

Granskningsutlåtande

2023-02-03

tillhörande detaljplanen för
del av fastigheten **Borg 17:6** (östra delen)
med närområde inom Borg i Norrköpings kommun
SPN 2020/0165 214



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i KF: 2023-04-21, § 56

Laga kraft: 2023-09-14

Genomförandetidens sista dag: 2028-09-14

Utlåtande

Detaljplan med tillhörande handlingar har varit utställd för granskning under tiden den 28 november 2022 till och med den 5 januari 2023 efter föregående annonsering i lokalpressen. Planen var utställd i förvaltningshuset Rosen, Trädgårdsgatan 21.

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

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden:

Länsstyrelsen	2022-12-23
Försvarmakten	2023-01-02
Kommunala instanser	
Kommunala lantmäterimyndigheten	2023-01-03
Nodra AB	2023-01-04
Samhällsbyggnadskontoret, bygglov	2022-12-13
Samhällsbyggnadskontoret, strategi och exploatering	2022-12-20
Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer	
E.ON Energidistribution AB	2022-12-22
E.ON Energiinfrastruktur AB	2022-12-27
Naturskyddsföreningen	2022-12-13
Trafikverket	2022-12-19
Polisen	2023-01-05
Östgötatrafiken	2022-12-19
Berörda - fastighetsägare och andra	
Se bilaga. Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.	
Synpunktsförfattare 01	2022-11-28
Synpunktsförfattare 02	2022-12-30
Synpunktsförfattare 03	2023-01-02
Synpunktsförfattare 04	2023-01-02

Synpunktsförfattare 05	2023-01-05
Synpunktsförfattare 06	2023-01-05
Synpunktsförfattare 07	2023-01-05

Sent inkomna remissvar

Efter att remisstiden har gått ut den 5 januari 2023 har nedanstående yttranden kommit in.

Samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa 2023-01-12

Ändringar som gjorts i detaljplanen:

Plankartan har ändrats inför antagande med nedanstående punkter samt mindre redaktionella justeringar.

- En gränspunkt i planområdets sydvästra del i plangränsen är inte ansluten till gränspunkten, skiljer 0.182 meter. Är korrigerat i plankartan inför antagande.
- På plankartan till granskning står det under Vegetationsbestämmelser: *Dagvatten Dagvattendamm och/eller utjämningsmagasin för dagvatten får finnas*. I detta fall är det främst aktuellt med ett dagvattendike/svackdike i området. Beskrivningen ändras till *dagvattenhantering får finnas*, då rymms någon form av dike eller annat inom beskrivningen.
- Formuleringen för bestämmelsen f2 har ändrats inför antagande. Syftet är det samma. Bestämmelsen är nu *för byggnader med fasadlängd som är mer än 60 meter långa ska fasaden brytas upp vertikalt med hjälp av annat material, arkitektoniska element såsom burspråk, trapphus och dylikt eller genom förskjutning i fasadliv*.

Ändringar som gjorts i tillhörande planhandlingar:

Utifrån inkomna yttranden och synpunkter har redaktionella ändringar gjorts för att förtydliga innehållet i planbeskrivningen.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen kompletteras i avsnitt 4.1. Mark och vattenanvändning - Markens anordnande - Mark och vegetation med förtydligande om att vid höjdsättning av JZ-området ska terränganpassning ske mot omgivande naturmark och förhindra att blocknedfall och yterosion kan ske.

- I avsnitt 4.6. Markens beskaffenhet – *förändringar* har planbeskrivningen kompletterats.
- I avsnitt 5.7. Mark och avtalsfrågor har planbeskrivningen kompletterats med beskrivande text om avtal.
- I avsnitt 6.2. Fastighetsrättsliga konsekvenser har planbeskrivningen kompletterats med rubrik för rättigheter gällande avtalsservitut.

Miljökonsekvensbeskrivning

- Inga ändringar är gjorda inför antagande.

Sammandrag av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Miljö kvalitetsnormer: En dagvattenutredning har tagits fram inför att detaljplanen ställs ut för granskning och Länsstyrelsen har fått möjlighet att ta del av utredningen före granskningen. Även planens MKB har kompletterats inför granskningsskedet. Länsstyrelsen bedömer att planens påverkan på MKN för berörda förekomster inte försämras om dagvattenutredningens rekommendationer följs. Länsstyrelsen har inget mer att tillägga.

Hälsa och säkerhet: Inför granskning har kommunen infört planbestämmelser vad gäller orientering av lasttag, godslossning och fläktanläggningar i syfte att minska verksamhetsbuller från verksamheter som inte kräver tillstånd eller anmälan enligt miljöbalken. Länsstyrelsen bedömer detta som en lämplig åtgärd.

