

Granskningsutlåtande

Vårt diarienummer
SPN 2016/0313 214

tillhörande detaljplan för fastigheterna

Bollen 2 och Bollen 7

med närområde inom Kneippen i Norrköping

den 27 november 2023



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2023-12-12, § 276

Laga kraft: 2024-01-04

Genomförandetidens sista dag: 2029-01-04

Utlåtande

Detaljplanen med tillhörande handlingar har varit ute på granskning under tiden den 5 oktober till och med 26 oktober 2022 efter föregående annonsering i lokalpress och på kommunens hemsida.

Detaljplanen med tillhörande handlingar har varit ute på samråd under tiden den 13 december 2019 till och med 7 februari 2020 efter föregående annonsering i lokalpress och på kommunens hemsida.

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

De nedanstående synpunkterna har kommit in under granskningstiden:

Länsstyrelsen 2022-10-26

Kommunala instanser

Samhällsbyggnadskontoret, bygglov 2022-10-24

Samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa 2022-10-20

Samhällsbyggnadskontoret, lantmäteri 2022-10-26

Samhällsbyggnadskontoret, strategi och exploatering 2022-10-24

Räddningstjänsten Östra Götaland 2022-10-05

Nodra AB 2022-10-26

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Energidistribution AB 2022-10-18

E.ON Energiinfrastruktur AB 2022-10-07

Norrköping Airport 2022-10-06

Östgötatrafiken 2022-10-12

Berörd allmänhet, fastighetsägare och övriga synpunkter

Inga synpunkter från berörda, fastighetsägare eller övrig allmänhet.

Ändringar som gjorts i detaljplanen:

- Texten till utformningsbestämmelserna f_1 och f_3 har förtydligats vad gäller utgångspunkt för höjdregering, att det gäller från mark.

Ändringar som gjorts i tillhörande planhandlingar:

- I sammanfattningen har texten kompletterats med...
 - ...ett förtydligande att extra hänsyn ska tas till fastigheten Bollen 4 och dess verksamhet vid byggnation.
 - ... antalet lägenheter som byggrätten möjliggör.
 - ... att detaljplanen inte bedöms leda till betydande miljöpåverkan.
- Texten under avsnitt 4.7 *Teknisk försörjning, Avfall* har uppdaterats i enlighet med Nodra ABs granskningsyttrande.
- Texten under avsnitt 4.6 *Störningar, hälsa och säkerhet, Trygghet och säkerhet* har kompletterats med ett stycke som informerar om att räddningstjänsten inte klarar av att utrymma huset med deras höjdfordon, utan att en alternativ rymningsväg behöver finnas, förslagsvis Tr2-trapphus.
- Texten under avsnitt 4.3 *Natur, Markensbeskaffenhet* har kompletteras med att det är exploatören som är ansvarig för att upprätta ett kontrollprogram för mätning av grundvattnet.
- Texten under avsnitt 4.6 *Störningar, hälsa och säkerhet, Översvämning* har kompletterats med ett förslag på lämplig marknivå intill byggnad för att undvika att vatten blir stående mot byggnad.
- Texten under avsnitt 6.2 *Fastighetsrättsliga konsekvenser, fastighetsbildning, servitut* har kompletterats med information om att servitut kan komma att ändras i geografisk omfattning.
- Texten under avsnitt 6.3 *Ekonomiska konsekvenser, fastighetsbildning, inlösen, ersättning* har kompletterats med information om att bildande, upphävande av servitut samt fastighetsbildning kan prövas av lantmäteriet om berörda parter inte kommer överens.

Sammandrag av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Planförslaget strider inte mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kapitlet 10§ PBL.

Riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet Miljöbalken

Riksintresse för kulturmiljö, Norrköping, E 52

Inför granskningsskedet har byggnadens volym, vad gäller gatufasadens längd, minskats för att förbättra den visuella kopplingen till parken, vilket är bra. Även fasadmateriell och grönska på gården/överbyggt garage har bearbetats in i planen, vilket är positivt.

Trots de justeringar som gjorts innebär föreslagen detaljplan en negativ påverkan på parkmiljön Lenningska parken, som är en del av uttrycket för aktuellt riksintresse. Förslaget innebär dock inte att riksintresset påtagligt skadas, Länsstyrelsen har inget mer att tillägga.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Kommunen har inför granskningsskedet reviderat planhandlingarna vad gäller miljökvalitetsnormer för vatten. Länsstyrelsen har inget mer att tillägga.

