

Granskningsutlåtande

2022-05-02

tillhörande detaljplanen för

fastigheten **Kvarntorp 7:3** och del av fastigheten **Ättetorp 2:1**

med närområde inom Åby i Norrköpings kommun

SPN 2020/0009 214



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2022-05-19, § 101

Laga kraft: 2022-10-13

Genomförandetidens sista dag: 2027-10-13

Utlåtande

Detaljplan med tillhörande handlingar har varit utställd för granskning under tiden den 24 januari 2022 till och med den 15 februari 2022 efter föregående annonsering i lokalpressen. Planen var utställd i förvaltningshuset Rosen, Trädgårdsgatan 21.

Allmänt digitalt samrådsmöte hölls onsdagen den 3 februari 2021, klockan 16.00. Webbmötet hålls genom programmet Skype efter föregående annonsering i lokalpressen.

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

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden:

Länsstyrelsen **2022-02-11**

Kommunala instanser

Kommunala lantmäterimyndigheten	2022-02-14
Nodra AB	2022-02-14
Samhällsbyggnadskontoret, bygglov	2022-02-11
Samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa	2022-02-11
Samhällsbyggnadskontoret, mark och infrastruktur	2022-02-11

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Energidistribution AB	2022-02-10
E.ON Energiinfrastruktur AB	2022-02-09
Skanova (Telia Company) AB	2022-01-21
Trafikverket	2022-02-10

Byggherre, intressenter

Inga synpunkter har kommit in.

Berörda - fastighetsägare och andra

Se bilaga. Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan. Siffrorna efter punkten i numreringen är löpnummer från kommunens diarium.

Synpunktsförfattare 1.82	2022-02-14
--------------------------	------------

Övriga inkomna synpunkter

Se bilaga. Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan. Siffrorna efter punkten i numreringen är löpnummer från kommunens diarium.

Synpunktsförfattare 2.59	2022-01-14
Synpunktsförfattare 2.78	2022-02-11

Ändringar som gjorts i detaljplanen:

- Gränser för allmän platsmark för huvudgata (*GATA₁*) justeras.
- Generell bestämmelse som reglerar markhöjder ersätts med reglering av markens lutning (återställande av bestämmelsen som fanns i samrådsförslaget.)
- Placering av byggnad inom mark för teknisk anläggning (*E*) begränsas.
- U-område för befintliga VA-ledningar och bebyggelseförbud införs i planområdets norra del. Tillåten byggnadsarea för komplementbyggnad minskas därefter.
- Ett område läggs till med bestämmelser kopplade till träd som omfattas av biotopskyddet.
- Reglering av entréer förtydligas.
- Illustration av markens lutning vid huvudbyggnader tillkommer bredvid illustrationsplan på plankartan.
- Krav för startbesked ändras.
- Krav på marklov för vissa schaktningsåtgärder tillkommer.

Ändringar som gjorts i tillhörande planhandlingar:

- Avsnitt 4.3 Natur – Markens beskaffenhet kompletteras med förtydligande om totalstabiliteten för planerad bebyggelse.
- Avsnitt 4.5 Gatunät och trafik- Gång- och cykelvägar uppdateras med information från Trafikstrategin för Norrköping och ett alternativ utförande av för utbyggnad av gång- och cykelvägen.
- Avsnitt 6.2 Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation kompletteras med en motivering för fortsatt enskilt huvudmannaskap på Konsumsvägen.
- Förtydligande har gjorts i avsnitt 4.4 Friytor – Lek och rekreation har gjorts om möjligheter för allmän lek i anslutning till planområdet.

- Avsnitt 6.2 Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation – Tele, bredband kompletteras med information o att Nodra AB har fiber.
- Text i avsnitt 7.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser om rättighet för in- och utfart till Haradsveden 4:1 över del av Ättetorp 2:1 rättas.

Sammandrag av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Miljö kvalitetsnormer

Länsstyrelsen bedömer att genomförd dagvattenutredning och planbeskrivningens redovisning är bra och har inget ytterligare att tillägga.

