

Dagvattenanläggningen inom planområdet och NoVA:s utredning/dimensionering av dagvattensystemet bör beskrivas i planbeskrivning eller i bilaga.

Glan är recipient för dagvattnet från planområdet och det bör i sammanhanget framgå att Glan är kommunens huvuddricksvattentäkt och att utloppet kommer att ske inom vattenskyddsområde. Detaljplanområdet ligger inom Glans tertiära skyddszon, där gäller den generella bestämmelsen att ny och befintlig verksamhet ska bedrivas så att risken för vattenförorening minimeras. Sker utsläpp från NoVA:s dagvattensystem till primär eller sekundär skyddszon gäller särskilda bestämmelser för dagvattenutsläpp.

Utredning av översvänningsrisk är ännu inte färdig, synpunkter på detta kan därför inte lämnas i detta läge.

#### *Buller*

Olika siffror på trafikflöden har använts i trafikutredningen och i bullerutredningen, när det gäller prognos för framtida trafik vid en full utbyggnad av FÖP Bråvalla. Bullerutredningen baseras på lägre trafik siffror än de som trafikutredningen kommer fram till. Det kan innebära att

bullernivåer blir högre än de som utredningen visar, vilket kan kräva anpassning av planen.

Bygg- och miljökontoret delar länsstyrelsens synpunkt att det bör framgå i plankartan vilken ljudnivå som ska klaras på den tysta sidan. Upplysningen bör vara ”Ny bebyggelse bör utformas så att trafikbullernivåer inte överskrider gällande riktvärden i trafikbullerförordningen”.

När det gäller buller utomhus på en skolgård ska större delen av skolgården klara 55dBA. Om skola planeras närmast Finspångsvägen så bör detta beaktas och även finnas med i planbeskrivningen.

För de planerade hörnlägenheterna längs med Prästhumpsvägen kan det vara svårt att klara trafikbullerförordningens (2015:216) riktvärde om att hälften av bostadsrummen ska vara mot en sida som inte överstiger 70dBA maxnivå och 55 dBA ekvivalent, utan skyddsanordning. För att säkerställa det bör en rumsdisposition eller en extern skyddsanordning finnas med i planbeskrivningen.

#### *Byggnation*

Krav gällande bygglov bör tas med i plankarta istället för i planbeskrivningen.

Bygg- och miljökontoret anser att fornlämningsfrågan ska vara helt utredd i planarbetet. Om inte, är det viktigt att köpare av dessa tomter på ett tydligt sätt får veta att de måste bekosta en slututgrävning av fornlämningar och geoteknisk undersökning.

Bestämmelsen avseende buller och tyst sida tolkas fortfarande som att den gäller generellt. (Bestämmelser om buller gäller oavsett om de står på plankartan eller inte. Däremot förutsätter vi att bullerfrågan är utredd och går att lösa där det är planlagt för bostäder)

Balkong får glasa in. Här bör läggas till ”utöver angiven bruttoarea”.

Det bör ske ett förtydligande under ”Placering” om grannfastighet/tomt även avser NATUR, PARK, DSB.

Bygg- och miljökontoret ställer sig frågan om E-områdena är tillräckliga. I andra nya planområden har vi haft problem med att det måste placeras tekniska anläggningar som avvikelser eftersom det inte finns någon yta avsatt för dessa.

*Kommentar: Markföreningar - Inga kända markföreningar finns inom planområdet. Om föreningar påträffas i samband med grävarbeten, ska bygg- och miljökontoret underrättas, enligt 10 kapitlet i miljöbalken.*

*Dagvatten - 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,*

*miljökonsekvensnormer med mera. En dagvattenutredning för 100-årsregn har genomförts och resultatet av denna har införts i planhandlingarna.*

*Buller – Upplysningen i plankartan har ändrats enligt yttrande. Skola planeras inte förläggas i närheten av Finspångsvägen i nuläget, och om så planeras i framtiden kan bullerplank anläggas för att åtgärda bullerproblem. Vidare har gällande riktvärden beaktats i plankartans utformning (som utgår från framtagna bullerutredning) och styr den planerade bebyggelsens placering så att riktvärden inte överskrids.*

*Byggnation – Fornlämningsfrågan är helt utredd enligt upplysning på plankartan.*

*Se tidigare svar gällande buller.*

*Plankartan förtydligas gällande inglasning av balkong.*

*E-områdena inom planområdet har anpassats efter de behov som har uppgetts av Norrköpings Vatten och Avfall AB och E.ON.*

### **Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer**

*E.ON Värme Sverige AB*

Inga ytterligare synpunkter.