Kommentar:

Synpunkterna har noterats.

Kommunala instanser

Samhällsbyggnadskontoret, bygglov

Bygglovenheten tycker att följande texter bör förtydligas:

f1: Balkonger får kraga ut 0,5 meter från fasadliv och får anordnas minst 5,0 meter över angränsande allmän plats. Byggnaden kommer inte att angränsa direkt till allmän plats (det finns förgårdsmark i form av prickmark) och vi antar att man menar att balkongerna ska vara 5 meter över marknivån för allmän plats.

f3: Centrumlokalens bjälklag ska i underkant vara minst 3,5 meter över mark mot allmän plats. Eventuellt kan man lägga in en illustration i planbeskrivningen.

Samhällsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN 2016/0313 214

I övrigt har inte bygglovenheten några synpunkter på förslaget till detaljplan.

Kommentar:

Texterna till regleringarna har förtydligats enligt förslagen ovan.

Samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa

Miljö och hälsa har inga synpunkter på granskningsförslaget.

Kommentar:

Yttrandet har noterats.

Samhällsbyggnadskontoret, lantmäteri

Plankarta

I plankartan som var på samråd hade kvartersmarken även användningssättet P (angavs BCP på plankartan) som kunde möjliggöra att bilda en egen fastighet för garaget under bostadshuset. Med användnings-sättet BC som nu anges kan de utföra ett parkeringsgarage som komplement till bostäderna men det går inte att bilda en 3D-fastighet för en egen garagefastighet om de så skulle vilja. Det anges i planbestämmelserna gällande parkering att ”övrig bilparkering inom markanvändning BC ska ske under mark”. Om man vill möjliggöra detta men förhindra ett parkeringshus kan det anges (P) som möjliggör för parkeringsändamålet under mark. Vet inte om det har framförts önskemål om detta men kan vara bra att det ges möjlighet.

I planbestämmelserna under ”Begränsningar av markens bebyggande” finns det en beteckning g – marken ska vara tillgänglig för gemensamhets-anläggning för in- och utfart – men den finns inte med i plankartan.

Kommentar:

Parkeringen ska vara kopplad till kvartersmarkens användning, BC.

Planbeskrivning

4.1 Mark- och vattenanvändning, Föreslagen användning

Här anges i planbeskrivningen att Bollen 7 planläggs som torg. Området torg har dock förlängs ut utanför Bollen 7 norrut och in på Kneippen 1:1 som i dagsläget är allmän plats, park.

Det smala området mellan Bollen 2 och Domaren 1 är idag planlagt som allmän plats park och planläggs även i denna plan som allmän plats park; ingen förändring. Ändringen ska väl bara ske inom Bollen 2 från kvartersmark med användningen centrum, kontor till allmän plats park för

att bredda den befintliga allmänna platsen och dess gångstråk till Lenningska parken?.

Kommentar:

Ändringen sträcker sig in lite på fastigheten Kneippen 1:1. Bollen 7 föreslås fastighetsregleras till Kneippen 1:1 efter detaljplanen vunnit laga kraft.

6.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser - U-område och ledningsrätt

Inom Bollen 2 finns enligt gällande detaljplaner idag ett u-område avsatt för underjordiska ledningar. Detta område flyttas delvis till att istället vara beläget inom Bollen 4. I planbeskrivningen anges att ledningsrätt bör skapas för allmänna vatten- och avloppsledningar (VA-ledningar) inom detaljplanens u-område. Kommer de allmänna VA-ledningarna delvis flyttas från Bollen 2 till detta område inom Bollen 4?

Kommentar:

Ja för att garagedfart ska kunna anläggas krävs att VA-ledningar flyttar in på fastigheten Bollen 4.

6.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser - servitut

I planbeskrivningen anges att det inom fastigheten Bollen 4 finns befintliga servitut som kommer att ändra omfattning i samband med genomförandet av detaljplanen. Vad innebär det att de kommer ändra omfattning, vad ska hända med dem?

Kommentar:

I princip kommer det vara samma servitut, som möjliggör in- och utfart till fastigheten Bollen 2 över fastigheten Bollen 4. Den ändrade omfattningen är marginell och texten har ändrats i planbeskrivningen.