Dock vill Länsstyrelsen påminna att det är viktigt att trafik- och verksamhetsbuller följs upp när området är utbyggt och att det finns ett helhetsperspektiv runt bullersituationen i och i anslutning till planområdet.

Översvämning vid skyfall: Länsstyrelsen bedömer att kommunens inriktning vad gäller hantering av framtida översvämningrisker som kan uppstå vid kraftiga skyfall, 100-årsregn är bra. Inför granskning har kommunen tydliggjort hur dagvattenhantering i området ska ske. Länsstyrelsen har inget mer att tillägga.

Kommentar: Kommunen delar Länsstyrelsens synpunkt om att det är viktigt att trafik- och verksamhetsbuller följs upp när området är utbyggt och att det finns ett helhetsperspektiv runt bullersituationen i och i anslutning till planområdet. Övriga synpunkter noteras.

Försvarmakten

Försvarmakten lämnar inga nya synpunkter i ärendet. Tidigare bedömning att planförslaget inte riskerar medföra påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del kvarstår.

Kommentar: Noterat.

Kommunala instanser

Kommunala lantmäterimyndigheten

Vid samrådet påtalades att det finns avtalsservitut inom området som är okända till sitt läge som behöver hanteras/utredas vid plangenomförandet. Inget är kompletterat gällande detta i planbeskrivningen.

Under 5:2 Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation, rubriken El anges ett befintligt läge för en 10kV luftledning, med sträckning enligt figur 31, som antingen måste förläggas som jordkabel eller dras i en annan sträckning. Det finns inget avsatt område för underjordiska ledningar i detaljplanen i närheten av denna ledningsdragning. Vem ansvarar för och bekostar flytten? Behöver det bildas rättighet för ledningens läge?

Gällande fastighetsbildning, inlösen, ersättning anges att ersättningar för marköverföringar och bildande, respektive upphävande av servitut, bestäms genom överenskommelse mellan berörda parter. Inget sägs om tillvägagångssättet om överenskommelse inte kan träffas gällande detta och tvångsförfarande blir aktuellt för att genomföra detaljplanen.

Beskrivningen under 6.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser, Fastighetsbildning är inte så beskrivande. Syftet med den texten är att gemene man ska kunna förstå vad plangenomförandet innebär för de berörda fastigheterna.

I bildtexten till figur 33 anges det att områdena A-C berörs av fastighetsreglering och anläggningsförrättning. Det nämns ingen annanstans något om en anläggningsåtgärd för att bilda gemensamhetsanläggning (ga).

Gränspunkten 1139 i planområdets SV del – plangränsen är inte ansluten till gränspunkten, skiljer 0.182 meter.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras i avsnitt 6.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser – Rättigheter- Avtalsservitut med beskrivning om att det finns avtalsservitut inom området som är okända till sitt läge och det ska utredas i genomförandeskedet.

Beträffande fråga om vem som ansvarar för och bekostar flytten av 10kV luftledning, och om det behöver bildas rättighet för ledningens läge, svarar kommunen följande: Det behövs inget u-område på allmän plats, det täcks in av det nya avtalet. Flytten bekostas enligt avtalet med EON.

Beskrivningen under 6.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser kompletteras med mer beskrivande text inför antagandet.

Det ska inte bildas någon gemensamhetsanläggning eller anläggningsförrättning, texten till figur 33 förtydligas inför antagande av detaljplanen.

Gränspunkt i plankartan korrigeras.

Nodra AB

Avfallshanteringen

Lägg till *Avfallsplanen* samt *Handbok för avfallsutrymmen (Avfall Sverige)* till listan över kommunala handlingar och riktlinjer.

Kommentar: Listan i planbeskrivningen har kompletterats.

Vatten och avlopp

Ingen erinran.

Dagvatten

På plankartan står det under Vegetationsbestämmelser:

Dagvatten Dagvattendamm och/eller utjämningsmagasin för dagvatten får finnas.

I detta fall är det främst aktuellt med ett dagvattendike/svackdike i området.

Beskrivningen bör ändras så att dagvattenhantering får finnas, då ryms någon form av dike eller annat inom beskrivningen.

Planbeskrivningens, kapitel 5 - Genomförande av detaljplanen, måste kompletteras med information om att avtal eller annan överenskommelse som säkerställer att nödvändig dagvattenanläggning blir byggd och att Nodra AB har rådighet över marken ska vara färdigt och påskrivet innan planen antas.

