

Samrådsredogörelse

2023-12-15

tillhörande detaljplan för
del av fastigheten **Såpkullen 1:2**
med närområde inom Såpkullen i Norrköping
SPN 2015/0474 214



GRANSKNINGSHANDLING

Hur samrådet har bedrivits

Detaljplanen med tillhörande handlingar har varit på samråd under tiden den 10 juni till och med den 26 augusti 2022.

Allmänt samrådsmöte hölls måndagen den 20 juni 2022, klockan 17:00 – 19:00 i Victoriaskolans foajé på Fotbollsgatan 2 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

2022-09-09

Kommunala instanser

| | |
|---|------------|
| Kommunala lantmäterimyndigheten | 2022-06-17 |
| Räddningstjänsten Östra Götaland | 2022-08-24 |
| Samhällsbyggnadskontoret, bygglov | 2022-07-15 |
| Samhällsbyggnadskontoret, strategi och exploatering | 2022-11-02 |
| Samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa | 2022-07-06 |
| Nodra AB | 2022-08-26 |

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

| | |
|----------------------------------|------------|
| Statens geotekniska institut | 2022-08-25 |
| E.ON Energidistribution AB | 2022-07-01 |
| E.ON Energiinfrastruktur AB | 2022-06-14 |
| Polisen | 2022-06-17 |
| Norrköpings Airport | 2022-07-19 |
| AB Östgötatrafiken | 2022-08-09 |
| Bosniakiska islamiska föreningen | 2022-09-09 |
| Skanova (Telia Company) AB | 2022-06-10 |

Berörda - fastighetsägare och andra

Se bilaga. Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 01

2022-08-23

Sent inkomna remissvar

Efter att remisstiden har gått ut den 26 augusti 2022 har nedanstående yttranden kommit in.

Länsstyrelsen, Statens geotekniska institut och Bosniakiska islamiska föreningen har efter begäran av förlängning av samrådstiden inkommit med samrådsyttranden den 9 september 2022. De försenade yttrandena har skett i samförstånd med samhällsbyggnadskontoret.

Sammandrag av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Riksintresse

Riksintresse för kulturmiljövård – Norrköping (E 52)

Föreslagen detaljplan ligger utanför riksintresseområdet för kulturmiljövård, Norrköping, E 52. Planområdet bedöms inte heller påverka något av de uttryck som pekas ut i riksintresset. Länsstyrelsen bedömer att planen inte kommer innebära påtaglig skada på riksintresset.

Riksintresse Totalförsvarets militära del, Malmens flygflottilj.

Planområdet ligger inom påverkansområde för totalförsvarets militära del i form av MSA-ytan kring Malmens flygflottilj. Höga byggnader eller andra byggnadsverk kan påverka riksintresset negativt om de begränsar utrymmet för flyget. Länsstyrelsen bedömer att föreslagen detaljplan ej påverkar riksintresset negativt.

Riksintresse Totalförsvarets militära del, påverkansområde väderradar

Planområdet ligger inom riksintresse Totalförsvarets militära del i form av påverkansområde för väderradar. Länsstyrelsen bedömer att föreslagen detaljplan ej påverkar påverkansområdet för väderradar negativt.

Riksintresse kommunikationer, Norrköpings flygplats

Planområdet ligger inom influensområde för flyghinder kopplat till riksintresset för kommunikationer, Norrköpings flygplats. Aktuellt influensområde berör flygzon. Genom att framtida bebyggelses byggnadshöjd kommer att begränsas genom planbestämmelser, bedömer Länsstyrelsen att aktuellt influensområde för riksintresset ej påverkas

Kommentar: Bedömningen har noterats.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Inför detaljplanen har en översiktlig dagvattenutredning för ett större område än detaljplanen tagits fram. En dagvattenutredning för planområdet kommer att finnas tillgänglig vid granskning av detaljplanen. Länsstyrelsen bedömer att

planens påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten är otydligt då det saknas en utförligare beskrivning över på vilket sätt berörd vattenförekomst påverkas av planens genomförande. Detta behöver kompletteras inför detaljplanen ställs ut för granskning.

