

# Samrådsredogörelse

Vårt diarienummer  
SPN 2016/0046 214

tillhörande detaljplan för del av fastigheten

## **Sandbyhov 30 (vid Lasarettsparken)**

med närområde inom Haga i Norrköping

den 19 september 2017



## **GRANSKNINGSHANDLING**

*Normalt planförfarande*

## Hur samrådet har bedrivits

Planområdet har ingått i samrådsförslaget för detaljplanen för del av fastigheten Sandbyhov 30(södra) med närområde. Detaljplanen har varit föremål för samråd 15 februari – 29 mars 2017. Ett tillfälle för dialog och samråd med allmänheten i form av ett öppet hus ordnades onsdagen den 8 mars 2017 klockan 17.00 – 18.30 efter föregående annonsering i lokalpressen. Samrådsmötet hölls i en av Handikappförbundens samarbetsorganisations (HSO) samlingslokaler på Sandbyhovsgatan 19, i närheten av planområdet.

Under remisstiden har dialog med byggherre förts vid enskilda möten. Handlingarna och visualisering i form av en 3D-modell har varit tillgängliga för allmänheten på kommunens hemsida.

I övrigt har samråd skett genom remissförfarande med de berörda samt med statliga och kommunala instanser.

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden:

<u>Instans</u>	<u>Ankomstdatum</u>
<b>Länsstyrelsen</b>	2017-04-04
Trafikverket	2017-04-04
<b>Kommunala instanser</b>	
Bygg- och miljökontoret	2017-04-03
Kommunala Lantmäterimyndigheten (KLM)	2017-03-28
Tekniska kontoret	2017-03-27
Räddningstjänsten Östra Götaland	2017-02-24
Kommunala rådet för funktionshindersfrågor (KRF)	2017-03-38
Norrköping Vatten och Avfall AB	2017-03-29
<b>Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer</b>	
E.ON Värme Sverige AB	2017-03-27
E.ON Elnät Sverige AB	2017-03-29
<b>Byggherre, intressenter</b>	
Hemsö Fastighets AB	2017-03-29

**Berörda - fastighetsägare och andra**

Se bilaga. Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 1(78)	2017-03-22
Synpunktsförfattare 2 (79)	2017-03-26
Blommelunds samfällighetsförening	2017-03-28
Alminia Fastigheter i Norrköping AB	2017-03-29
Synpunktsförfattare 3 (89)	2017-03-29

**Övriga inkomna synpunkter**

Inga övriga synpunkter har kommit in under samrådstiden.

**Ändringar som gjorts i planhandlingarna:***Plankarta:*

Den norra delen fastigheten Sandbyhov 30 har brutits loss från detaljplanen för den aktuella detaljplanen och drivs vidare i en parallell process.



Bilden ovan visar samrådsförslaget för detaljplanen för del av Sandbyhov 30(Lasarettsparken) med närområde. Det aktuella planområdet, som har brutits ut från samråds förslaget, är inringat med en röd punktstreckad linje.

- Reglering av lokalgata görs genom bestämmelse allé. Illustrationskarta kompletteras med principsektioner för gatorna

- Bestämmelse  $n_1$  förtydligas. Biotopskyddad allé i planområdets sydöstra del förses med skyddsbestämmelse  $n_3$  och bebyggelse förbud. Bestämmelse  $n_1$  och  $n_2$  införs som reglerar andel av området som ska vara grön.
- Område för radhusen och berörd lokalgata ändras i omfattning. (78,79)
- Bestämmelse  $m_3$  införs för att reglera bullerskyddsåtgärder.
- Beteckningar för rivningsförbud, skydd och varsamhet ändras. Beteckningen Q ersätts med beteckningar som preciserar användningen.
- Planområdet utökas där markanvändningsområde SKYDD läggs till vid Sandbyhovsgatan i höjd med fastigheterna Sandbyhov 57 och 58.

