

Granskningsutlåtande

2023-11-27

tillhörande detaljplan för
fastigheten Braxen 9
med närområde inom Kneippen i Norrköping
SPN 2016/0265 214



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2023-12-12, § 266

Laga kraft:

Genomförandetidens sista dag:

Utlåtande

Detaljplan med tillhörande handlingar har varit utställd för granskning under tiden 7 oktober till och med den 28 oktober 2022 efter föregående annonsering i lokalpressen. Planen var utställd i förvaltningshuset Rosen, Trädgårdsgatan 21.

Samråd har skett genom remissförfarande med de berörda samt med statliga och kommunala instanser.

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden:

Länsstyrelsen

2022-10-28

Kommunala instanser

Kommunala lantmäterimyndigheten

2022-10-24

Nodra AB

2022-10-28

Samhällsbyggnadskontoret, bygglov

2022-10-19

Samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa

2022-10-26

Samhällsbyggnadskontoret, strategi och exploatering

2022-10-27

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Energidistribution AB

2022-10-21

E.ON Energilösningar AB

2022-10-07

Berörda - fastighetsägare och andra

Se bilaga. Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 01

2022-10-28

Synpunktsförfattare 02

2022-10-28

Synpunktsförfattare 03

2022-10-21

Synpunktsförfattare 04-15

2022-10-28

Övriga inkomna synpunkter

Se bilaga. Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 16-34

2022-10-28

Ändringar som gjorts i detaljplanen:

- Nytt ritprogram har tvingat fram vissa ändringar i plankartan men där ambitionen har varit att ersätta gamla bestämmelser från granskningshandlingen utan att ändra innehållet.
- Bestämmelse P₁ lades till efter yttrande från E.ON och anger att: ”Brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag inte får placeras närmare än 5 meter från transformatorstation.”
- Bestämmelse Ö₁ ersätter ringmark i förra plankartan och anger att: ”Marken endast får förses med underjordisk parkering. Marken får byggas över med körbart bjälklag. Mindre komplementbyggnader på maximalt 50 kvadratmeter såsom cykelförråd får finnas på bjälklaget.” Ytan har också utökats fram till huskropp i väster i enlighet med senaste grundkartan.
- Bestämmelsen F₂ anger att: ”Utvändiga trapphus ska utformas med genomsiktliga fasadmateriäl, med undantag för hisschakt i enlighet med illustration på plankarta.” Bestämmelsen är ett tillägg för att säkerställa att trapphusen inte helt skärmar av sikten till och inte helt tar bort närhetskänslan till strömmen. Ett flertal yttranden till både samråd och granskning har påpekat att kopplingen till strömmen kommer försämrats genom utbyggnaden av trapphusen. Genomsiktliga material anses kunna minska den upplevda barriäreffekten.
- Bestämmelsen b₁ anger att: Grundförstärkningsåtgärder krävs för byggnation. Detta av geotekniska skäl för att säkerställa att byggrätter inte ska medföra belastning på marken.

Ändringar som gjorts i tillhörande planhandlingar:

Planbeskrivning

- Planbeskrivning har kompletterats med ytterligare information om geotekniska förutsättningar under rubriken *markens beskaffenhet*.
- Planbeskrivning har uppdaterat delar som berör dagvatten och översvämningar.
- Planbeskrivning har uppdaterat text för vatten och avlopp.
- Illustration över gårdsmiljö har uppdaterats med ytor för möjliga uppställningsplatser för räddningstjänst. Miljöhus har också flyttats något i illustration.
- Grundkartan reviderades 2023-11-16.
- Ett stycke har lagts till under rubriken Avfall som informerar om riktlinjer och regler som gör att avfallsutrymmen blir rätt utformade.

Sammandrag av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Strandskydd:

Kommunen åberopar särskilt skäl 1, vilket Länsstyrelsen bedömer tillämpligt.