Kommentar: Formuleringen under vegetationsbestämmelse – Dagvatten ändras i plankartan inför antagande. Syftet med bestämmelsen är det samma och bedöms vara av redaktionell karaktär.

Planbeskrivning, kapitel 5 – Genomförande av detaljplanen har kompletterats med information enligt synpunkt från Nodra AB.

Bredband

Ingen erinran.

Samhällsbyggnadskontoret, bygglov

Detaljplanen reglerar att minst 15 procent av fastighetsytan ska vara genomsläpplig och exempelvis bestå av grönyta med gräs, plantering för grön fasad, planteringsytor och träd i fria former (n2). Samtidigt gäller utökad lovplikt där marklov krävs för hårdgörning av mark (a).

Bygglovenheten anser att det bör räcka med reglering av genomsläpplig yta, eftersom bygglov inte kan vägras för hårdgörning av resterande yta som ryms inom ramen för planbestämmelser.

Kommentar: För att säkra genomförandet av bestämmelsen n2 i plankartan ska bestämmelsen "marklov krävs för hårdgörning" stå kvar i plankartan. Syftet med

marklovsplikten är att den ska leda till en större efterlevnad av detaljplanen när markens genomsläpplighet regleras. Lovplikten fyller funktionen av kontrollinstallation för att säkerställa att kraven följs vilket leder till att områdets säkerhet mot översvämningar förbättras.

Samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa

Dagvatten

En stor del av områdets dagvattenmängder kommer enligt dagvattenutredningen att ledas norrut och passera Herrebro våtmark. I en rapport från 2022 visas att det finns en problematik med PFAS i våtmarken. PFAS-ämnen är lätttrörliga och om omsättningstiden i våtmarken minskar så förväntas PFAS-spridningen till Glan att öka, det är därför avgörande att tillkommande flöden till våtmarken hålls så låga och jämna som möjligt. Innan arbetet med att anlägga dammanläggningen behöver undersökning av PFAS-ämnen genomföras. Om PFAS-ämnen påträffas ska en § 28 anmälan lämnas till tillsynsmyndigheten.

Byggnads och miljöskydds nämnden ser risker kopplade till PFAS problematiken, ett problem är att det behöver vara tydligt vem som bekostar eventuell PFAS-sanering vid exempelvis anläggandet av dagvattendammen. Ett annat problem är att gränsvärdet för PFAS i dricksvatten kommer att sänkas drastiskt. PFAS-belastningen på Glan är redan idag hög. Om planen medför ett ökat tillflöde av PFAS till Glan ser nämnden risker kopplade till dricksvattenkvalitén.

Förorenad mark

Hantering av eventuellt inträngande grundvatten behöver beaktas i samband med schaktarbeten. Vid provtagning av grundvattnet (2021-12-16) påvisas höga halter av bly, koppar, nickel och zink. Vid kompletterande provtagning (2022-03-10) påvisades även PFAS, dock i låga halter. Grundvattenprov uttogs vid en provpunkt och det går inte utesluta förorening finns på andra delar av området och i varierande halter. Uppstår det situation då inträngande grundvatten behöver hanteras ska en § 28 anmälan lämnas till tillsynsmyndigheten.

Kommentar: Problematiken med PFAS i våtmarken hanteras vid sidan av detaljplaneprocessen. Förslag på åtgärder finns. Vad det gäller flöden till våtmarken har dagvattenhanteringen inom detaljplanen utformats för att minimera och jämna ut flödena så mycket det går innan de leds till våtmarken. Utförd undersökning tyder på låga halter av PFAS har påträffats inom planområdet och att detaljplanens ändamål uppfylls.

Det som berör dagvattenanläggning norr om planområdet är en förutsättning för att kunna genomföra planen. Geotekniska undersökningar och provtagningar av marken kommer att genomföras när dagvattenanläggningen detaljprojekteras. Enligt miljöbalken ska en tillsynsmyndighet underrättas om förorening påträffas.

Den verksamhetsutövare som är ansvarig för anläggandet av dammen ska tillgodose att miljöbalkens krav uppfylls. Upptäcks föroreningar under byggnationen så anmäler Nodra AB det. Kravet för undersökning kan inte ske genom plan- och bygglagen som styr detaljplanens arbete. Miljö och hälsas synpunkt angående undersökning noteras och tas med i granskningsyttrande.