6.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser –fastighetsindelning

Ska Bollen 7 förbli en egen fastighet och inte överföras till Kneippen 1:1 genom fastighetsreglering?

Utdrag ur förrättningsakten när Bollen 7 bildades 2014:

”Kommunen och tomträttshavaren till Bollen 2 ansöker om att fastighetsreglera över en ca 230 m2 stor remsa utmed Ektorpsgatan till gatu- och parkmarksfastigheten Kneippen 1:1. För att det ska vara möjligt pågår ett planarbete som ska tillåta detta. När planen är färdig så visar det sig att man har förbisett den nämnda remsan, tillbaka till det ursprungliga planläget som inte tillåter den tänkta fastighetsregleringen.”

”För att åstadkomma den tänkta utformningen av Bollen 2, yrkas det i stället för att avstycka den tänkta remsan till en egen fastighet för att senare kunna

fastighetsreglera över den till gatu- och parkmarsfastigheten Kneippen 1:1 när en ny plan upprättas”

Kommentar:

Inför antagandet så föreslås fastigheten Bollen 7 överförs till fastigheten Kneippen 1:1.

6.3 Ekonomiska konsekvenser - fastighetsbildning, inlösen, ersättning

Här anges att ersättningar för marköverföringar och bildande respektive upphävande av servitut bestäms genom överenskommelse mellan berörda parter. Inget anges gällande vad som händer om parterna inte kommer överens men att åtgärden ändå går att genomföra med stöd av detaljplanen.

Kommentar:

Texten i planbeskrivningen har förtydligats, att lantmäteriet kan pröva frågan om berörda parter inte kommer överens.

Samhällsbyggnadskontoret, strategi och exploatering

Dagvatten

I samrådet fanns krav på att minst 30 % av ytan på Bollen 2 ska vara grönyta. Detta krav saknas till granskningen. Kravet bör tillbaka för att minska dagvattenflöden och risk för översvämning. I planbeskrivningen under rubriken "Översvämningar-förändringar" står det följande; Inför granskning har byggrätten minskats och därmed också andelen hårdgjord yta vilket i sin tur minskar behovet av åtgärder på allmän plats.". Enlig den texten borde andelen grönyta istället kunna öka.

Kommentar:

Det stämmer att regleringen av en minsta grönyta på 30 procent har tagits bort sedan samrådsförslaget. Att regleringen togs bort beror på att det är svårt att säkerställa kvaliteten av grönytan. Det förutsatte att grönytor anordnades i stor utsträckning på garagetaket och om dessa ytor varit effektiva för dagvattenhanteringen är oklart. I granskningsförslaget har genomsläppliga ytor säkerställts genom prickmark och utökade krav på marklov vid hårdgörning. Dessutom finns krav på ett minsta jorddjup om minst 0,5 meter för stor del av det överbyggda garagets tak. Bedömningen är att det finns större möjlighet att uppfylla riktlinjen för hållbar dagvattenhantering i nuvarande förslag än samrådsförslaget.

Bestämmelsen "m" är bra för att minska risk för översvämning vid extrema regn men för att den ska fungera i praktiken behöver det också finnas krav på höjdsättning av fastigheten. Om höjden på allmän platsmark är högre finns det fortfarande en översvämningrisk.

Samhällsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN 2016/0313 214

Åtgärderna som beskrivs i Lenningska parken behöver vara klara innan byggnaden får startbesked. Detta behöver säkras eftersom åtgärderna ligger utanför parken. Skulle det vara möjligt att ställa krav på att detta ska vara gjord innan startbesked kan ges för bebyggelsen?

Enligt riktlinjen för hållbar dagvattenhantering i Norrköping har vi bestämt att inte använda ordet skyfall utan extrema regn. Det vore bra om det kunde ändras både i planbeskrivningen och i plankartan. Skyfall motsvarar ett visst typ av regn som är definierat av SMHI. Begreppet extrema regn har en vidare betydelse.

Kommentar:

Att villkora startbesked för byggnationen på fastigheten Bollen 2 med att översvämningsåtgärder ska ha genomförts inom Lenningska parken, är inte aktuellt. Detta eftersom det finns möjlighet att säkra inom fastigheten Bollen 2. Hur skyddet mot översvämnung utformas eller anpassning av markhöjd regleras inte i detaljplanen, bara att ytan för att möjliggöra skyddet finns. I planbeskrivningen har det dock förtydligats att en lösning är att anlägga mark på en viss höjd i anslutning till möjlig byggrätt.