#### *Planbeskrivning:*

- Planbeskrivning, avsnitt 4.4 Friytor, Naturmiljö kompletteras med information om kompensationsåtgärder för borttagna trädalléer samt skydd vid byggnation.
- Uppdatering av avsnitt 4.5 Gator och trafik, Parkering med information om ny kvartersmark för parkering.
- Planbeskrivning, avsnitt 4.6 Störningar, hälsa och säkerhet, Buller kompletteras med information och slutsatser från fördjupade bullerutredningar.
- Komplettering och rättelser görs i avsnitt 4.7 Teknisk försörjning, dagvatten avseende byggmaterial, rening av vatten och behov av kontrollprogram, med mera samt en tydligare beskrivning av skydd mot 100-årsregn. Hänvisning till upplysning om miljö kvalitetsnormer på plankartan tas bort i planbeskrivningen.
- Avsnitt 4.7 Teknisk försörjning, El kompletteras med information om brandskyddsavstånd.
- Avsnitt 4.7 Teknisk försörjning, Avfall kompletteras med hänvisning till riktlinjer och information om backning i dragvägarna.
- Tabell, figur och uppgifter i text om befintliga servitut redigeras i avsnitt 6.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser.

#### *Behovsbedömning*

- Komplettering av Behovsbedömning, 5 kapitlet MB om miljö kvalitetsnorm, Luft och Vatten samt i Planbeskrivning, avsnitt 4.6 Störningar, hälsa och säkerhet, Luftkvalitet och avsnitt 4.7 Teknisk försörjning, Dagvatten görs med rekommendationer för nya beräkningar och uppföljning.

## Sammandrag av inkomna synpunkter

### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen ser positivt på att området förtätas med en ambition att skapa en trädgårdsstad och ta tillvara de kulturhistoriska värdena.

Miljön är utsatt för buller och luftföroreningar och det är viktigt att grundliga utredningar görs kring detta. Utformning av grönområden och trafikmiljöer är också viktigt.

### Riksintresse

Länsstyrelsen bedömer att riksintresset inte kommer att påverkas negativt under förutsättning att de föreslagna åtgärderna genomförs.

### Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Länsstyrelsen bedömer att MKN vatten inte kommer att påverkas negativt under förutsättning att de föreslagna åtgärderna genomförs. Den beslutade miljö kvalitetsnormen innebär att planeringen måste inriktas på att vattenkvaliteten i recipienten successivt ska förbättras. Föreslagna åtgärder bör följas upp med kontroll av föroreningshalterna.

Det är bra att beräkningar av luftkvaliteten har genomförts. Utbyggnaden bör följas upp med nya beräkningar.

*Kommentar: Synpunkterna noteras. Planbeskrivningen kompletteras med rekommendation för kontroll föroreningshalterna i vattnet och nya beräkningar av luftkvaliteten.*

### Hälsa och säkerhet

Det är viktigt att behov av bullerskydd beaktas även vid skolbyggnader. Risker kopplade till farligt gods har behandlats på ett godtagbart sätt.

*Kommentar: En fördjupad bullerutredning har gjorts. Planbeskrivningen kompletteras med information från dessa. Plankartan kompletteras med bestämmelse som säkrar uppförande av bullerskyddsåtgärder där det är behövs.*

### Klimatanpassning

Framtida risk för översvämning är väl redovisat.

### Rådgivande

Trafik: Ombyggnader av befintliga gatumiljöer ska regleras med utformningsbestämmelser i planen.

*Kommentar: Synpunkter om HUVUDGATA och anslutning till Stockholmsvägen berör inte denna detaljplan, utan hanteras i detaljplanen för del av fastigheten Sandbyhov 30 (södra).*

Kulturmiljö: Det är mycket positivt att kommunen tar stor hänsyn till den befintliga bebyggelsen i området. Rivningsförbud bör regleras med

bestämmelse *r* istället för *q*. Bestämmelse *k<sub>1</sub>* bör användas där *q<sub>2</sub>* finns och att i bestämmelsen text förklaras vilka ursprungliga byggnadsdelar det är som inte får förvanskas.

*Kommentar: Bestämmelserna ändras enligt önskemål.*

Behovsbedömning: Länsstyrelsen instämmer i bedömningen att projektet inte innebär betydande miljöpåverkan.

### **Upplysning om tillstånd och dispenser**

Arkeologi etapp 2 behövs inom delar av området.

Två av tre alléer har fått tillstånd att tas bort på villkor att nya alléer planteras. Reglering och redovisning av gatornas utformning inklusive skydd av nya alléer behövs på plankartan. Eventuellt kan tillstånd ges för att ta bort enstaka träd i poppelallén. Fördjupade studie kring idrottshallens placering med hänsyn till trädallé behövs.