Ett avtal eller överenskommelse mellan kommunens exploateringsenhet och Nodra AB kommer att upprättas och vara klart inför antagandet om planen. Avtalet ska säkerställa att dagvattenanläggningen blir byggd och att Nodra AB har rådighet över marken. Angående synpunkt om risken med ökat flöde av PFAS från dagvattenanläggning utanför planområdet till Glan och dricksvattenkvalitet är Nodra AB medvetna om problematiken. Nodra AB jobbar för att minimera riskerna och har dialog med de delar av samhällsbyggnadskontoret som ansvarar för deponin och Herrebro våtmark.

Om situation uppstår att inträngande grundvatten ska hanteras ska en § 28 anmälan enligt miljöbalken inlämnas till tillsynsmyndigheten.

Samhällsbyggnadskontoret, strategi och exploatering

I planbeskrivningen bör förtydligas att vid höjdsättning av JZ-området ska terränganpassning ske mot omgivande naturmark och förhindra att blocknedfall och yterrosion kan ske.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras i avsnitt Markens anordnande - Mark och vegetation med förtydligande enligt synpunkt.

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Energidistribution AB

E.ON noterar att det framgår i planbeskrivningen att befintliga luftledningar måste flyttas innan exploatering av planområdet påbörjas. Detta bör även framgå i planbestämmelserna. I övrigt har E.ON inget att tillägga.

Kommentar: Det är svårt att reglera något som ska tas bort. Det är i kommunens intresse att ledningen flyttas för att planen ska kunna genomföras. Det regleras genom avtal.

E.ON Energiinfrastruktur AB

Ingen erinran.

Kommentar: Noterat.

Polisen

Polismyndigheten har ingen erinran.

Kommentar: Noterat.

Östgötatrafiken

Östgötatrafiken lämnade yttrande under samrådet och bedömningen är att remissvaret tas om hand och inga kvarstående synpunkter återstår.

Kommentar: Noterat.

Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen yttrade sig i samrådet och skriver i sitt yttrande att synpunkterna kvarstår då de inte har beaktats.

Naturskyddsföreningen skriver i sitt yttrande: ”Exploateringar på jordbruksmark behöver belysas ur ett helhetsperspektiv för Norrköping. Det är mycket viktigt att bevara jordbruksmark ur ett försörjningsperspektiv. Exploatering på jordbruksmark strider mot Miljöbalkens kapitel 3 paragraf 1 och 4. Miljökonsekvensbeskrivningen (Thyréns) lyfter också vikten av vår självförsörjning och bevarande av jordbruksmark. Ändå fortgår kommunens planer för lager och industri på värdefulla jordbruksmarker i alla väderstreck.”

”För att klara klimatmålen behöver godsspår för järnväg byggas till området. Beskriven lösning strider mot klimat- och miljömålen. Påverkan är stor enligt Thyréns MKB som framhåller vikten av att man kan cykla till området. I kommentar till vårt tidigare yttrande framgår att cykelbana ska byggas från planområdet och fram till Linköpingsvägen, vilket är positivt. Även kollektivtrafik behöver ordnas hit. Thyréns skriver i MKB:n att flera av föreslagna åtgärder för att minska biltrafiken nog inte kan genomföras eller styras inom aktuell detaljplan. Naturskyddsföreningens bestämda åsikt är att även här måste, liksom vid alla nya detaljplaner och vad gäller jordbruksmark, ett helhetsgrepp tas för transporter, cykelbanor och kollektivtrafik. Man kan inte vid varje detaljplan hävda att ”någon annan vid annat tillfälle” ska ta ansvar för helheten. Vi anser att just det är ett huvuduppdrag för kommunens tjänstemän och politiker. Även Länsstyrelsen och Trafikverket efterlyser en bättre trafiklösning i sina yttranden.”

”Skog och rekreationsmiljö på ett stort område kommer att tas bort. Marken kommer sprängas plan och mycket stor del av skogen fällas. Naturskyddsföreningen anser att förlorade natur- och rekreationsvärden måste kompenseras.”

”Alternativa områden för industri ger möjlighet till alternativt nyttjande av marken vid Klinga etapp 2. Som vi framförde vid Klinga etapp 1, anser vi att bättre områden finns för denna typ av etableringar längs E4 vid nuvarande bergtäkt och västerut. Där finns redan störningar från nya och gamla E4 och här finns inga rekreationsområden. Dessutom nära till utbyggt vägnät och närmare till järnvägen. Då kan man försiktigt exploatera för bostäder och mindre / lättare verksamhet i nu aktuellt planområde. Åkermark kan helt skonas för livsmedelsproduktion och större avsnitt av skogen stå kvar för de boendes rekreation, välmående och trivsel. Och som viktig kolsänka. Närhet till golfbana och större underlag för kollektivtrafik och cykelbana bli ytterligare positiva konsekvenser.”

