

# Granskningsutlåtande

Vårt diarienummer  
SPN 2013/0268 214

tillhörande detaljplan för del av fastigheten

## **Sandbyhov 30 (södra)**

med närområde inom Haga i Norrköping

den 24 oktober 2017



## **ANTAGANDEHANDLING**

Antagen i SPN:

Laga kraft:

Genomförandetidens sista dag:

## Utlåtande

Rubricerad detaljplan med tillhörande handlingar har varit utställd för granskning under tiden den 18 september 2017 till och med den 9 oktober 2017 efter förgående annonsering i Folkbladet och Norrköpings Tidningar. Planen var utställd i Förvaltningshuset Rosen, Trädgårdsgatan 21.

Allmänt samrådsmöte (öppet hus) hölls onsdagen den 8 mars 2017 klockan 17.00 – 18.30 i Handikappförbundens samarbetsorganisations (HSO) samlingslokal på Sandbyhovsgatan 19 efter föregående annonsering i lokalpressen. Samråd 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** 2017-10-05

### Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret, Bygglov och Miljöskydd 2017-10-05

Lantmäterimyndigheten 2017-10-06

Tekniska kontoret 2017-10-09

Räddningstjänsten Östra Götaland 2017-10-02

Utbildningskontoret 2017-09-15

Norrköping Vatten och Avfall AB 2017-10-09

### Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Elnät AB 2017-10-05

E.ON Värme Sverige AB 2017-09-20

Norrköping flygplats 2017-10-06

Trafikverket 2017-10-10

### Berörd allmänhet och fastighetsägare

Se bilaga. Numrering av synpunktsförfattare följer nummer ordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 1 (123) 2017-10-01

## Ändringar som gjorts i detaljplanehandlingarna

### Ändringar som gjorts i detaljplanen

- Begränsning av totalhöjd över nollplanet införs inom samtliga markområden. Höjder justeras. Högsta tillåten höjd/våningar sänks inom del av kvartersmark för skola (S) i den västra delen av planområdet.
- Kvartersmark för teknisk anläggning (**E**) införs i planens östra del.
- Byggrätter inom kvartersmark för bostäder (**B**) anpassas för att möjliggöra bebyggelse enligt illustration. Området delas upp i tre egenskapsområden för att tydliggöra var de olika tillåtna antal våningar gäller.
- Plushöjder inom allmän platsmark har uppdaterats.
- Upplysning om anmälan om avhjälpande åtgärd ersätts med en administrativ bestämmelse (**a**<sub>2</sub>) om ändrat villkor för startbesked.
- Bestämmelse som säkrar möjligheten att uppföra bullerskyddsåtgärd tillförs inom **YP**.
- Kvartersmark för idrott och parkering (**YP**) utökas vid infart från **LOKALGATA**.
- Kvartersmark för skola, centrum och bostäder **SCB**<sub>I</sub> justeras mot sydväst.
- Egenskapsområde för förgårdsmark införs inom **BDCS**. Gränserna justeras.
- Bestämmelse **m**<sub>I</sub> har omformulerats.

### Ändringar som gjorts i tillhörande planhandlingar:

- Planbeskrivning, avsnitt 3.2 Tidigare ställningstaganden, riksintressen kompletteras med upplysning om flygplatsens status som riksintresse.
- Planbeskrivning, avsnitt 4.6 Störningar, hälsa och säkerhet, markföreningar kompletteras med information om rekommendationer för vidare provtagning för att klarlägga om eventuella föreningar av klorerade ämnen kan ha spridits till planområdet från kemtvätten.
- Planbeskrivning, avsnitt 4.7 Teknisk försörjning, vatten och spillvatten kompletteras om information om krav på separering av dag- och spillvatten och lutning av marken från byggnad.

- Avsnitt 5.4 och 5.5 Genomförande av detaljplanen kompletteras med redovisning om anmälningsplikten avseende avhjälpande åtgärder. Avsnittet kompletteras även med klarläggning om var förorening förekommer som ligger inom kvartersmark och kan åtgärdas av byggherren samt var förorening förekommer på allmän mark som kommunen ansvarar för.
- Avsnitt 6.2 Genomförandets konsekvenser, Fastighetsrättsliga konsekvenser: tabell s. 49 rättas avseende av avstyckning från fastigheten Sandbyhov 30. Markering av område VIII i figur 4 görs tydligare.
- Referenslistan i planbeskrivning och behovsbedömning uppdateras.
- Komplettering av Behovsbedömning, att riksintresset för kommunikationer i enlighet med MB 3 kap: 8 § påverkas (Norrköping flygplats).
- Bedömning om påverkan på 9-15 kapitlet miljöbalken har ändrats från nej till ja.