*Kommentar: Arkeologiskutredning etapp 2 har gjorts. Inga fornlämningar eller annat av värde hittades. Allmänna gator förses med bestämmelse som säkrar plantering av nya alléer där det är viktigt som kompensationsåtgärd eller av estetiska skäl. Planbeskrivningen uppdateras och kompletteras med information om kompensationsåtgärder. Tillstånd söks på nytt för att ta bort några enstaka poppelträd där den nya huvudgatan ansluter till Sandbyhovs gatan och Stockholmsvägen. Fördjupade studier kring placering av idrottshallen har gjorts. Delen av poppelallén som finns inom det aktuella planområdet skyddas genom bestämmelse och byggelseförbud.*

### **Trafikverket**

Södra Stambanan är ett riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § Miljöbalken. Det är viktigt att tydliggöra om sporthallen ska användas av människor som redan befinner sig inom planområdet eller om den ska användas till större publika evenemang samt att den planerade exploateringen inte medför en negativ påverkan på riksintresset.

*Kommentar: Markområde som ska bebyggas med idrottshallen ligger utanför de aktuella planområdet, men aktivitetsytan som hör till hallen ligger inom planområdet. Planbeskrivningen kompletteras med önskad förtydligande.*

### **Kommunala instanser**

#### **Bygg- och miljökontoret**

Förorenade områden: Det saknas en bedömning och utredning om marken kan vara påverkad av föroreningar.

*Kommentar: En historisk beskrivning samt översiktlig och fördjupad markmiljöundersökningar har gjorts. Planbeskrivning kompletteras med information och upplysning om att en anmälan om avhjälpande åtgärd ska göras.*

### **Dagvatten**

Dagvattenfrågorna har i stort belysts mycket väl i detaljplanen. Behovsbedömningen behöver kompletteras och uppdateras avseende Gifrfri miljö och miljö kvalitetsnorm för vatten (s.7). Planbeskrivningens referenslista kan kompletteras med den senaste dagvattenutredning för planprogrammet från 2016.

Planbeskrivning kan kompletteras med information om lämpligt byggmaterial (enl. riktlinjer) belysa behovet om drifrutiner och kontrollplan, m.m. Upplysning om miljö kvalitetsnormer ska uppnås ska enligt planbeskrivningen finnas på plankartan, men saknas.

*Kommentar: Behovsbedömningen kompletteras enligt önskemål. Planbeskrivningen rättas och kompletteras med önskad information. Upplysning om miljö kvalitetsnormer kommer inte att sättas ut på plankarta. Hänvisning till plankartan tas bort i planbeskrivningen.*

### **Buller**

Bullerfrågor bör utredas så fort som möjligt och inte skjutas till bygglovsprövningen. Den planerade förskolegården i mitten av området påverkas av vägtrafikbuller som överskrider riktvärden för skolgårdar. den planerade idrottsplanen (aktivitetsytan) utsätts också för höga bullernivåer. Eftersom planen ska användas av skolbarn bör man sträva efter att uppnå riktvärden som gäller för skolgård. Ytterligare utredning behövs och skyddsåtgärder behöver säkras i detaljplanen.

*Kommentar: Se kommentar till Länsstyrelsens synpunkter om Hälsa och säkerhet, sidan 5.*

### **Övrigt**

Det är viktigt att uppfylla Boverkets rekommendationer för skolgårdar så långt det är möjligt. Högstadieskolans friyta är för liten. att tillgodose behovet friyta för barnens utevistelse bör prioriteras högre än behovet för parkering. Det borde gå att kombinera parkering med friyta, exempelvis genom ett parkeringsdäck med friyta ovanpå.

Luftkvalitet: Miljö kvalitetsnormer för luft klaras vid den planerade idrottsplanen men inte miljö kvalitetsmålen för Friskluft. Vid skolor och förskolor bör det eftersträvas att även miljö kvalitetsmålen för Friskluft uppfylls. Platsen för idrottshallen intill Stockholmsvägen kan ändå accepteras eftersom barnen inte tillbringar lika mycket tid där dagligen som på en skolgård. Bygg- och miljökontoret anser inte längre att en spridningsberäkning för området behöver göras.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer  
SPN 2016/0046 214

*Kommentar: Synpunkten noteras.*

**Byggnation**

Bestämmelser avseende höjd på byggnader bör förtydligas. Symbol för inventerat träd behöver förtydligas.

*Kommentar: Höjder och symboler ses över.*

**Tekniska kontoret**

Verksamhetsområdet spår har inga synpunkter.