Kommentar: Noterat

Skydd mot olyckor, översvämning och erosion:

SIG (statens geotekniska institut) menar att kompletterande utredningar visar att det kvarstår oklarheter kring stabilitetsförhållanden inom planområdet och att de geotekniska säkerhetsfrågorna inte är tillräckligt hanterade för att marken ska anses lämplig för avsett ändamål. Av yttrandet framgår att genomförd stabilitetsutredning och erosionsbedömning behöver kompletteras utifrån vissa punkter. Länsstyrelsen delar SGI:s synpunkter och bedömer att det finnas en risk för att detaljplanen överprövas om frågan inte är tillräckligt beaktad vid ett senare antagande detaljplanen

Kommentar: Ytterligare geotekniska utredningar har tagits fram för att undersöka området utifrån SGI:s synpunkter i yttrande.

Kommunala instanser

Kommunala lantmäterimyndigheten

Digital granskning av plankartan

Den nya detaljplanen överlappar något i väster, in på fastigheten Gösen 8 vilket inte bör vara avsikten. Detaljplanen ska ansluta till Gösen 8:s fastighetsgränser i öster.

Digital granskning har skett mot dwg-fil benämnd "Braxen 9 plankarta utkast Granskning.dwg" daterad 2022-10-11.

Kommentar: Åtgärdat i plankarta.

Inom Braxen 9 finns ett avtals servitut för ledning m.m. (akt 05-IM1- 65/444.1) som belastar fastigheten. Rättigheten är olokaliserad till sitt läge inom fastigheten.

Kommentar: Noterat

Nodra AB

Avfallshanteringen

Under rubriken Avfall Förutsättningar vill Nodra AB; s att texter ska uppdateras.

Kommentar: Planbeskrivning har uppdaterats med vissa av de föreslagna texterna.

Nodra AB:s ser inget hinder för att hämtning av avfall ska kunna ske på den föreslagna platsen, men under rubriken Förändringar vill vi få in nedanstående text som en fortsättning på den text som redan står där: *Förändring av platsen för*

avfallshantering gör att fastighetsägaren bör kontakta Nodra AB:s för att säkra tillgänglighet till platsen samt att säkra att avfallsutrymmet blir korrekt utformat enligt Nodra AB:s riktlinjer för arbetsmiljö och tillgänglighet.

Kommentar: Justerat

Under rubriken Kommunala handlingar och riktlinjer hänvisar ni till en äldre avfallsplan samt äldre arbetsmiljöriktlinjer. Hänvisa istället till Nodra AB:s nya riktlinjer för arbetsmiljö och tillgänglighet, Avfalls Sveriges Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation samt Avfallsplan 2019.

Kommentar: Justerat

Vatten och avlopp

Ingen erinran utöver vad som tidigare framförts.

Kommentar: Noterat

Dagvatten

Fastigheten ingår i verksamhetsområde för dagvatten gata men inte för dagvatten fastighet.

Under rubriken Vatten och avlopp bör ändras till att: Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten gata. Fastigheten har inte någon anvisad anslutningspunkt (förbindelsepunkt) för dagvatten.

Under rubriken Förändringar:

Vid extrema regn kommer det vatten som släpps igenom på gräsytorna vara försumbart så följande bör tas bort eller ändras:

”Även gräsytor som finns bedöms släppa genom regnvatten också vid extrema regn”

Kommentar: Justerat med hjälp av resurs från Nodra AB.

En backventil kan installeras på servisledningen men kommer inte hindra vatten från att rinna via nedfarten. Om en dagvattenpump installeras behöver det klargöras om den ska släppa till Nodra AB:s dagvattenledningar. I så fall behöver en dagvattenservis dras fram och ansluta fastigheten till verksamhetsområde för dagvatten fastighet. Förtydliga gärna följande: ”Vid nedfarten i den sydöstra delen av fastigheten föreslås dagvattenpump och backventil installeras i garaget för att säkerställa att dagvatten inte ska kunna gå bakvägen och för att motverka översvämningensrisken i garaget.”

Kommentar: Planbeskrivning är uppdaterad med hjälp av resurs från Nodra AB.

Bredband

Nodra AB:s fiber finns inom planområdet.

Kommentar: Noterat

Samhällsbyggnadskontoret, bygglov

Bygglovenheten har inga synpunkter.

Kommentar: Noterat

Samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa

Miljö och hälsa har inga synpunkter på granskningsunderlaget för detaljplan Braxen 9.

Kommentar: Noterat

Samhällsbyggnadskontoret, strategi och exploatering

Dagvatten:

Hantering av extrema regn borde byta plats i planbeskrivningen.

Kommentar: Justerat i planbeskrivningen.