Med tanke på att det finns kända föroreningar inom planområdet behöver det framgå av handlingen hur dessa påverkar möjligheten att nå MKN för aktuell recipient.

Kommentar: Dagvattenutredningen visar på att planförslaget riskerar att påverka recipienten Motala ström negativt. Ett planerat reningsmagasin placeras i nära anslutning till recipienten och tar emot planområdets (och andra områdets) dagvatten innan det når recipienten.

Luft

Av framtagen luftutredning framgår att MKN för luft kommer att klaras för såväl NO₂ som partiklar PM₁₀ i dagsläget samt i framtida scenario, vilket är bra. Länsstyrelsen har ingen erinran. Utredningen ger även förslag på olika åtgärder som syftar till att minska halterna av luftföroreningar. Kommunen bör ta fasta på lämpliga råd för att aktivt arbeta med att minska luftföroreningar och på så sätt även arbeta mot miljökvalitetsmålet för Frisk luft.

Kommentar: Yttrandet har noterats.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Inom planområdet förekommer markföroreningar, bland annat ett riskklass 2-objekt, f.d. plantskolan Stora Strömstad, som upptar cirka hälften av planområdet. Kommunen är medvetna om föroreningarna och gjorts flera miljötekniska markundersökningar inom området för att kartlägga aktuella föroreningar, vilket är bra.

Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver kompletteras med ett tydligare resonemang kring hur kända föroreningar kommer att hanteras för att säkerställa planens lämplighet och ett genomförande av planen.

Det är bra att planen har tillförts en bestämmelse med villkor om avhjälpandeåtgärd men det behöver bli mer konkret om vad det är för åtgärder som krävs. Inför att detaljplanen ställs ut för granskning behöver handlingarna kompletteras med en fördjupad riskbedömning samt en åtgärdsutredning. Länsstyrelsen anser att frågan behöver vara utredd innan detaljplanen antas.

Kommentar: I "Geo- och miljöteknisk markundersökning, fastigheten Såpkullen 1:6" (Ramböll, 2018) rekommenderas att en fördjupad riskbedömning samt åtgärdsutredning sker innan byggnader anläggs. Rekommendationen fanns med i planbeskrivningen i samrådsskedet. Efter avstämning med markmiljöspecialist är kommunens bedömning markmiljön inte är tillräckligt komplex för att motivera en fördjupad riskbedömning eller en åtgärdsutredning. Föroreningssituationen inom området är vanligt förekommande i stadsmiljöer där fyllnadsmassor påträffas.

Föroreningssituationen anses ej vara komplicerad och flera provtagningar, modelleringar samt beräkningar genom en fördjupad riskbedömning kommer troligen påvisa samma föroreningssituation som den redan genomförda undersökningen har konstaterat.

Vid byggnadernas anläggning kommer den förorenade marken att schaktas bort och eventuell massor som är kvar provtas för att säkerställa att det inte är några föroreningar som kan innebära risk för människors hälsa.

Trafikbuller

Enligt framtagen bullerutredning klaras gällande riktvärden för ekvivalent ljudnivå vid fasad enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Länsstyrelsen uppmantrar att bostäderna planeras på ett sådant sätt att så goda livskvaliteter som möjligt kan tillskapas.

Skydd mot olyckor, översvämning och erosion

Översvämning, skyfall

Utifrån aktuella planhandlingar bedömer Länsstyrelsen att risken för översvämning vid 100-årsregn inom planområdet kan hanteras. Dock bedömer Länsstyrelsen att det saknas en beskrivning om hur närliggande områden påverkas vid ett 100-årsregn. I handlingen framgår att området skall avvattnas mot Ektorpsgatan genom höjdsättning. Men det framgår inte vart vattnet tar vägen efter Ektorpsgatan och om det finns risk för översvämning på annan plats.