## Sammandrag av inkomna synpunkter

### Länsstyrelsen

#### *Kontroll enligt 11 kap 10§ PBL*

Länsstyrelsen har inget att erinra vad avser de frågor som Länsstyrelse har att särskilt bevaka enligt 11 kap 10§.

#### *Övrigt*

#### **Markföroreningar**

Av Länsstyrelsens EBH-stöd framgår att det finns en kemtvätt belägen cirka 110 meter från planområdet. Om det blir aktuellt att ta fortsatt prover på grundvattnet bör även provtagning ske för att klarlägga om eventuella föroreningar av klorerade ämnen kan ha spridits till planområdet från kemtvätten.

*Kommentar: Avsnittet i planbeskrivningen om markförorening kompletteras med information om rekommendationer för vidare provtagning.*

#### **Biotopskydd**

Bokbackens fastigheter AB har ansökt dispens för lindallén söder om Blommelund och erhållit ett förslag på beslut om bifall med villkor. Länsstyrelsen kommer att skicka beslut i ärendet inom kort.

Kommunen har sökt dispens för att fälla poppelallén längs Sandbyhovsgatan och fått avslag. Nedtagning av 2 av träden i allén bedömer länsstyrelsen som

rimlig. Kommunen behöver lämnas en justerad ansökan så snart som möjligt för att ansökan ska kunna behandlas innan antagande av detaljplanen sker.

*Kommentar: Justerad ansökan har lämnats in till Länsstyrelsen.*

## **Kommunala instanser**

*Bygg och miljökontoret, bygglov och miljöskydd*

### **Förorenade områden**

En fördjupad miljöteknisk markundersökning bör tas fram. Provtagningsbehovet ska baseras på den historiska inventeringen av området.

Texten på sidan 9 m markundersökning bör uppdateras, eftersom undersökningarna är gjorda.

På sidan 8 i behovsbedömning bör *nej* ändras till *ja* på frågan om påverkan. Även en positiv påverkan är en påverkan.

Under Genomförande bör anmälningssplikten avseende avhjälpande åtgärder redovisas. Det bör också klargöras var förorening förekommer som ligger inom kvarteretsmark och kan åtgärdas av byggherren samt var förorening förekommer på allmän mark som kommunen ansvarar för. En tillsynsmyndighet har 6 veckor på sig att besvara en anmälan, vilket bör beaktas i planeringen.

Texter kring markföroreningar behöver ändras så att det är tydligt att anmälan om avhjälpande åtgärd ska lämnas in innan grävarbeten som krävs för byggnation påbörjas. Detsamma gäller även för ledningsdragnings- och andra anpassningar av marken som ska utföras.

Upplysning om anmälan om avhjälpandeåtgärd ska redovisas som en administrativ bestämmelse.

Miljötekniska markundersökningar i vilka föroreningar upptäcks ska skicka till bygg- och miljökontoret utan dröjsmål enligt 10:11 miljöbalken vilket inte skett i detta fall. Blankett för detta finns på hemsidan.

*Kommentar: Komplettering med information om fördjupad utredning med mera görs. Ändringar görs. Utredningar skickas till Bygg- och miljökontoret. Utredningarna finns även tillgängliga på kommunens webbplats för detaljplanen.*

### **Dagvatten**

Dagvattenfrågorna har i stort belysts väl i detaljplanen. Det är önskvärt att planbeskrivningen tydligare lyfter fram och sammanfattar det som kommer fram i dagvattenutredningen.

Det bör framgå vem som ansvarar för utbyggnad av anläggningarna och att rening för dagvatten från parkeringsplatser behövs. Det bör också framgå tydligare att även fördröjning inom kvartersmark behövs. Referenslistan behöver kompletteras med den senaste dagvattenutredningen från 2016.

*Kommentar: Kompletteringarna görs avseende rening av dagvatten och fördröjning inom kvartersmark. Referenslista uppdateras.*

### **Buller**

Möjligheten att uppföra bullerskydd läng med Stockholmsvägen saknas. Detaljplanen bör möjliggöra det.

Bestämmelse *m*<sub>1</sub> bör ändras, eftersom det som står på plankartan står redan i förordningen om trafikbuller. Det är viktigt att visa var riktvärden överskrids så får lämpliga åtgärder prövas i samband med bygglov.

*Kommentar: Bestämmelse m<sub>1</sub> ändras enligt rekommendation. Bestämmelse som säkrar möjligheten att uppföra bullerskyddsåtgärd vid idrottshallen tillförs.*

### **Luftkvalitet**

Inga synpunkter.

*Kommentar: Noteras.*

### **Byggnation**

Ett förtydligande om vilka sorts bostäder får uppföras behövs inom några markområden som medger bostadsbebyggelse (**B**).

Bestämmelse *p*<sub>1</sub> behöver förtydligas. Man bör även fundera om den behövs på inom fler områden där siktlinjen är viktig.