Det finns risk att garaget översvämmas och den ränna som idag finns har låg kapacitet. Det bör förtydligas att det krävs en höjning av gatan som leder vattnet vidare ned mellan Braxen 9 och Gäddan 1.

Kommentar: I planbeskrivningen i granskningsskedet står det att: i tomtgräns innan garagedfarten kommer en förhöjning att asfalteras, för att inte vatten från Kneippgatan och dess trottoar ska ledas ner i garaget. Plankartan reglerar med bestämmelse att skydd mot översvämning ska anordnas vid garagedfart.

I Nodra AB:s samrådsyttrande står det att fastigheten idag inte ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Avloppsnätet i området är ett kombinerat avloppsnät så i bedömningen av översvämningsrisken har det antagits att dagvattnet vad anslutet till dem ledningarna. Det behöver klarläggas hur dagvatten hanteras idag samt hur det ska hanteras efter ombyggnad.

Kommentar: Bedömningen är att det finns goda möjligheter och flera lösningar för att hantera dagvatten på annat sätt än att koppla det till det kombinerade ledningsnätet. Fastighetsägaren behöver redogöra för hur dagvatten ska hanteras men det kan skötas efter detaljplanering.

Praxis vid lokal hantering är att skapa en lösning som hanterar både flöde och rening av ett 10-års regn. Uppdelning av mindre och större regn är då inte aktuell då utan allt regn upp till 10-årsregn ska hanteras inom den egna fastigheten. Hur detta ska ske bör klarläggas och det bör vara ett krav att detta ska vara ordnat innan den nya bebyggelsen är anlagd.

Kommentar: Bedömningen är att det finns goda möjligheter och flera olika lösningar för att hantera dagvatten inom fastigheten. Fastighetsägaren behöver redogöra för hur dagvatten ska hanteras men det kan skötas efter detaljplanering.

Geofrågor:

Ytterligare geoteknisk utredning kan behövas för att säkerställa stabiliteten inom hela planområdet.

Kommentar: Ytterligare geotekniska utredningar har gjorts som undersökt geotekniska förutsättningarna inom hel planområdet. Plankarta och planbeskrivning uppdateras.

Belysning:

Platsen ligger intill Motala ström och varsamhet krävs när belysning planeras inom kvartersmarken så att spilljus minimeras. Detta för att undvika störningar för vattenlevande djur som är känsliga för ljus.

Kommentar: Noterat

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

E.ON noterar E1-området som är utlagt för vår transformatorstation i plankartan med planbestämmelser, vilket vi är tacksamma för. Dock saknar vi begränsning av markanvändningen i allmän platsmark i planbestämmelserna. Planbestämmelserna måste säkerställa att minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel och brännbart upplag upprätthålls.

Kommentar: Plankarta uppdaterad med bestämmelsen p1 som anger att Brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag får inte placeras närmare än 5 meter från transformatorstation.

E.ON Energiinfrastruktur AB

Befintliga ledningar för fjärrvärme finns inom fastigheten. Eventuella ombyggnader av befintligt distributionsnät som kan komma att krävas på grund av genomförandet av detaljplanen ska bäras av den som begär ändringen. E.ON förutsätter vidare att de skyddsavstånd som gäller enligt bestämmelser för grävarbeten nära fjärrvärmeledningar med kringutrustning respekteras.

Kommentar: Noterat

Berörda - fastighetsägare och andra

Numrering av synpunktsförfattare följer nummer ordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 01

Det finns en stor risk att Trädgårdsstaden Kneippen kommer få en annan känsla i och med föreslagen påbyggnad. Synpunktsförfattare menar att platsen inte klarar av den höga föreslagna byggnationen. Att bygga till en våning betraktas som

lämpligare för platsen båda vad gäller kulturmiljö. Också trafiksituationen kommer försämrats i och med en så stark exploatering enligt synpunktsförfattare.

Kommentar: Planförslaget är ett resultat av en lång prövning mellan allmänna och enskilda intressen för platsen. Samhällsbyggnadskontoret anser att platsen tål föreslagen utveckling utifrån ett kulturmiljöperspektiv. Utformningsbestämmelser finns till som ser till att nytillkommande påbyggnader fungerar i samspel med befintliga byggnader och dess omgivning i Kneippen. Trafikökningen i området anses vara måttlig enligt kommunens interna bedömning.