I planbeskrivningen och på plankartan står det nu extrema regn istället för skyfall.

Landskap

För att klara hänsyn till de biotopskyddade träden i genomförandeskedet kommer det krävas att en grön kompetens är med och planerar, kontrollerar och följer upp hur byggnationen på bästa sätt kan anpassas till träden och dess förutsättningar.

Det är positivt att en större hänsyn har tagits till parkmiljön och att det finns en ambition att anpassa till omgivningen. Ingreppet i berget och den lummiga gröna miljön som omger vattentornet ger fortsatt en negativ påverkan. Parkeringsgaraget och dess möte med parken och berget behöver gestaltas på grönt och omsorgsfullt sätt.

Kommentar:

Påverkan på Lenningska parken har utretts, bland annat i ett byggnadsantikvariskt utlåtande som pekat på att den negativa påverkan är begränsad. Även länsstyrelsen menar att planförslaget innebär en negativ påverkan på den närliggande kulturmiljön men att det inte innebär en betydande påverkan på riksintresse för Norrköpings stad.

Den sammanvägda bedömningen är att planområdet är fortsatt lämpligt att bebyggas. Sen är det viktigt att byggnaden med tillhörande garage samt bostadsgård gestaltas i enlighet med detaljplanens ambitioner och regleringar. .

Geofrågor

Bra att en geoteknisk undersökning är utförd. I den geotekniska undersökningen och i planbeskrivningen framgår det inte om det finns risk för bergras eller blocknedfall från den branta slänten i sydväst/söder ner mot planområdet eller om stabilitetsproblem föreligger mot höjdområdet.

Konsulten trycker specifikt på att ytterligare kontroll och utredning behövs när höjdsättning av planerad bebyggelse och förväntade laster är fastställda bland annat.

I geoteknisk PM rekommenderas att ytterligare grundvattenrör sätts under byggtiden för att kontrollera eventuell avsänkning av en övre akvifer under byggtiden. Kontrollprogram för grundvattenmätning och vem som ska vara ansvarig för en sådan ska normalt framgå av planbeskrivningen.

Kommentar:

Inför byggnation ska ytterligare geotekniska undersökning genomföras med hänsyn till grundläggningsmetoder och omfattning. Att platsen är lämplig och möjlig för att bebyggas med föreslagen byggrätt bedöms utrett i detaljplanen.

Exploatören ombesörjer kontrollprogram för grundvattenmätning. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.

Räddningstjänsten Östra Götaland

Räddningstjänsten har inget att erinra mot föreslagna detaljplan, status på handlingarna är granskningshandling.

Enligt den information som getts i plankartan och planbeskrivningen så kommer inte räddningstjänstens höjdfordon kunna fungera som alternativ utrymningsväg för annat än den sida av byggnaden som vetter mot torgytan. På grund av detta behöver man möjliggöra för personer i byggnaden att kunna utrymma på egen hand med exempelvis Tr2-trapphus. Vi ser helst att hela byggnaden utrymmer på ett likadant sätt trots att vi som sagt kan komma åt byggnaden från parkytssidan.

Kommentar:

Yttrandet har noterats och planbeskrivningens avsnitt om säkerhet har uppdateras med information om Tr2-trapphus.

Nodra AB

Avfallshanteringen

Under rubriken Teknisk försörjning - Avfall vill vi att man ersätter det första och andra stycket med följande text nedan.

För hämtning av kommunalt avfall och avfall under kommunalt ansvar ansvarar kommunens bolag Nodra AB. Vid utformning av miljörum eller annat avfallsinsamlingssystem samt vid dimensionering av vägar och vändplatser ska Nodras riktlinjer för arbetsmiljö och tillgänglighet följas, mer information finns på Nodras webbsida.

Inom Norrköpings kommun så finns fem återvinningscentraler som benämns Returpunkter. Vid returpunkterna går det bra att lämna bl.a. återbruk, grovavfall, trädgårdsavfall, farligt avfall m.m. Det finns även återvinningsstationer inom kommunen där man kan lämna utsorterade förpackningar samt returpapper till återvinning. För mat- och restavfall ska det finnas insamlingslösning vid fastighet, mer information finns i avfallstaxan.