**Dagvatten**

Det är positivt att begränsning av hårdgjord mark inom kvartersmark görs genom bestämmelse. En tydligare beskrivning bör göras av hur översvämning från 100-årsregn kan undvikas.

*Kommentar: Förtydligande görs i planbeskrivningen.*

**Gata, trafik**

Trafikreservatet i Blomstergatans förlängning norrut över spåret bör tas bort. Den befintliga passagen vid spårvagnshållplatsen tillsammans med passagen vid Hagaplan ger en tillräcklig trafikförsörjning. I övrigt anses de föreslagna, nya förbindelserna för gång- och cykeltrafik vara positivt för tillgängligheten och trafiksäkerheten.

*Kommentar: Synpunkter om trafikreservatet berör inte denna detaljplan, utan hanteras i detaljplanen för del av fastigheten Sandbyhov 30 (södra).*

**Naturvård**

Bestämmelse  $n_1$  bör formuleras så att det är tydligt att även befintlig grönyta och planteringar kan utnyttjas för att uppfylla kraven. Bestämmelse  $n_2$  bör omfatta även skydd för träden i samband med nybyggnation.

Grönytorna vid kapellet och Villa Eken bör förses med bestämmelse  $n_2$  för att skydda andra värdefulla träd som inte framkommer i WSP:s naturinventering. Ordet ”inventerat” bör då också tas bort från bestämmelsen formulering. Bestämmelsen bör även innefatta ett skydd för träden i samband med byggnation.

Ytorna för  $n_2$ -bestämmelserna är för små. Ytorna bör innefatta åtminstone hela trädens droppzon vilket uppfattas i det här fallet till en kvadrat på 15x15 meter eller en cirkel med diametern 15 meter.

*Kommentar: Förtydligande av  $n_1$  görs. Bestämmelse som skyddar träd inom kvartersmark nära kapellet tas bort eftersom praktiskt utförande av tillsyn är nästan intill omöjlig i praktiken. Träden är inmätta och upplysas med en tydlig symbol på plankartan för fastighetsägarens information. Planbeskrivningen kan kompletteras med en uppmuntran att ta tillvara och bevara befintliga träd och växtlighet. Synpunkt om ytan med  $n_2$  bestämmelse*



*strax söder om Apelgården hanteras i detaljplanen för del av fastigheten Sandbyhov 30 (södra).*

Stadsmiljö: Det är positivt att ett bra parkområde i Blomsterängen bevaras. Utveckling av ett stråk diagonalt genom stadsdelen är positivt för stadsdelen och rörelsemönstret. Det är positivt att träd kan bevaras och ges skydd i detaljplanen. Principsektion Sandbyhovsgatan öst/västlig del stämmer inte då en befintlig trädrad bevaras istället för att en ny anläggs i gaturummet.

*Kommentar: Synpunkterna noteras. Principsektionen uppdateras.*

### **Räddningstjänsten Östra Götaland**

Räddningstjänsten har inga synpunkter om planens nuvarande utformning.

### **Kommunala rådet för funktionshindersfrågor (KRF)**

Det finns ett stort behov av varmvattenbassäng för allmänheten och för funktionshinderorganisationer. När varmvattenbassängen i Sandbyhov tas bort behöver behovet av en ny bassäng tillgodoses.

*Kommentar: Detaljplanen för del av fastigheten Sandbyhov 30 (södra) medger möjlighet för uppförande av en ny varmvattenbassäng. Kontakt kan tas med fastighetsägare Hemsö eller kommunens fastighetsbolag Norrevo om ersättningsmöjligheter.*

### **Norrköping Vatten och Avfall AB(NoVA)**

#### **Avfallshantering**

I planbeskrivning ska det stå att *Riktlinjer arbetsmiljö och tillgänglighet för avfallshantering i Norrköping* ska följas. Referensen till riktlinjen behöver rättas. Norrköping Vatten och Avfall ansvarar för hämtning av allt hushållsavfall. Tekniska kontoret ansvarar för gaturenhållning inklusive papperskorgar i parker och liknande.

*Kommentar: Rättelse och komplettering görs.*

#### **Vatten och avlopp**

Förtydligande behövs om att utbyggnaden av VA kommer innebära nya anslutningspunkter. Dimensionering för 20 årsregn är ingen generell lösning som gäller överallt. Det behöver förtydligas att just för detta område att man säkrar upp mot 20-årsregn.