*E.ON Elnät Sverige AB*

Det föreligger eventuellt ett fel i brandskyddsavstånd från elstation; brandskydd ska uppgå till minst 5 meter från transformator till brännbar byggnad, ej ytterligare 5 meter från det område som har tilldelats transformatorstationen.

*Kommentar: Planområdet berör inte längre aktuellt område eftersom plangränsen har justerats.*

### **Berörd allmänhet och fastighetsägare**

Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

*Synpunktsförfattare 01*

Sakägaren motsätter sig byggnader om fyra våningar på grund av insyn samt störd sikt.

Vidare menar sakägaren att den egna fastigheten skulle upplevas som mörkare och undantas från kvällssol.

Ökad trafik på Hangargatan upplevs som en ökad riskfaktor, både trafikollisioner och fler ungdomar som nyttjar närliggande fastigheter som genvägar.

Infart till nykomna bostäder föreslås förläggas till Bråvallarondellen istället för via Hangargatan.

Sakägaren motsätter sig samtliga byggnader över två våningar.

Det föreslagna äldrevårdsboendet föreslås placeras på samma avstånd från Hangargatan som matsalen och LSS-boendet gör.

*Kommentar: Den förtätning som detaljplanen innebär medför en förändring av stadsbilden, den befintliga närmiljön och den säregna upplevelsen av densamma. Detta är några av konsekvenserna av planens genomförande. Ny byggnation bedöms inte påverka tillgången till kvällssol då den förläggs relativt långt bort från befintlig bebyggelse.*

*Norrköpings stad expanderar och en konsekvens av det demokratiska beslutet att möjliggöra fler bostäder i centralt läge leder till förtätning. Flera av de nya tomterna är mindre till arealen och behöver därmed tillåtas uppföras i två våningsplan för att tillgodose en barnfamiljs behov.*

*Slutgiltig placering av äldrevårdsboendet avgörs i bygglovsprocessen.*

### **Synpunktsförfattare 02**

Skola samt vårdlokaler anses inte lämpligt att bygga i mer än två våningar. Även övriga byggnader i fyra våningar anses opassande då de bedöms reducera tomtvärdet och försämra sikt- och ljusförhållanden.

I övrigt är synpunkterna desamma som synpunktsförfattare 01 har lämnat.

*Kommentar: Se svar till synpunktsförfattare 01.*

### **Synpunktsförfattare 03**

De sammanhängande tvåvåningsbyggnaderna ses som en mur framför den egna fastigheten, särskilt då dessa byggnader kan byggas i två våningar.

Synpunktsförfattaren har tidigare nekats bygglov för två våningar enligt befintlig detaljplan, och föreslår därmed att tillkommande tomter förstoras till arealen men begränsas till en våning.

*Kommentar: Med hänsyn till ambitionen att möjliggöra ändamålsenliga nya bostäder och utifrån föreslagen förtättningsgrad möjliggörs ny bebyggelse i två våningar. Den befintliga bebyggelsen har tillgång till väsentligt större tomtareal. Se även svar till synpunktsförfattare 01.*



Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer  
SPN 2012/0293 214**Synpunktsförfattare 04**

Synpunktsförfattaren förespråkar friliggande hus i ett plan.

Vidare föreslås de nya infarterna förläggas till Drakengatan/tillkommande lokalgata. Befintlig infart till Tråbrunna föreslås stängas av samtidigt som ny infart öppnas i förlängningen av Barnhemsvägen mot Drakengatan.

*Kommentar: Se svar till synpunktsförfattare 01. Infarter till de nya fastigheterna kommer att förläggas till Drakengatan.*

*Detta bedöms i samarbete med Trafikavdelningen och Tekniska kontoret som den bästa lösningen för trafik- och bullersituationen i området.*

**Sakägare med kvarstående synpunkter (rätt att överklaga)**

De berörda vars yttranden helt eller delvis inte har tillgodosetts är följande:

(Numrering av de berörda följer numrering i bilagan.)

Berörd part	Skedet då synpunkter lämnades
1. Synpunktsförfattare 01	Granskning
2. Synpunktsförfattare 02	Granskning
3. Synpunktsförfattare 03	Granskning
4. Synpunktsförfattare 04	Samråd, granskning

**Ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret, detaljplanering, föreslår att detaljplanen antas av stadsplaneringsnämnden.

Stadsbyggnadskontoret

Sani Muric  
processansvarig detaljplanering

John Bovellan  
planarkitekt