Trapphusen kommer skära av de siktlinjer som idag existerar ned till strömmen något som, enligt synpunktsförfattare kommer innebära en tydlig försämring för hyresgäster söder om Braxen. Ett förslag på bättre platser anges vara om trapphusen placerades längs med husen istället för rakt. Huruvida det skulle gå att vrida trapphusen längs med husen istället har inte framgått eller utretts i kommunens tillgängliga dokument. Om det handlar om en minskad boyta för vissa lägenheter så är det en rimligt med tanke på den omgivningspåverkan som de nya trapphusen innebär.

Kommentar: En annan placering av trapphus har diskuterats men avfärdats av ett par anledningar. Nödvändigt ljusinsläpp till befintliga lägenheter är en anledning till det är olämpligt att placera trapphusen annorlunda. Placeringen av trapphusen är också beroende av var trapphusen är belägna idag. För att tillgänglighetskravet ska kunna uppnås måste hiss installeras för att nå de översta planen. En flytt av trapphusen är därmed inte lämplig.

Synpunktsförfattare 02

Synpunktsförfattare beskriver hur planförslaget allvarligt skulle försämra miljön dels på grund av skuggning men också på grund av ett stort antal lägenheter. Synpunktsförfattaren skriver att ingen solstudie genomförts. Vidare beskriver synpunktsförfattaren att tidigare byggnation i området tagit väl hänsyn både naturliga höjder, men även bakomvarande hushöjder för att så många som möjligt ska kunna ta del av strömmen. Föreslagen byggnation uppfattas bryta kraftigt mot detta, något som kommer förändra trädgårdsstaden Kneippens intryck. Att bygga till en våning skulle vara en acceptabel tillbyggnad.

Kommentar: En solstudie är genomförd och där studiens huvuddrag presenteras i planbeskrivningen under kapitel 5.2 Bebyggelseområden. Föreslagen utveckling är ett resultat av en lång prövning mellan allmänna och enskilda intressen för platsen. Genom den indragna våningen på byggnaderna närmast Motala ström trappas höjden ner mot gångstråket. Samhällsbyggnadskontoret anser att platsen tål föreslagen utveckling utifrån ett kulturmiljöperspektiv.

Synpunktsförfattaren beskriver hur trafiksituationen, i takt med utökningen av bostäder i kvarteren runt Braxen, redan har förvärrat parkeringssituationen, och att det inte borde tas grönytor i kvarteret i anspråk för fler parkeringar.

Kommentar: Enligt Norrköpings kommuns parkeringsnorm så kan parkering för tillkommande bostäder lösas inom fastigheten.

Synpunktsförfattare 03

Kan kontoret redogöra för hur räddning kan komma att ske och vad man har kommit överens om med räddningstjänsten Östergötland. Vilka räddningsvägar och uppställningsplatser avser kontoret i sin kommentar i samrådsredogörelsen.

Kommentar: Ja, det kan redogöras för. På plankarta i en illustration över gårdsmiljön samt samma illustration i planbeskrivning redogörs det för möjliga uppställningsplatser för räddningsfordon. Lämpliga områden är markerade med en rödskrafferad yta på tomten i närhet till byggnader. Planbeskrivning är uppdaterad för att detta lättare ska synas.

Synpunktsförfattare 04-15

Synpunktsförfattare 04-14 har skrivit på en namnlista för personer som motsätter sig ombyggnaden av hyreshusen på fastigheten Braxen 9.

Kommentar: Noterat.

Övriga inkomna synpunkter

Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 16-34

Synpunktsförfattare 16-34 har skrivit på en namnlista för personer som motsätter sig ombyggnaden av hyreshusen på fastigheten Braxen 9.

Kommentar: Noterat.