Kommentar: Naturskyddsföreningen har samma synpunkter nu som i samrådskedet. Kommunen anser att frågan redan är besvarad och svaret kan läsas i samrådsredogörelsen till synpunktsförfattare Naturskyddsföreningen.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra.

Kommentar: Noterat.

Berörda - fastighetsägare och andra

Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 01

Synpunktsförfattaren skriver i sitt yttrande ” jag överklagar detaljplan för industri och verksamhet Borg 17:6”

Kommentar: Detaljplanen kan överklagas först när den är antagen. Denna synpunkt kan inte ses som formellt överklagande.

Synpunktsförfattare 02

Synpunktsförfattaren skriver i sitt yttrande ”Efter att tagit del av slutrapporten dat 2022-11-05 från Tyréns, kunde jag notera att zon 3 inte omfattades av slutrapporten. Zons 2 yta har justerats så att avståndet mot Alsäter har blivit längre. Och dom förslag som lämnats av mig tidigare (autosvar från en dator 29 maj 2022 18:05) angående hur man kan kontrollera huruvida det har skett någon kontaminering av grundvattnet bland annat i min dricksvattentäkt inte har besvarats. Det har ej heller beaktats. Jag vill påminna er att vatten är det viktigaste födoämnet på jorden, det går inte att leva här utan vatten.”

”Genomgående så har konsulterna , när man har gjort ”brunnsinventering,” laddat ner appen ”SGUs kartvisare brunnar” som visar läget och beskriver borrhålets djup, diametern på borrhålet etc. Det är nämligen så att brunnar utförda före 1976, inte har registrerats hos SGU, men även vattenbrunnar för enskild vattenförsörjning (1-2 familjer) kan i normala fall anläggas efter 1976 utan att man gör en anmälan. Ramboll skriver förvisso att det förekommer 13 brunnar som användes som enskilda dricksvattentäkter i områdets direkta närhet. Det kan finnas ett antal grävda eller borrhållsbrunnar i områdets direkta närhet som inte man har kännedom av.”

”Sweco skriver i kapitel. 2.2.2.” Brunnar strax utanför det aktuella området att ”dom flesta av dessa brunnar är dricksvattenbrunnar som är bergborrade till ett stort djup (ca 70-120 m) och kan ha information om jorddjup och uppmätt grundvattennivå.” ” Faktumet att brunnarna är bergborrade talar också för att grundvattenmängden i jordlager är begränsad.”

”Vi är av den uppfattningen att konsulterna anser att om en brunn är djupborrad, så är den helt skyddad från att bli kontaminerad i.o.m. att pumpen sitter i borrhålets botten. Det är till viss del en sanning, men vi frågar: Hur hanterar man ett kemikalieutsläpp av tex triklöretylen? Triklöretylenen har en densitet (koncentrerad) av 1,48, och uppblandad i vatten så är densiteten 1,28. Detta innebär att triklöretylenen sjunker ner i berggrunden och kan kontaminera även en djupborrad brunn.”

”Enligt våran uppfattning är det att mäta grundvattenytan intill eller i närheten av en djupborrad brunn är helt felaktigt. Pumpen tar ju in vattnet i botten av brunnen, för att sedan trycka upp vattnet till markytan. Detta innebär att man runt brunnen får en avsänkningstratt vars diameter kan vara betydande. Den uppmätta vattenytan är helt avhängig av vilket uttag av vatten som gjorts.”

”Jag vill än en gång trycka på vad jag anser kan vara en godtagbar åtgärd för att ha kontroll av privata dricksvattentäkter runt det aktuella området, frågan är inte om det händer, utan när det händer. Kommunen tar och bekostar vattenprov på dricksvattnet från min vattentäkt, som sedan analyseras på: fosfor, kväve, bly, koppar, zink, kalium, krom, nickel, Hg, SS och olja.”

”Att kommunen tar fram en åtgärdsplan med olika olyckstyper (bränder, utsläpp av giftiga ämnen trafikolyckor med utsläpp) och åtgärder som utföres på plats för att förhindra kontaminering av grundvattnet. Att det installeras vattenprovtagningsrör (PEH) på kommunens bekostnad vid strategiska platser och rören skyddas mot åverkan.”

”Min vattentäkt delas med Borg 21:40”

”Att bringa klarhet i statusen för markavvattningsföretaget i sydöst Björksätter-Åkemossens dikningsföretag (1956) så är detta aktivt samt att undertecknad är ordförande. Markavvattningsföretaget har inte underrättats av kommunen angående exploateringen. I nuvarande (dec 2022) handlingar så kan man se att inget dagvatten kommer att avledas via företagets diken.”

