

Utlåtande

Vårt diarienummer
SPN 2009/0475 214

tillhörande detaljplan för del av fastigheten

Borg 17:25

med närområde inom Borg i Norrköping

den 21 november 2017



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i KF:

Laga kraft:

Genomförandetidens sista dag:

Utlåtande

Rubricerad detaljplan med tillhörande handlingar har varit utställd för granskning under tiden den 12 juni - 11 augusti 2017 efter föregående annonsering i Folkbladet och Norrköpings Tidningar. Planen var utställd i förvaltningshuset Rosen, Trädgårdsgatan 21.

Samråd ägde rum från den 25 maj 2016 till den 8 juli 2016 och har skett genom remissförfarande med de berörda samt med statliga och kommunala instanser. Samråd har också förts med berörda sakägare och intressenten enskilt.

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden:

Länsstyrelsen 2017-08-07

Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret, Bygglov och Miljöskydd 2017-08-08

Lantmäterimyndigheten 2017-07-10

Tekniska kontoret 2017-08-03

Räddningstjänsten Östra Götaland 2017-06-12

Norrköping Vatten och Avfall AB 2017-07-14

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Värme Sverige AB 2017-07-07

Trafikverket 2017-06-22

Berörd allmänhet och fastighetsägare

Se bilaga. Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 01 2017-06-27

Ändringar som gjorts i detaljplanen:

- E-område för pumpstation har lagts till.
- U-område för dagvattenledning har lagts till.

- Redaktionella ändringar gällande balkonger, miljöbodar och byggnadsarea har genomförts.

Ändringar som gjorts i tillhörande planhandlingar:

- Redaktionella ändringar har genomförts under flera stycken i planbeskrivningen enligt inkomna synpunkter.
- Styckena gällande dagvatten har förtydligats i planbeskrivningen.
- Rubriken *Översvämning* har tagits med i planbeskrivningen under *Störningar, hälsa och säkerhet*.

Sammandrag av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Stycket om arkeologi bör förtydligas. I övrigt har Länsstyrelsen inget att erinra.

Kommentar: De ändringar som föreslås har genomförts i planbeskrivningen.

Kommunala instanser

Bygg- och miljökontoret

Bygglov och Miljöskydd

Dagvatten: Information gällande anmälan om anläggande av dagvattenanläggning bör framgå i plankartan.

Byggnation: Antal våningar bör förenklas. Angiven exploateringsgrad stämmer inte med illustrationsbild. Bestämmelse om balkonger är onödig om inte denna inglasning tillåts utöver angiven exploateringsgrad.

Kommentar: Dagvatten – Synpunkten noteras, denna information bedöms inte nödvändig på plankartan utan anges i planbeskrivningen.

Byggnation – Våningsantal förenklas i plankartan. Illustrationsbilden fokuserar på bostadsområdet som kommer att bebyggas i första hand. Golfbanan har i nuläget ingen plan på nybyggnation, men området tas med för att underlätta och förtydliga kommande byggplaner. Bestämmelsen gällande inglasning av balkong har justerats enligt synpunkt.

Lantmäterimyndigheten

Begreppen fastighet och tomt bör särskiljas då de kan tolkas på olika sätt. I flera av bestämmelserna kan begreppet tomtgräns uteslutas.

Planhandlingarna har inte ändras tillräckligt mycket sedan samrådet.

Kommentar: Då bestämmelserna skiljer mellan fastighetsgräns och tomtgräns för friliggande hus i förhållande till övrig bebyggelse bedöms denna formulering nödvändig.

Tekniska kontoret

Dagvattenfrågan behöver utredas ytterligare för stora och extrema regn. Befintlig dagvattenutredning innehåller brister. En komplettering av denna utredning har därmed genomförts av Norrköping Vatten och Avfall AB. Tekniska kontoret granskar planhandlingarna innan antagande.

Kommentar: Utformningen av plankartan har anpassats efter det kompletterande underlaget från Norrköping Vatten och Avfall AB samt tekniska kontoret som inkom under granskningsskedet. Planbeskrivningen har förtydligats enligt inkomna synpunkter.

Räddningstjänsten Östra Götaland

Räddningstjänsten har inget att erinra.

Norrköping Vatten och Avfall AB

Avfallshantering: För att avfallshanteringen ska fungera på ett bra sätt är det viktigt att utrymmen för avfallshantering är väl tilltagna för att hantera de avfallsslag som ska hämtas. De avfallsslag som det bör dimensioneras för i flerbostadshus är brännbart avfall, matavfall, förpackningar av papper, plast, färgat och ofärgat glas, metall samt tidningar. Det behöver även finnas utrymme för grovavfall, elavfall och farligt avfall.

Det är även viktigt med en god tillgänglighet för både hämtningspersonalen och avfallslämnarna. Exempel på hur soprum kan utformas eller vilka krav som finns för tömning av underjordsbehållare eller sopsug finns i Norrköping Vatten och Avfall ABs riktlinjer för arbetsmiljö och tillgänglighet för avfallshanteringen i Norrköpings kommun. Här finns även information om placering av soprum i förhållande till närmsta uppställningsplats för sopbilar, utformning av vändplaner, lutningar, höjdskillnader, dragvägar med mera. Skriv in i planbeskrivning eller plankarta att dessa riktlinjer ska följas. Skriv även in dem i referenslistan.