Nodra vill även informera om en ny förordning (SFS 2022:1274) kring producentansvar för förpackningar. Förordningen innebär att från 2024 ansvarar kommunen för insamling av förpackningar. Insamling kan ske genom (1) fastighetsnära insamling, eller (2) via lättillgängliga insamlingsplatser. Antalet och placeringen av de lättillgängliga insamlingsplatserna ska anpassas efter hur utbyggd den fastighetsnära insamlingen är.

Transportvägar, dragvägar och avfallsutrymmen behöver uppfylla de krav och riktlinjer som finns gällande arbetsmiljö och tillgänglighet i Nodras riktlinjer.

Om restaurangverksamhet blir aktuellt behöver fettavskiljare finnas och ha goda tömningsförutsättningar.

Miljörummet är placerat på den sidan av byggnaden där infarten ner till garaget är placerad. Enligt våra riktlinjer ska dragvägen inte överstiga 10 meter, detta kan innebära att sopbilen behöver stanna och eventuellt blockera infarten ner till garaget under tiden sophämtningen sker.

I planbeskrivningen har man använt sig av en äldre upplaga av Nodras riktlinjer gällande arbetsmiljö och tillgänglighet samt en äldre upplaga av avfallsplanen. Hänvisa istället till Nodras nya riktlinjer för arbetsmiljö och tillgänglighet, Avfalls Sveriges *Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation* samt Avfallsplan 2019.

Kommentar:

Texten i planbeskrivningen har uppdaterats och så även referensen till nya riktlinjer.

Vatten och avlopp

För att möjliggöra byggnation krävs en ledningsflytt där ledningar förläggs inom nytt u-område. Ledningsflytten bekostas av fastighetsägaren.

Dagvatten

I dagsläget saknas lösning på hur dagvatten ska renas från fastigheten. Funktion och yta för en reningsanläggning måste utredas och säkerställas.

Kommentar:

Frågan har stämts av med Nodra AB. Bedömningen är att detaljplanen inte medför ökad negativ påverkan på recipienten Motala ström. Reningsanläggningen som åsyftas i Nodras yttrande är en större reningsanläggning som är nödvändig för att förbättra föroreningsituationen för en stor del av stadsutvecklingsområdet Västra staden.

Bredband

Nodras fiber finns inom planområdet.

Kommentar:

Yttrandet har noterats.

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Energidistribution AB

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inget ytterligare att erinra.

Kommentar:

Yttrandet har noterats.

E.ON Energiinfrastruktur AB

Befintliga ledningar för fjärrvärme finns inom fastigheterna, se bild nedan. E.ON vill vara med i planeringen för området för att bevaka fjärrvärmens intressen och om möjligt förse nya byggnader med miljövänlig fjärrvärme. 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 byggnader som skall uppföras med stöd av detaljplanen förläggs så att de skyddsavstånd som gäller enligt bestämmelser för grävarbeten nära fjärrvärmeledningar med kringutrustning respekteras.

Kommentar:

Yttrandet har noterats.

Östgötatrafiken

Östgötatrafiken har tagit del av rubricerad remiss och tackar för möjligheten att lämna yttrande. Vi delar kommunens beskrivning av närhet till kollektivtrafik och att förtätningen bidrar till ett ökat resandeunderlag för hållbara resor. Vi avstår därför att lämna yttrande.

Kommentar:

Östgötatrafikens val att inte yttra sig har noterats.

Norrköping Airport

Norrköping Airport har inget att invända mot tänkt etablering under förutsättning att byggnader och yttre installationer ej genomtränger flygplatsens hinderbegränsade ytor.

Kommentar:

Yttrandet har noterats.

Sakägare och övriga berörda med kvarstående synpunkter

Det finns inga sakägare eller övriga berörda med kvarstående synpunkter.

Övriga med kvarstående synpunkter (ingen rätt att överklaga)

(Numrering av synpunktsförfattare följer numrering i bilagan till samrådsredogörelsen.)

| Part | Skedet då synpunkter lämnades |
|---------------------------|-------------------------------|
| 1. Synpunktsförfattare 01 | Samråd |
| 2. Synpunktsförfattare 02 | Samråd |
| 3. Synpunktsförfattare 03 | Samråd |

Ställningstagande

Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering, föreslår att detaljplanen antas av samhällsplaneringsnämnden.

Samhällsbyggnadskontoret


Julia Stenström Karlsson
enhetschef detaljplanering


Simon Tell
planarkitekt