Kommentar: I samrådet har synpunktsförfattaren framförallt lyft upp synpunkter på dagvattnet och att infiltration av detta kan påverka deras vattentäkt och jordbruk. I synpunkter till granskning lyfts framförallt föroreningar och utsläpp. Merparten av brunnarna är bergborrade och kommunen har även svarat följande i samrådsredogörelsen - Inom Nodra AB och väghållarens system kan dagvatten

i mindre mängd infiltreras i de diken som byggs för avledning. En lång sträcka av Nodra AB:s dike kommer att gå i mark bestående av lera och där kommer dagvatten i princip inte att infiltrera. Det är bara på korta sträckor som det finns någon möjlighet för dagvattnet att infiltrera i dikena vid låga flöden. Vid dessa tillfällen bedöms marken kunna ta omhand och bryta ner de föroreningar som infiltrerar. Inom den damm som planeras norr om planområdet, innan Herrebro våtmark, är det främst lera så dammbotten kommer i princip att vara tät och inget dagvatten infiltreras där”.

Det är viktigt även för Nodra AB att det inte sker utsläpp inom området som kan spridas via dag- /yt- eller grundvattnet eftersom vattnet från området avrinner mot det dike som är en del av Nodra AB:s dricksvattentäkt för Norrköpingsstad.

Nodra AB kommer att kunna stänga av utflödet från dammen om det blir en brand eller utsläpp/olycka inom området för att kunna vidta åtgärder innan det leds vidare. Vid ett sådant tillfälle kan det även bli aktuellt att ta bort förorenade sediment i diket på vägen till dammen, vilket motverkar att föroreningar infiltrerar. Rensning av sediment i dagvattendikena kommer även att ske vid behov för att behålla kapaciteten i dikena. De sediment som då tas upp provtas och hanteras utifrån lagstiftningen och krav från tillsynsmyndigheten. Nodra AB ställer krav på ha någon form av oljeavskiljande funktion, och ibland avstängningsmöjligheter för fastigheter som ansluts till Nodra AB:s dagvattensystem, och som har mycket trafik inom fastigheten eller verksamhet utomhus som kan bidra till mer föroreningar än vad som är normalt. Verksamheter med miljöpåverkande utsläpp behöver normalt anmäla verksamheten till kommunen eller ansöka om tillstånd hos Länsstyrelsen och får då krav hur verksamheten ska skötas.

Det kommenterades redan i samrådet att föreslagen detaljplan inte medför att det blir aktuellt att bygga ut kommunalt VA till Lilla Åkemossen. Det finns inget gemensamt sammanhang mellan detaljplanen och Lilla Åkemossen. Vilka områden som berörs av utbyggnad framgår av kommunens VA-plan som just nu är under revidering.

Synpunktsförfattarna 03 och 04

Synpunktsförfattarna skriver i yttrandet att huvuddelen av synpunkterna på granskningsförslaget är samma synpunkter som fördes fram i samband med samrådet. Synpunkter på granskningsförslaget är följande:

”Den detaljplan för verksamhetsområde Borg 17:6 Östra delen som läggs fram för granskning har flera brister när det gäller hänsyn till befintlig bebyggelse i området och analys av påverkan på närliggande miljö, främst med tanke på boende i området!”

”De bilder från 3D-modellen som används är mycket bristfälligt utformade och ger inte en korrekt bild av hur området kommer att se ut när etableringen är klar,

snarare visar den en falsk, förskönad bild. De visar definitivt inte hur det kommer att se ut under själva färdigställandet av verksamhetsområdet och de närmaste 20-30 åren innan skogspartierna har återhämtat sig.”

”MKB:n konstaterar att verksamheten som förväntas etableras inom detaljplanen sannolikt kommer att resultera i ett flertal negativa effekter på både naturmiljö och boendemiljö. Analysen bedömer påverkan vara liten med tanke på ljud och ljus vilket kan ifrågasättas starkt.”

”Området som detaljplanen avser har aldrig varit lämpligt för en så stor etablering som från början var tänkt om man haft någon som helst tanke på påverkan på boende i närområdet. Marknivån för stora delar av detaljområdet ligger cirka 50 meter över havet vilket innebär att byggnader på området kommer att dominera landskapet helt om höjden på byggnaderna tillåts överstiga ”normal” villabebyggelse!”