*Kommentar: Förtydligande görs.*

#### **Dagvatten**

Det behöver förtydligas att det inom området finns ett kombinät. I dagsläget finns inga dagvattenledningar.

*Kommentar: Förtydligande görs.*

***Kommunala lantmäterimyndigheten (KLM)***

Lantmäterimyndigheten påminner om att bestämmelse Q inte längre bör användas. Rättelser om uppgifter om fastigheter, fastighetsreglering och servitut anges som ska föras in i planbeskrivningen.

*Kommentar: Beteckningen Q ersätts. Kartan, tabellen och uppgifter redigeras.*

**Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer*****E.ON Värme Sverige AB***

Vi följer utvecklingen och behöver information om tidplan i god tid så vi hinner lägga om vår ledning inom området. E.ON värme vill fortsätta delta i planering av området.

Nya byggnader ska planeras så att reglerade skyddsavstånd till fjärrvärmeledningar beaktas. Markavtal gäller för ledningar i kommunalmark. Om ledningar hamnar inom kvartersmark som ska säljas är det viktigt att nya ledningsrätter skapas.

*Kommentar: Nya ledningar byggs ut inom allmän platsmark för gata. I dagsläget finns inget behov av u-bestämmelser inom kvartersmark som säkrar att marken är tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Ledningsrätt kan skapas utan att rättigheten är säkrad i detaljplanen. Dialog med E.ON Värme om utbyggnaden av bebyggelse och ledningar fortsätter under resterande del av planprocessen.*

***E.ON Elnät Sverige AB***

Samråd kring ett 10kVs kabelstråk i planområdet södra del behöver göras.

Planbeskrivningen kan kompletteras med upplysningen om att E-områden är till för Transformatorstation samt att brandskyddsavstånd och betjäningstrymme måste beaktas.

*Kommentar: Dialog med E.ON El om utbyggnaden av bebyggelse och ledningar fortsätter under resterande del av planprocessen. Kompletteringar i planbeskrivningen görs enligt önskemål.*

**Byggherre, intressenter*****Hemsö Fastighets AB genom Åsa Nordell Holmstrand***

Den planerade sporthallen bör flyttas norrut för att skapa ett bullerskydd för förskolegård vid Villa Eken.

*Kommentar: Vidare utredning har visat att sporthallen inte får plats i ett läge längre norrut.*

### **Berörda - fastighetsägare och andra**

Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

#### *Synpunktsförfattare 1 (78)*

Insyn och störning från föreslagen radhusbebyggelse ökar. Det är viktigt att det finns en ordentlig lunga (i form av park) mellan föreslagen radhusbebyggelse och befintliga fastigheter. De tre radhusen som vetter mot synpunktsförfattarens fastighet elimineras eller flyttas till läget där Cedersborg har sin norra fasad idag.

Ett betydande respektavstånd måste upprättas mellan författarens tomtgräns och eventuell gång- och cykelväg.

*Kommentar: Planförslaget justeras så att radhusen placeras på ett sätt som minskar insyn. Område för park med gång- och cykelväg ökas i bredd.*

#### *Synpunktsförfattare 2 (79)*

Det befintliga avståndet på cirka 26 meter mellan berörda fastigheter till nybyggnation bör kvarstå. Radhuslängor ska placeras med radhuslängans gavel mot befintlig småhusbebyggelse. Tomtyta ska inte placeras längs denna gavel. På ytan där en radhuslänga har placerats parallellt med befintlig småhusbebyggelse kan istället en allmänning, lekplats eller gång- och cykelväg anläggas.

Vid planering av ny gång- och cykelväg bör samma avstånd till tomtgräns som finns i dagsläget kvarstå.

Parkområde mellan Cedersborg och berörda fastigheter beskärs kraftigt. Vi bör inte minska parkområde, utan bevara det. Det är viktigt att området även fortsättningsvis ska vara en tillgänglig oas i stadsmiljön.

*Kommentar: Markområde för radhus justeras och regleras så att radhusen får önskad placering, dock något närmare än 26 meter till befintlig småhusbebyggelse. En smalare tomtyta behövs längs gaveln så att radhusets ägare kan komma åt fasaden för underhållsätgärder.*

*Önskemål om placering av gång- och cykelväg framförs till tekniska kontoret. Planen medger även andra placeringar än den som redovisas i illustrationen.*

#### *Blommelunds samfällighetsförening*

Styrelsen ser positivt på utvecklingsplaner i Sandbyhov.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer  
SPN 2016/0046 214**Kommunalt övertagande:**

Hela samfälligheten bör övertas av kommunen. Vatten, avlopp och dagvatten bör övertas av Norrköping Vatten och Avfall AB.