Där det är viktigt kan tillåten höjd ges som totalhöjd över nollplanet, till exempel för att begränsningen för flyghinderhöjd inte överskrids.

Krav på marklov för trädfällning bör begränsas till kvartersmark.

*Kommentar: Önskade förtydligande och ändringar görs.*

### **Övrigt**

Friyta till den planerade högstadieskolan inte har beaktats i granskningshandlingen. Den planerade friytan är idag för liten utifrån Boverkets rekommendationer. Elevernas behov av friyta bör gå före parkering, men det borde gå att kombinera parkering med friyta, exempelvis genom ett parkeringsdäck med friyta ovanpå.

*Kommentar: Byggrätten inom ytan öster om högstadieskolan möjliggör ett parkeringsdäck med friyta ovanpå. Ett alternativ möjlighet att ordna friyta finns i markområdet (**BDCS**) väster om högstadieskolan i Apelgården istället för äldreboende.*

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer  
SPN 2013/0268 214*Lantmäterimyndigheten*

Tabellen på sidan 49 behöver rättas avseende avstyckning av mark från fastigheten Sandbyhov 30. Figur 4 fattar område med benämning VII och därför behöver kompletteras.

*Kommentar: Tabellen rättas. Markering av område VIII i figur 4 görs tydligare.*

*Tekniska kontoret*

Verksamhetsområdena Spår, Gata- Trafik och Stadsmiljö har inga synpunkter.

**Dagvatten**

De dagvattenanslutningar som det är tänkt att dagvatten ska anslutas till leds inte till kombinätet. Det behöver utredas om det finns delar av dagens nät i området som är kombinerade och åtgärdas i samband med genomförande av planen.

Översyn bör göras av den planerade dagvattendammen för att säkra att Stockholmsvägen inte översvämmas.

Bilden som visar översvämningsmönstret vid ett 100-års regn bör kompletteras med en förklaring av de olika vattendjupen för att underlätta höjdsättning av kvartersmark.

Planbeskrivningen bör kompletteras med information om att mark ska luta bort från huvudbyggnad och ner mot allmän väg.

*Kommentar: Vidare utredning av ledningsnätet och översyn av dagvattendammen hanteras av projektgruppen i samband med planens genomförande. Information om dessa läggs till avsnitt 5.7 Genomförande av detaljplanen, Tekniska utredningar, i planbeskrivningen.*

*Komplettering görs i planbeskrivningen om markens lutning.*

**Naturvård**

Positivt att i stort sett alla synpunkterna vid samrådet har tillgodosetts. Inga synpunkter finns på granskningshandlingen.

*Kommentar: Noteras.*

*Räddningstjänsten Östra Götaland*

Räddningstjänsten har inga synpunkter på planen i nuvarande utformning.

*Kommentar: Noteras.*

### *Utbildningskontoret*

Vi har varit med i processen angående Sandbyhov och har inga ytterligare synpunkter.

*Kommentar: Noteras.*

### *Norrköping Vatten och Avfall AB*

#### **Avfallshanteringen**

Att gatorna är utformade för genomfartstrafik är mycket bra ur sophämtningssynpunkt. Backning för inte förekomma vid ny bebyggelse och utbyggnad av allmänna gator.

Om sopbilen inte kan vända inom tomtmark för LSS-boende, förskola och sporthallen behöver utrymmen för avfallshantering placeras maximalt 10 meter från gatan på ett ställe där sopbilen kan stanna utan att hindra trafiken.

*Kommentar: Förprojektering av de allmänna gatorna vid LSS-boendet och förskolorna har skett med utgångspunkt att sopbilen kan stanna vid en ficka längsmed den allmänna gatan. Tidiga skisser på sporthallen görs med utgångspunkt att sopbilen ska kunna vända inom sporthallens tomt. Komplettering av planbeskrivning görs med information om avstånd.*



*Illustrationen ovan visar lastzon vid Smultronet och LSS-boende för sopbilen. Framför den nya skolan finns en parkeringsficka där sopbilen kan stanna. Illustration: Arkitektgruppen GKAK.*





Illustrationen ovan visar vändyta inom sporthallens tomt. Illustration: Arkitektgruppen GKAK.

### Vatten och avlopp, Dagvatten

Det bör framgå i planbeskrivningen att krav kan ställas på separering av dag- och spillvatten i befintliga byggnader i samband med att vatten- och avloppsnät anläggs i området.

*Kommentar: Önskad komplettering av planbeskrivning görs.*

### Bredband

Fiber finns i både Lagerlunda och västra Haga. Möjlighet att ansluta mot fiber finns. Norrköping Vatten och Avfall Bredband önska blir kontaktad i tidiga planeringsskeden.

*Kommentar: Kontakt i samband med planering av utbyggnad av ledningar hanteras av projektgruppen i samband med planens genomförande.*

### Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

#### EON Elnät AB

Önskemålet om att få placeras en nätstation på tidigare plats inom YP (idrott, parkering) kvarstår.