”Till det kommer ljud- och ljus-förorening av närområdet som inte kommer att dämpas nämnvärt av den glesa skog som finns. I dagsläget är den ursprungliga ”gamla skogen” avverkad och det kommer ta en generation innan den kan anses återväxt. En korrekt bedömning av detta saknas i MKB:n.”

Kommentar: Kommunens svar på synpunkter inkomna till samrådet kvarstår och finns att läsa i samrådsredogörelsen till synpunktsförfattare 7.

I den 3D-modell som tagits fram redovisas en möjlig placering av ny bebyggelse inom de områden planen medger bebyggelse. Modellen visar maximal exploatering som plankartan tillåter. 3D-modellen bedöms ge en bra bild av vad planen kan innebära. Vegetation som träd är datainhämtad från drönarflygning över området som utförts under planprocessen och återges på ett tillräckligt tydligt sätt i både 3D-modellen och illustration på plankartan samt i planbeskrivningen omkringliggande naturområden som har avverkats.

Kommunens bedömning är att detaljplanen har viktats mot naturvärden, grönområden, ändamålsenlig struktur och god ekonomisk tillväxt. Vidare bedöms översiktsplanens riktlinjer och intentioner samspela med detaljplanen. Området är utpekad som utvecklingsområde lämpligt att bygga ut med verksamhetsmark, ett område för vilket innebär att befintligt skogsområde ingår i kommunens strategiska planering för förändrad markanvändning. Det kommer dock fortsatt att finnas skogsområden inom planområdet samt i området omkring.

Svar på bedömning gällande markhöjder och byggandshöjder är det samma som besvarats i samrådsredogörelsen till synpunktsförfattare 7.

Plankartan regleras med bestämmelser för att minimera bullerstörningar, se bestämmelser under placering, utformning, utförande – byggnadsteknik, b1 och b2. Inom ramen för planprocessen har utredningar för buller påvisat att området kan göras lämpligt för den föreslagna markanvändningen. Vidare prövningar kommer att ske, till exempel genom miljöprövningar som i sin tur än mer i detalj kan hantera en drift och en byggnation av området.

Verksamhetsområdet kommer behöva förses med belysning. För att minimera den negativa påverkan som ljusstörningar kan orsaka ska belysning inom planområdet anläggas på ett sådant sätt att störningar för omgivningen minimeras. Kommunens bedömning är att det inom planprocessen vidtagit åtgärder för att minimera ljusföroreningar. På plankartan regleras belysning genom generell bestämmelse, som gäller inom hela planområdet, att pyloner för skyltning får uppföras till en maxhöjd om 12,0 meter från marknivå på fastigheten. Föränderlig bild och blinkande ljus är inte tillåtet. Plankartan reglerar även belysning under skydd mot störningar med bestämmelse om att – besvärande ljus från verksamheten mot bostäder och natur ska begränsas. Belysning får vara högst 12,0 meter höga. Belysningsarmatur på fasader får sitta som mest 8,0 meter över anslutande marknivå. Belysning ska vara riktad och begränsas till verksamhetsområdets utbredning.

Synpunktsförfattaren har i granskningsyttrande inkommit med en summering i punktform av synpunkter som är de samma som vid samrådet.

Kommentar: Kommunens kommentarer på dessa punkter kvarstår även i granskningen. För att ta del av svaren hänvisas till svar i samrådsredogörelsen till synpunktsförfattare 7.

Synpunktsförfattarna 05 – 07

Synpunktsförfattarna har i granskningsyttrande inkommit med följande synpunkter:

”Vi motsäger oss detaljplaneringen med Diarienummer: SPN 2020/0165 214 i sin helhet med nedanstående motivering.”

”Vi äger flerfamiljshyresfastighet Borg 17:21 ovanför Borgs Kyrka och vi är mycket oroliga över trafiken som är och som dessutom kommer att öka kraftigt. Flerfamiljshyresfastigheten ligger bara 25 meter från gamla Linköpingsvägen och hyresgästerna har på ett mycket negativt sätt märkt av den ökade trafiken, och kommer naturligtvis att på ett märkbart sätt påverkas ännu mer negativt av de förslagna förändringarna. Bullertrafiken har ökat markant p.g.a. byggnation som pågår vid industriområdet.”

”Fastighetens avloppstam till infiltrationsbädden som går under gamla Linköpings vägen är vi också bekymrade över, p.g.a. de vibrationer som tilltar med den ökade trafiken, det samma gäller fastighetens dricksvattentäkt då vi har en borrhål brunn.”