Kommentar: Noteras.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Länsstyrelsen bedömer att de undersökningar som gjorts med avseende på PFAS inom planområdet är tillräckliga. Kommunen kommer att utreda ytterligare söderut och mot Torshagsån och länsstyrelsen har därmed inga ytterligare synpunkter.

För att säkerställa att det inte finns någon förorening under golvet i brandstationen rekommenderar Länsstyrelsen att golvet byts ut.

Länsstyrelsen anser att planbestämmelsen om villkor bör ändras så att startbesked om bygglov inte ges innan anmälan om avhjälpande åtgärd har godkänts av tillsynsmyndighet.

Kommentar: Synpunkt om åtgärd beaktas vid detaljplanens genomförande. Planbestämmelsen ändras enligt önskemål.

Trafikbuller

Länsstyrelsen bedömer att kommunen i tillräckligt stor omfattning har säkerställt att gällande bulleriktvärden kan erhållas, bland annat genom regleringar plankartan.

Kommentar: Noteras.

Kommunala instanser

Kommunala lantmäterimyndigheten

Konsumvägen, som i nulägen ingår i Åby ga:3 och förvaltas av Åby- Jursla vägförening planläggs med fortsatt enskilt huvudmannaskap. Skälet till fortsatt enskilt huvudmannaskap behöver anges och motiveras eftersom det i 4 kapitlet 7§

Plan- och bygglagen anges att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser om det inte finns särskilda skäl för att det ska vara enskilt huvudmannaskap.

Åby ga:3 behöver även omprövas med avseende på dess utbredning inom område C i figur 55 i planbeskrivningen om Konsumvägen breddas.

I omprövningen av Åby ga:3 behöver dess utbredning även ses över till den del den delvis sammanfaller med utbredningen för Ättetorp ga:1.

Häradssveden 4:1 har tillgång till allmän plats gata i sin nordvästra del och behöver inte anslutas till gemensamhetsanläggningen Ättetorp ga:1 för att erhålla utfartsmöjlighet.

Under Rättigheter, Förändringar, anges att Häradssveden 4:1 och 4:2 använder den mark som nu planläggs som kvartersmark för bostäder som in- och utfart till Katrineholmsvägen. Ingen rättighet finns inskriven i fastighetsregistret för infart till Häradssveden 4:1 och Häradssveden 4:2 över Ättetorp 2:1 för detta läge.

Nybildning av servitut ska vara av väsentlig betydelse för fastigheten som erhåller rättigheten. Om det är väsentligt prövas i en lantmäteriförrättning. Om en fastighet redan har tillgång till allmän plats gata anses det normalt sett inte väsentligt för fastighetens behov att erhålla ett servitut för ytterligare åtkomst till allmän plats gata.

Digital granskning av plankartan visar att anslutning till gränspunkter och fastighetsgränser behöver rättas.

Kommentar: Avsnitt 6.2 Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation kompletteras med en motivering för fortsatt enskilt huvudmannaskap på Konsumsvägen.

Infart till Häradssveden 4:1 och Häradssveden 4:2 över Ättetorp 2:1 sker över allmän platsmark i dagsläget. Därför behövs inte en särskild rättighet. Fastigheterna Häradssveden 4:1 och Häradssveden 4:2 samt den delen av Ättetorp 2:1 som planläggs som kvartersmark för bostäder är tänkt att ägas av samma fastighetsägare. Då är det inte heller nödvändigt att en särskild rättighet ordnas. Skulle någon av fastigheterna säljas kan ett avtalsservitut upprättas mellan fastighetsägarna. Planbeskrivningen kompletteras med denna information.

Anslutning till gränspunkter och fastighetsgränser ses över och rättas.

Nodra AB

Avfallshanteringen

Ingen erinran.

Kommentar: Noteras.

Vatten och avlopp

U-området som finns för den befintliga ledningen i befintlig gång- och cykelväg längs Katrineholmsvägen behöver förlängas över kryssmarken norr om byggrätten så att ett minsta avstånd om 3 meter till ledningen erhålls.