Ett antal kabelstråk kan komma att beröras på grund av detaljplanens genomförande. Eventuell flytt bekostas av kommunen eller exploitör om inget annat föreskrivs i avtal eller lagstiftning.

*Kommentar: Kvartersmark för teknisk anläggning (E) införs på önskad plats på plankartan.*

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer  
SPN 2013/0268 214***EON Värme Sverige AB***

Hänvisar till remissvar från 2015-11-17 samt 2017-03-24. Befintliga ledningar frö fjärrvärme finns i området. Läget för ledningar markerade med ljusgrönt är osäker. EON Värme hänvisar till fastighetsägaren för ledningarnas faktiska placering.

Byggnader som uppföras med stöd av detaljplanen förutsätts förläggas så att rekommenderade skyddsavstånd respekteras.

*Kommentar: Nya och befintliga fjärrvärmeledningar kommer i framtiden att förläggas till allmän platsmark för gator i möjligaste mån. Nya byggnader ska placeras minst 2 meter ifrån fastighetsgräns mot gata. Ledningarnas placering i gaturummet bestäms under detaljprojektering i samråd med kommunens projektgrupp.*

***Norrköping flygplats***

Aktuell fastighet ligger inom Norrköping flygplats influensområde med hänsyn till flyghinder. Maximal bygghöjd, inklusive eventuella installationer varierar inom området för fastigheten mellan +72 möh till +96 möh. Då plankartan endast anger högsta totalhöjd i meter ovan mark önskar flygplatsen vid detaljprojektering delges exakta byggnadshöjder och koordinater för att kunna säkerhetsställa att hinderytorna inte genomträngs.

Norrköping flygplats influensområde med hänsyn till buller påverkas ej.

Behovsbedömningens avsnitt om påverkan på lagstiftade skydd borde kompletteras med en bedömning om att flygplatsen som riksintresse för kommunikationer i enlighet med MB 3 kap: 8 § påverkas.

*Kommentar: Ändring av redovisning av tillåten höjd görs samt ändring i behovsbedömning. Planbeskrivning kompletteras med upplysning om flygplatsens status som riksintresse.*

***Trafikverket***

Trafikverket har inget att erinra.

*Kommentar: Noteras.*

**Berörd allmänhet och fastighetsägare**

Numrering av synpunktsförfattare följer nummer ordningen i bilagan.

***Synpunktsförfattare 1 (123)***

Det är inte passande med 4 och 5 våningshus i området B e2 50. Där är det bra med två våningar.

Höjd på förskolan behöver definieras, om den skulle byggas om.

*Kommentar: Kommunen anser att föreslagen höjd för bostadsbebyggelse i planområdets sydvästra del är lämplig. Tillåten höjd på 4 – 6 våningar inom kvarteretsmark för flerbostadshus behålls. En begränsning av den tillåtna totalhöjden införs.*

*Plankartan kompletteras med begränsning av förskolornas och ny bebyggelse vid gruppboenden (Blommelund) totalhöjd.*

## Sakägare med rätt att överklaga

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

### Berörd allmänhet och fastighetsägare med synpunkter som berör detaljplanen

Numrering av sakägare följer numrering i bilagan.

Berörd part (fastighet)	Skedet då synpunkter lämnades
1. Synpunktsförfattare 1 (123)	Granskning

### Berörd allmänhet och fastighetsägare med synpunkter som inte berör detaljplanen

Numrering av sakägare följer numrering i bilagan.

Part	Skedet då synpunkter lämnades
1. Blommelunds samfällighetsförening	Program, samråd
2. Alminia Fastigheter i Norrköping AB	Samråd

### Övriga synpunkter (ingen överklaganderätt) som inte berör detaljplanen och inte tillgodoses

Numrering av synpunktsförfattare följer numrering i bilagorna tillhörande samrådsredogörelsen för programmet samt samrådsredogörelsen för detaljplanen.

### Personer, företag, föreningar och intresseorganisationer:

Part	Skedet då synpunkter lämnades
1. Synpunktsförfattare 1(78)	Samråd
2. Synpunktsförfattare 2 (79)	Samråd

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer  
SPN 2013/0268 214

3. Synpunktsförfattare 3 (89)	Samråd
4. Synpunktsförfattare 1	Program
5. Bostadsrättsförening Sandbyäng	Program
6. Synpunktsförfattare 2	Program
7. Synpunktsförfattare 3	Program
8. Synpunktsförfattare 4	Program
9. Synpunktsförfattare 5	Program
10. Synpunktsförfattare 6	Program
11. Synpunktsförfattare 7	Program
12. Synpunktsförfattare 8	Program

Stadsbyggnadskontoret

Sani Muric  
processansvarig detaljplaneringJackie Leiby  
planarkitekt