”Det går även en cykelväg förbi fastighet som vi aldrig fått något bidrag till för underhåll. Denna cykelväg kommer naturligtvis också att bli ännu mer belastad i framtiden. Vem och hur skall underhållet av cykelvägen hanteras framöver? Om vi läser den av er utsända kartan rätt så är cykelvägen dessutom inritad på vår fastighets mark, är detta korrekt?”

Kommentar: Kommunens kommentar på synpunkt gällande ökad trafik och buller till följd av detaljplanen kvarstår även i granskningen. För att ta del av svaret hänvisas till svar i samrådsredogörelsen till synpunktsförfattare 5. Den negativa påverkan från redan pågående byggnation berör tidigare etapp i Klinga där en detaljplan redan är gällande. Om närboende upplever en störning eller olägenhet som kan ge skada på människors hälsa eller i miljön, i detta fall störningar från pågående utbyggnad, bör ärendet hanteras av tillsynsmyndigheten miljö och hälsa på Norrköpings kommun.

I den hydrogeologiska rapporten, PM hydrogeologi, som finns att läsa i sin helhet skrivs i kapitel 3 slutsats och rekommendationer följande:

”Som diskuterat i avsnitt 2.2.2 Brunnar antyder tillgänglig information från SGU:s Brunnsarkiv att grundvattentillgången i jordlager redan i dagsläget är begränsad, och att samtliga brunnar är bergborrade. Eftersom brunnarna inhämtar dricksvatten från sprickor i berggrunden bedöms inte minskad grundvattenbildning i jordlager utgöra en stor risk för påverkan på omgivningen. Minskad grundvattenbildning i jordlager bidrar visserligen i viss mån till grundvattenbildning i berggrund, men påverkan är inte begränsad till ett avgränsat område, som vid grundvattenbildning till ett jordmagasin. Därtill bedöms den eventuella minskning av grundvattenbildning som hårdgörande av det aktuella området innebära endast en liten – om någon – sänkning av grundvattenytan, vilket är av mindre vikt i en bergborrade brunn med stort totaldjup och stor mängd tillgängligt vatten från berggrunden.”

Nodra AB kan förtydliga att det idag inte är aktuellt att ansluta dessa till kommunalt VA. Vilka områden som berörs av utbyggnad framgår av kommunens VA-plan som just nu är under revidering.

Etableringen av cykelvägen ligger utanför detaljplanens genomförande och kommer hanteras separat av samhällsbyggnadskontoret. Kontakt med berörda parter sker när det blir aktuellt att genomföra en åtgärd. Dragningen är schematiskt ritad i handlingarna, men tanken är följa befintlig infrastruktur och inte göra något fastighetsintrång.

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
1. Synpunktsförfattare 1 i samrådsredogörelsen	Samråd
2. Synpunktsförfattare 2 i samrådsredogörelsen	Samråd
3. Synpunktsförfattare 3 i samrådsredogörelsen och synpunktsförfattare 2 i granskningsutlåtandet	Samråd, granskning
4. Synpunktsförfattare 4 i samrådsredogörelsen och synpunktsförfattare 1 i granskningsutlåtandet	Samråd, granskning
5. Synpunktsförfattare 5 i samrådsredogörelsen och synpunktsförfattare 5 i granskningsutlåtandet	Samråd, granskning
6. Synpunktsförfattare 5 i samrådsredogörelsen och synpunktsförfattare 6 i granskningsutlåtandet	Samråd, granskning
7. Synpunktsförfattare 5 i samrådsredogörelsen och synpunktsförfattare 7 i granskningsutlåtandet	Samråd, granskning
8. Synpunktsförfattare 6 i samrådsredogörelsen	Samråd
9. Synpunktsförfattare 7 i samrådsredogörelsen och synpunktsförfattare 3 i granskningsutlåtandet	Samråd, granskning
10. Synpunktsförfattare 7 i samrådsredogörelsen och synpunktsförfattare 4 i granskningsutlåtandet	Samråd, granskning
11. Synpunktsförfattare 8 i samrådsredogörelsen	Samråd
12. Synpunktsförfattare 9 i samrådsredogörelsen	Samråd
13. Synpunktsförfattare 10 i samrådsredogörelsen	Samråd

14. Synpunktsförfattare 11 i samrådsredogörelsen	Samråd
15. Synpunktsförfattare 12 i samrådsredogörelsen	Samråd
16. Naturskyddsföreningen	Samråd, granskning

Ställningstagande

Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering, föreslår att detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Samhällsbyggnadskontoret



Julia Stenström Karlsson
enhetschef detaljplanering



Johan Nordström
planarkitekt