Kommentar: Ändring görs enligt önskemål.

Dagvatten

Ingen erinran.

Kommentar: Noteras.

Bredband

Nodras fiber finns inom planområdet.

Kommentar: I avsnitt i Planbeskrivningen finns information om att fiber finns inom planområdet. Avsnitt 6.2 Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation – Tele, bredband kompletteras med information o att Nodra AB har fiber.

Samhällsbyggnadskontoret, bygglov

På grund av att det finns skredrisk vore det bra att reglera en lägsta schaktningsnivå eller motsvarande på plankartan. Då kan risken beaktas även vid andra ingrepp som påverkar markbelastning eller grundvattennivåer och inte bara vid åtgärder som är lovpliktiga.

Bestämmelse om entréer bör ändras så att det gäller huvudentréer. Då finns det möjlighet till extra entréer mot gården och parkeringen.

Övriga frågor av redaktionell karaktär har diskuterats med planhandläggaren.

Kommentar: Bestämmelsen ändras och reglering av schaktning läggs till.

Samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa

Miljö och hälsa har inga synpunkter i granskningsskedet för detaljplanen.

Kommentar: Noteras.

Samhällsbyggnadskontoret, mark och infrastruktur**Trafik**

Samhällsbyggnadskontoret avser att äska om investeringsmedel för att kunna bygga ut en cykelväg längs Katrineholmsvägen enligt Trafikstrategi för Norrköping. Passage över Konsumvägen bör ligga i anslutning till korsningen med Katrineholmsvägen och inkluderas i det kommunala vägghållaransvaret.

Kommentar: Gränser för huvudgatan justeras efter underlag som lämnats av infrastrukturenheten. Planbeskrivningen uppdateras.

Gata

E-område för tryckstegringsstation riskerar att hindra en utbyggd cykelväg. Därför bör inte E-området sträcka sig mer än cirka 3 meter utanför befintlig fastighetsgräns för Kvarntorp 7:3. Bilagd planritning T-31-1-001.

Kommentar: En del av syftet med E-området är säkerställa att ytor i direktanslutning till tryckstegringsstationen inte bebyggs. Gränser ses över och justeras efter underlag som har lämnats av infrastrukturenheten. Delar av E-området närmast ytor som ska användas för utbyggnad av cykelväg beläggs med bebyggelseförbud så att tryckstegringsstationen placeras så långt som möjligt från planerad cykelbana.

Dagvatten

Bestämmelse som ställer krav om att mark ska luta neråt i riktning bort från huvudbyggnader saknas så väl som illustration som visar principen. Bestämmelsen ”Markens höjd får inte ändras” är inte förenlig med önskemålen att anpassa marken mot omgivande gator för att motverka översvämning. Markklov bör krävas för hårdgöring för att kunna följa upp att bestämmelserna angående andel grönyta efterlevs.

Kommentar: Bestämmelse om markens lutning, som fanns i samrådsförslaget återställs på plankarta och bestämmelse om markens höjd tas bort. Villkor för markklov ändras inte i detaljplanen. Hårdgjord yta, friyta och planterad yta regleras i detaljplanen. I samband med bygglovsansökan ska en markplanering lämnas in.

Landskap

Synpunkt från samråd kvarstår avseende allmänt tillgänglig lekplats. Förtydliga i plankartan för vilket område bestämmelserna **allé, n** och **ej parkering** gäller.

Kommentar: Synpunkter om lekplats noteras. Tillgängliga ytor för ostrukturerad lek finns i naturområdet i anslutning till planområdet. Vid Sandtorpsskolan finns lekplatser som är allmän tillgängliga under kvällar och helger. Förslag på placering för en ny lekplats kvarstår och bör genomföras vid en senare tidpunkt när frågan om driftansvar är färdigutredd och finansiering säkerställs. Förtydligande för bestämmelserna görs enligt önskemål.

Geofrågor

Det är bra att de geotekniska säkerhetsaspekterna är inlyfta i planbeskrivningen. Komplettera gärna sista meningen i sista stycket på sida 36 med ”men totalstabiliteten för planerad bebyggelse är tillfredställande.”