Enligt Boverkets allmänna råd i Boverkets byggregler rekommenderas ett maximalt avstånd på 50 meter från entrén till flerbostadshus till avfallsutrymmen för matavfall. Samtidigt ska dragvägen inte överstiga 10 meter vid nybyggnation. Vid nybyggnation ska backning inte förekomma. Om verksamheter som genererar fett och/eller olja planeras krävs även hämtning av fettavskiljarslam och vegetabilisk olja. I riktlinjerna som nämns

ovan finns även anvisningar kring hur denna hämtning kan utformas. Brännbart avfall och matavfall från verksamheter, till exempel avfall från personalutrymmen, räknas även det som hushållsavfall. Stryk ordet ”övrigt” framför hushållsavfall i planbeskrivningen under *Teknisk försörjning*.

Vatten och avlopp: Området ingår inte idag i verksamhetsområde för spillvatten och vatten men kommer att tas med då området utvecklas. För att kunna försörja området med kommunalt vatten och avlopp så kommer E-områden för pumpstationer att behöva avsättas inom planområdet. Dels i anknäring till lågpunkten vid dagvattendammen i nordost och eventuellt även i anknäring till dammen västerut. Detta är en förutsättning för att kunna ansluta området till befintligt spillvattennät då höjdförhållandena är sådana att det inte går att ansluta med självfall.

Dagvatten: I framtiden dagvattenutredning bedöms en mer ingående geoteknisk utredning behövas för att kunna bedöma markens genomsläpplighet. Senare i utredningen hänvisas det till att dagvattnet från fastigheterna antingen kan hanteras i underjordiska magasin (d.v.s. LOD) eller släppas till diken. Det är alltså inte helt klart om det fungerar att förespråka LOD eller om det krävs en anläggning för dagvattnet. Om en dagvattenanläggning bedöms krävas så är det verksamhetsområde för dagvatten som ska förespråkas, inte en gemensamhetsanläggning.

På grund av brister i framtiden dagvattenutredning så har NoVA studerat vidare vilken lösning som skulle kunna nyttjas för området. I enlighet med höjdförhållandena i området så skulle dagvattnet behöva ledas åt två olika håll. För att sedan kunna avleda dagvattnet så behöver vattnet omhändertas via golfbanans anläggning. För att denna lösning ska kunna nyttjas behövs ett långsiktigt avtal teknas mellan NoVA och fastighetsägaren för denna mark. Om inte detta avtal kommer till stånd så finns det ingen lösning för hur dagvattnet från området skulle kunna hanteras.

Idag ligger området i de sydöstra delarna av området lågt. För att vattnet ska kunna avledas till den tänkta dagvattenlösningen i nordost behöver höjdsättningen av denna del ses över.

Inom området föreslås det att lösningen i huvudsak anläggs med dagvattenledningar i de planerade gatorna inom området. Denna lösning bör vara möjlig så länge bebyggelsen inte placeras alltför långt in på tomterna i förhållande till vägen. På ett antal platser behöver u-områden över kvarteretsmark markeras på plankartan.

För att säkerhetsställa att området får en välfungerande avledning av dagvatten behövs vidare dialog angående hur höjderna inom området ska bemötas då det påverkar var det är lämpligt att reservera mark för dagvattenanläggningar.

Bredband: Fiber finns etablerat i området utmed Alsätersvägen och utmed banan fram till golfklubbens fastigheter. Möjlighet att anslutas mot fiber finns. Viktigt att Norrköping Vatten och Avfall Bredband blir kontaktade i ett läge där man har möjlighet att vara med att påverka.

Kommentar: Avfallshantering – Området för flerbostadshus i områdets centrala del kommer att ha miljöbyggnader samt en genomgående kvartersgata. Vägar inom området är utformade för att tillåta enkel genomfart för sopbilar. Området för idrott- och centrumverksamhet bedöms ha gott om utrymme för att tillgodose angivna krav angående sophantering. Övriga synpunkter har tillgodosetts genom redaktionella ändringar i planhandlingarna.

Dagvatten – E-området för pumpstation har utformats i plankartan enligt synpunkt. Dagvattenutredningen har diskuterats internt och föreslagna kompletteringar från NoVA och Tekniska kontoret har genomförts i planhandlingarna för att säkerställa en bättre dagvattenhantering, inklusive ytterligare u-områden.

Bredband – Synpunkterna noteras och tas med i planhandlingarna.

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Värme Sverige AB

E.ON Värme Sverige AB upplyser om att fjärrvärme inte finns utbyggt till området. I övrigt inga synpunkter.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra.

Berörd allmänhet och fastighetsägare

Synpunktsförfattare 01

Vägen till planområdet bör betraktas som allmänintresse med hänsyn till Norrköpings och Söderköpings golfklubb, därmed bör vägen fram till det nya bostadsområdet samt till golfbanan även i framtiden skötas i kommunal regi.

Kommentar: Frågan om huvudmannaskap för Alsätersvägen ingår inte i denna planprövning. Se planbeskrivning för ytterligare information.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN 2009/0475**Övriga med kvarstående synpunkter (ingen rätt att överklaga)**

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

Berörd part	Skedet då synpunkter lämnades
1. Synpunktsförfattare 01	Utställning

Ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret, detaljplanering, föreslår att detaljplanen antas av stadsplaneringsnämnden.

Stadsbyggnadskontoret

Sani Muric
processansvarig detaljplanering

John Bovellan
planarkitekt