*Kommentar: Övertagande av samfällighetens gator, med mera utreds i ett separat ärende och berör inte denna detaljplan. Övertagande av vatten och avlopp undersöks av Norrköping Vatten och Avfall AB.*

**Gator och trafik:**

Föreningen anser att trafiksituationen är av yttersta vikt och ställer sig i stort bakom det förslag till ny trafiklösning för området, med flera in- och utfarter. Genomflödestrafik inom området bör hållas så minimal som möjligt. Den befintliga utfarten till Stockholmsvägen ska hållas öppen tills de nya anslutningarna har tagits i bruk. Under rivningsarbete och ny byggnadstiden behövs en plan för trafikförsörjning inom området.

*Kommentar: Synpunkten har framförts till byggherren, som har vidtagit åtgärder för att säkra framkomlighet på den norra delen av Sandbyhovsgatan under pågående byggnation. Den befintliga anslutningen till Stockholmsvägen hålls öppet tills det finns alternativa anslutningar på plats.*

**Grönområden:**

Det är viktigt att parkområden, framförallt Lasarettsparken bevaras och förfinas i så stor sträckning som möjligt. Fler allmänt tillgängliga lekplatser behövs inom planområdet utöver de befintliga.

*Kommentar: Parkområdets detaljerade utformning och innehåll ligger utanför ramarna för detaljplanen. Synpunkterna framförs till tekniska kontoret, som har ansvar för utformning, gestaltning och skötsel av de allmänna parkytorna. Tekniska kontoret har gjort bedömningen att lekplatsen som finns i Blomsterängens östra del räcker för detaljplanens behov av allmän platsmark för lek.*

**Övrigt:**

Styrelsen anser att ny bebyggelse inte ska uppföras närmare befintlig bostadsbebyggelse än vad befintliga byggnader som ska rivras är.

Styrelsen är oroad över en eventuell brist på parkering när området är utbyggt. Samfälligheten har svårt att vidta åtgärder för att minska bilberoende, till exempel att införa parkeringsavgifter och kontroller av dessa.

Styrelsen räknar med viss ersättning för mark som tas över av kommunen.

*Kommentar: Angående synpunkter om radhusens placering, se kommentar till synpunkter från synpunktsförfattare 2(79), sidan 11.*

*Parkering för de nya verksamheterna och boende måste ordnas inom den egna fastigheten. Det illustrerade förslaget redovisar bostadskvarter med parkering i källarvåningen. Likaså planeras parkering under idrottshallen.*

*Om den framtida byggherren önskar ordna markparkering istället kommer antalet lägenheter som byggs behöva minskas för att frigöra den markytan som behövs för parkering. Alternativt måste andra åtgärder vidtas som minskar bilbehovet. Ett fåtal platser för allmänna besökare ordnas längs de nya gatorna.*

*Frågor om ersättning och kompensation hanteras i förhandlingar med stadsbyggnadskontoret, mark- och exploatering.*

### ***Alminia Fastigheter i Norrköping AB genom Wollsén Albinsson Advokatbyrå AB***

Nybyggnation medför kraftigt ökad trafik, försämrade luft och störning från arbetsplatser. Fastigheten är en kulturminnesbyggnad som inte tål den ökade belastningen. Byggnadens kulturella värde kommer att påverkas negativt.

Alminia bestrider föreslagen fastighetsreglering eftersom den försämrar fastighetens användningsmöjligheter bland annat därför att tillgängligheten för rörelsehindrade försämras.

Uppförande av de nya byggnaderna försämrar ljusinsläppet till kapellet. Fastighetens marknadsvärde kommer att försämrats om detaljplanen genomförs. Alminia motsätter sig detaljplaneförslaget i dess helhet.