Kommentar: Kompletteringen görs enligt önskemål.

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Energidistribution AB

E.ON Energidistribution AB har inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

E.ON Energiinfrastruktur AB

E.ON Energiinfrastruktur hänvisar till tidigare svar. Befintliga ledningar finns i den berörda fastigheten och de införda u-områdena nödvändiga för ledningarna inom kvartersmark. Eventuella ombyggnader som krävs på grund av detaljplanens genomförande ska bäras av den som begär ändringen.

E.ON Energiinfrastruktur förutsätter att de byggnader som uppförs, i synnerhet inom E-området förläggs så att de skyddsavstånd som gäller enligt bestämmelser för grävarbeten när fjärrvärmeledningar med kringutrustning respekteras. För befintliga och nya ledningar inom kommunägd mark gäller markavtalet mellan E.ON Energiinfrastruktur och kommunen. Det är viktigt att ny ledningsrätt skapas för ledningar som ligger inom mark som säljs till annan part.

Kommentar: Byggrätter har placerats med hjälp av underlag som har erhållits från Ledningskollen. Byggnader ska inte hamna ovanför fjärrvärmeledningar och avstånd från ledningar kan hållas. Byggrätt avsett för ett miljöhus i områdets östra del justeras så att avståndet kan hållas. Placering av en ny tryckstegringsstation styrs upp inom E-området i detaljplanens sydvästra del.

Skanova (Telia Company) AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom planområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova förutsätter att flyttnings- och skyddsåtgärder bekostas av den part som initierar åtgärden.

Kommentar: Skanovas ledningar ligger inom markområden som inte får bebyggas eller får endast bebyggas med komplementbyggnad. Ett eventuellt behov av att flytta ledningar planeras i samråd mellan exploatören och Skanova i genomförandeskedet.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

Berörda - fastighetsägare och andra

Numrering av synpunktsförfattare följer nummer ordningen i bilagan. Siffrorna efter punkten i numreringen är löpnummer från kommunens diarium.

Synpunktsförfattare 1.82

Påtar att det kan uppstå irritation när bilar åker ut från den planerade parkeringsplatsen närmast vår fastighet. Billjusen kan slå rakt in i vårt vardagsrum. Bättre avskärmning mot ljuset önskas. Högre träd med yvig krona önskas planteras på den framtida bostadstomten mellan den planerade

parkeringsinfart och den befintliga parkeringen som är bredvid det befintliga hyreshuset närmast oss, som insynsskydd. Nya hus som är högre än de befintliga hyreshusen stämmer inte in i områdesbilden. Ekonomin borde inte vara ett godtagbart skäl att tillåta sådana.

Kommentar: Störning från bilarnas strålkastare bedöms inte vara betydande och därför inte har hanterats i detaljplanen. Exploatören har informerats om synpunktförfattarens önskemål. Eventuella åtgärder görs på exploatörens initiativ efter dialog med synpunktsförfattaren.

Den ekonomiska aspekten utgör bara en del i avvägningen att tillåta fyra våningar istället för tre. Skillnaden i höjd mellan det nya och de befintliga husen är inte så pass stor så att den kan anses ha en betydande påverkan på stadsbilden. De högre husen bidrar i större utsträckning till att minska bristen på bostäder som finns inom Norrköpings kommun. De högre husen kan också ge en effektivare bulleravskärmning för bakomliggande bostäder och för de nya boendens uteplatser.

Övriga inkomna synpunkter

Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan. Siffrorna efter punkten i numreringen är löpnummer från kommunens diarium.

Synpunktsförfattare 2.59 och 2.78

(59) Huvudmannaskap för allmän platsmark ska numera vara kommunal. Endast om det finns särskilda skäl kan huvudmannaskap på allmän platsmark bli enskilt. Dessa särskilda skäl ska redovisas i planbeskrivningen, men de saknas i den version som presenterats för samråd.