Sakägare och övriga berörda med kvarstående synpunkter

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

Berörd part	Skedet då synpunkter lämnades
Synpunktsförfattare 01 i granskningsutlåtande.	Granskning
Synpunktsförfattare 02 granskningsutlåtande (Synpunktsförfattare 13 i samrådsredogörelse)	Samråd Granskning
Synpunktsförfattare 04 i granskningsutlåtande. (Synpunktsförfattare 05 i samrådsredogörelse)	Samråd Granskning

Synpunktsförfattare 05 i granskningsutlåtande. (<i>Synpunktsförfattare 07 i samrådsredogörelse</i>)	Samråd Granskning
Synpunktsförfattare 06 i granskningsutlåtande. (<i>Synpunktsförfattare 02 i samrådsredogörelse</i>)	Samråd Granskning
Synpunktsförfattare 07 i granskningsutlåtande. (<i>Synpunktsförfattare 14 i samrådsredogörelse</i>)	Samråd Granskning
Synpunktsförfattare 08 i granskningsutlåtande (<i>Synpunktsförfattare 24 i samrådsredogörelse</i>)	Samråd Granskning
Synpunktsförfattare 09 i granskningsutlåtande, (<i>Synpunktsförfattare 25 i samrådsredogörelse</i>)	Samråd Granskning
Synpunktsförfattare 10 i granskningsutlåtande (<i>Synpunktsförfattare 26 i samrådsredogörelse</i>)	Samråd Granskning
Synpunktsförfattare 11 i granskningsutlåtande (<i>Synpunktsförfattare 28 i samrådsredogörelse</i>)	Samråd Granskning
Synpunktsförfattare 12 i granskningsutlåtande (<i>Synpunktsförfattare 29 i samrådsredogörelse</i>)	Samråd Granskning
Synpunktsförfattare 13 i granskningsutlåtande (<i>Synpunktsförfattare 31 i samrådsredogörelse</i>)	Samråd Granskning
Synpunktsförfattare 14 i granskningsutlåtande (<i>Synpunktsförfattare 32 i samrådsredogörelse</i>)	Samråd Granskning
Synpunktsförfattare 15 i granskningsutlåtande. (<i>Synpunktsförfattare 15 i samrådsredogörelse</i>)	Samråd Granskning
<i>Synpunktsförfattare 01 i samrådsredogörelse</i>	Samråd
<i>Synpunktsförfattare 06 i samrådsredogörelse</i>	Samråd
<i>Synpunktsförfattare 08 i samrådsredogörelse</i>	Samråd
<i>Synpunktsförfattare 09 i samrådsredogörelse</i>	Samråd
<i>Synpunktsförfattare 33 i samrådsredogörelse.</i>	Samråd
<i>Synpunktsförfattare 34 i samrådsredogörelse.</i>	Samråd

Övriga med kvarstående synpunkter

(Numrering av synpunktsförfattare följer numrering i bilagan.)

Part	Skedet då synpunkter lämnades
Synpunktsförfattare 19 i granskningsutlåtande	Granskning
Synpunktsförfattare 20 i granskningsutlåtande (<i>Synpunktsförfattare 17 i samrådsredogörelse</i>)	Samråd Granskning
Synpunktsförfattare 21 i granskningsutlåtande	Granskning
Synpunktsförfattare 22 i granskningsutlåtande (<i>Synpunktsförfattare 33 i samrådsredogörelse</i>)	Granskning
Synpunktsförfattare 23 i granskningsutlåtande	Granskning
Synpunktsförfattare 24 i granskningsutlåtande (<i>Synpunktsförfattare 22 i samrådsredogörelse</i>)	Samråd Granskning
Synpunktsförfattare 25 i granskningsutlåtande (<i>Synpunktsförfattare 21 i samrådsredogörelse</i>)	Samråd Granskning
Synpunktsförfattare 26 i granskningsutlåtande (<i>Synpunktsförfattare 16 i samrådsredogörelse</i>)	Samråd Granskning
Synpunktsförfattare 27 i granskningsutlåtande (<i>Synpunktsförfattare 18 i samrådsredogörelse</i>)	Samråd Granskning
Synpunktsförfattare 28 i granskningsutlåtande (<i>Synpunktsförfattare 19 i samrådsredogörelse</i>)	Samråd Granskning
Synpunktsförfattare 29 i granskningsutlåtande (<i>Synpunktsförfattare 20 i samrådsredogörelse</i>)	Samråd Granskning

Ställningstagande

Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering, föreslår att detaljplanen antas av samhällsplaneringsnämnden.

Samhällsbyggnadskontoret

Julia Stenström Karlsson
enhetschef detaljplanering

Henrik Hult
planarkitekt