*Kommentar: Kvartersmark utökas längs gränsen mot LOKALGATA i öster (Sandbyhovsgatan). Fastighetsägaren har möjlighet att förvärva markområdet.*

*Verksamheterna som medges i planen är inte enligt juridisk definition störande, de är inte källor till höga bullernivåer och kräver inget särskilt tillstånd. Trafikmängderna i kapellet omedelbara omgivning ändras marginellt och luftkvaliteten efter planens genomförande klarar miljö kvalitetsnormen. Därför bedöms inte planens genomförande att ha en betydande negativ påverkan på kapellet, som redan är förvanskat invändigt.*

*Tillgängligheten till fastigheten behålls och förbättras genom att ny trottoarer byggs ut. Infart till fastigheten kan ordnas från allmän platsmark, vilket också säkrar en bättre tillgänglighet.(Infart kan även ordnas genom servitut inom fastigheten Sandbyhov 30.) Inom fastigheten har detaljplanen ändrats för att underlätta åtgärder för tillgänglighetsanpassning. Användningssättet är förövrigt det samma. Möjligheten att använda fastighet och behålla befintlig komplementbyggnad (som har uppförts på mark med bebyggelseförbud i gällande plan) förbättras genom att ny byggrätt för komplementbyggnad införs.*



*Bilderna till höger visar solexponering utan nybebyggelse i juni (överst) och januari (underst). Bilderna till högre visar solexponering med ny bebyggelse vid samma tidpunkter.*

*Kapellet har minimala fönster som vetter mot den planerade nya bebyggelse, därför är ljusinsläpp i byggnaden begränsade redan i dagsläget. Det är endast denna fasad som skuggas av den nya bebyggelsen, och den smala remsan mark som angränsar till tomtmark för de nya bostäderna. Störst skuggning från nybebyggelsen sker vintertid, men skuggning från befintliga byggnader är också mycket påtaglig. Kommunen bedömer att skuggning som uppstår på grund av uppförande av nya flerbostadshus inte är av en magnitud som orsakar stora hälsoproblem eller andra problem.*

### **Synpunktsförfattare 3 (89)**

Vi är starkt emot planer att bygga en ny vägförbindelse mellan Sandbyhovsgatan och Lottgången samt öppning av förbindelsen mellan Sandbyhovsgatan och Rågången för allmän biltrafik. Vår fastighet kommer att drabbas av högre bullernivåer och större säkerhetsrisker som den ökade trafikmängden innebär. Samtliga sovrum i huset vetter mot Sandbyhovsgatan. T-korsningen vid vårt hus ge en ökad olycksrisk.

Vi ifrågasätter kommunens prioriteringar och strategi för integrering av områden genom att öppna bilvägar mellan dem.

*Kommentar: En fördjupad bullerutredning har gjorts som visar att fastigheten redan idag utsätts för höga bullernivåer från trafik på Sandbyhovsgatans väst-östliga sträckning förbi fastigheten.*

*Planbeskrivningen kompletteras med information från dessa. Planområdet utökas vid Sandbyhovsgatan i höjd med fastigheten Sandbyhov 57 och 58 för att säkra plats för bullerskyddsåtgärd i form av ett bullerplank.*

*Plankartan kompletteras med bestämmelse som säkrar uppförande av bullerskyddsåtgärder där det är behövs.*

*T-korsning tydliggör var företräde och väjningsplikt ligger och är en vanligt förekommande lösning i stadsmiljö.*

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer  
SPN 2016/0046 214

*Den hållbara staden är en kontinuerlig stad med en sammanhängande bebyggelse och vägnät. Ett sammanhängande vägnät ger ökad rörelsemöjlighet, minskar avstånd för trafikanter och fördelar trafikflöden på flera vägar. Sandbyhov ska integreras i stadsdelen. Därför behövs en förtätning som gör bebyggelsen mer sammanhängande och fler förbindelser som underlättar rörelse mellan Sandbyhov och omgivande bebyggelseområden.*

### **Allmänt samrådsmöte**

Syftet med mötet var att ge allmänheten tillfälle till en dialog om utvecklingen av Sandbyhov samt det aktuella förslaget för detaljplan. Mötet ordnades som ett "öppet hus" där man hade möjlighet att komma när som helst under två timmar mellan klockan 17 och 19.

Under mötet hade allmänheten tillgång till ett CityPlanner-projekt för Sandbyhovs utveckling som innehöll en 3D-modell. Projektet visades på ett visualiseringsbord. Samtliga programhandlingar, utredningar framtagna under pågående utvecklingsarbete samt gällande detaljplaner var tillgängliga i pappersformat.

Synpunkter och frågor som togs upp handlade om nya radhusens placering, service och funktioner samt trafik och gator.

Stadsbyggnadskontoret

Sani Muric  
processansvarig detaljplanering

Jackie Leiby  
planarkitekt