Boverket skriver ”Det ska tydligt framgå vilka avvägningar som gjorts [...]. I övervägandet om den allmänna platsen ska ha kommunalt eller enskilt huvudmannaskap bör kommunen bland annat beakta i vilken den omfattning allmänheten utnyttjar den allmänna platsen eller de anläggningar som finns på den. Om kommunen anser att allmänhetens tillträde till platsen är viktig bör kommunen planlägga med kommunalt huvudmannaskap.”

Konsumvägen är den huvudsakliga genomfartsvägen till de delar av Gamla Stockholmsvägen som ligger utanför Åby tätort. Det är en viktig väg för många som inte kan vara med och påverka om huvudmannaskapet är enskilt, bland annat hyresgäster i de nya bostäderna som inte kan ha del i gemensamhetsanläggningen.

(79) Befintlig gemensamhetsanläggning utgör inte ett ”särskilt skäl”. När landsbygd förvandlas till tätort ska huvudmannaskapet allra senast övergå till kommunen vid den tidpunkt då området blir detaljplanelagt. Ändra detaljplanens gränser så att Konsumvägen inte omfattas.

Kommentar: Boverket skriver att ”om kommunen anser att allmänhetens tillträde till platsen är viktig bör kommunen planlägga med kommunalt huvudmannaskap” men anger också att ett särskilt skäl för att behålla enskilt huvudmannaskap kan

vara för ”att få en enhetlig förvaltning vid ny eller kompletterande detaljplanläggning i ett område där det finns enskilt huvudmannaskap sedan tidigare.”¹ Detaljplanen syftar till att bekräfta befintlig allmän platsmark för gator och komplettera med nödvändig reglering för att förbättra trafiksäkerheten. Avsnitt 6.2 Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation kompletteras med en motivering för fortsatt enskilt huvudmannaskap på Konsumvägen.

Sakägare och övriga berörda med kvarstående synpunkter

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

(Numrering av de berörda följer numrering i bilagan till samrådsredogörelser och granskningsutlåtanden. Siffrorna efter punkten i numreringen är löpnummer från kommunens diarium.)

Berörd part (fastighet)	Skedet då synpunkter lämnades
1. Synpunktsförfattare 1 ²	Program
2. Naturskyddsföreningen Norrköping	Samråd

Övriga med kvarstående synpunkter

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

(Numrering av de berörda följer numrering i bilagan till samrådsredogörelser och granskningsutlåtanden. Siffrorna efter punkten i numreringen är löpnummer från kommunens diarium.)

Part	Skedet då synpunkter lämnades
1. Synpunktsförfattare 4	Program
2. Synpunktsförfattare 5	Program
3. Synpunktsförfattare 1.52	Samråd
4. Synpunktsförfattare 5.22	Samråd
5. Synpunktsförfattare 6.23, 6.2, 2.59 och 2.78	Samråd, granskning
6. Synpunktsförfattare 11.49	Samråd

¹https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/egenskapsbestammelser/_huvudmannaskap/
https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/egenskapsbestammelser/_huvudmannaskap/

² Berörd fastighet har sålts efter granskning därför att fastighetsägaren/synpunktsförfattaren har avlidit.

Ställningstagande

Detaljplanen möjliggör nya bostäder i form av flerbostadshus som bidrar till att minska bostadsbristen i Norrköpings kommun och ökar mångfalden i Åbys bostadsbebyggelse. I detaljplanen förtydligas skyddet av kulturhistoriska värden och bevarandet av den förra detta brandstationen säkerställs. Genom att den gamla brandstationsbyggnaden bevaras och kommer till användning stärks Åbys identitet. Det nya flerbostadshuset kan bidra till hållbar stadsutveckling genom att göra det möjligt för att fler kan bo centralt i tätorten och således ha närmare till service, butiker, skola, aktiviteter, kollektivtrafik, med mera.

Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering, föreslår att detaljplanen antas av samhällsplaneringsnämnden.

Samhällsbyggnadskontoret


Julia Stenström Karlsson
enhetschef detaljplanering


Jacquelyn Leiby
planarkitekt