Kommentar: Inför granskning har riskerna nedströms kartlagts och slutsatsen som dragits är att samrådsförslagets utformning inte var lämplig vad gäller hantering av extrema regn (100-årsregn). Granskningsförslaget hanterar översvämning upp till 100-årsregn inom planområdet, i den nedsänkta parken och omkringliggande ytor.

Geoteknik

Under samrådsskedet har Länsstyrelsen gett Statens geotekniska institut, SGI, möjlighet att yttra sig om planen. SGI anser att det finns oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta arbetet, för mer information se bifogat yttrande, 2022-08-25.

Länsstyrelsen delar SGIs synpunkter om att planen behöver kompletteras för att säkerställa skydd mot olyckor på grund av bristande markstabilitet.

Kommentar: Se kommentar till SGIs yttrande.

Allmänt och rådgivande

Planformalia

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att intentionerna i detaljplanen överensstämmer med Norrköpings kommun översiktsplan för staden, antagen 2017.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförande av planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Bostadsförsörjning

Länsstyrelsen ser positiv på att detaljplanen skapar möjlighet till fler bostäder genom förtätning i stadens centrala delar. Det är också bra att grönområden som ger utrymme för lek och utevistelse bevaras.

Naturvård

Länsstyrelsen anser att naturvårdsfrågorna är bra hanterade i det aktuella förslaget. Kommunen har låtit genomföra en naturinventering och anpassat planförslaget därefter. Helgeberget kommer i hög grad bevaras som parkmark, vilket är mycket positivt. Detta är gynnsamt för naturvärdena i sig men även för de boende i och omkring området genom de ekosystemtjänster som naturen och grönskan bidrar med.

Planteringen av träd bidrar till att begränsa den påverkan som ändå sker samt stärker den gröna infrastrukturen. För att det ska få bäst effekt bör inhemska arter planteras.

Kulturmiljövård

Av planbeskrivningen framgår att föreslagen bebyggelses skala ska anpassas mot Ektorpsgatan för att möta den känsliga bebyggelsen i Ektorp. Bebyggelsen som föreslås mot Ektorpsgatan är förvisso fyra våningar, men med mycket branta takfall innehållande två vindsvåningar. Föreslagen utformning innebär att den nya bebyggelsen får en starkt dominerande skala jämfört med befintlig, värdefull bebyggelse. Våningsantal, takvinkel och vindsvåning/-ar bör övervägas ytterligare i förhållande till anpassning till befintlig, värdefull bebyggelses skala.

Kommentar: Utformningen av bebyggelsen mot Ektorpsgatan står kvar likt samrådsförslaget. Med tanke på att ny bebyggelse redan tillåts ännu närmre den befintliga bebyggelsen i den nyligen antagna detaljplanen för fastigheten Kedjan 1 med flera bedöms denna plans förslag på ny bebyggelse ha liten påverkan på den sagda kulturmiljön. Viktigt för helheten är att gestaltningsprogram följs genom genomförandet.

Vatten

Dagvatten

I samband med detaljplanearbetet har kommunen genomfört en dagvattenutredning, vilket är bra. Dock behöver resultatet sammanfattas och redovisas på ett tydligare sätt inför att detaljplanen ställs ut för granskning. Handlingen skulle tjäna på om den kompletterades med en översiktlig karta över rinnvägar inom och utanför planområdet samt vilka dagvattenlösningar som planeras för respektive område.

Kommentar: Planhandlingarna redovisar för hur mindre, stora och extrema regn ska omhändertas. Planbeskrivningen har kompletterats med en översiktlig karta för rinnvägar.

Upplysning om tillstånd och dispenser med mera som kan komma att krävas

Arkeologi

En arkeologisk utredning har utförts inom större delen av planområdet men inga fornlämningar konstaterades i området. I den östra delen finns en övrig kulturhistorisk lämning som utgörs av en långsträckt bergsrygg (L2009:6930). Höjdryggen är registrerad som en plats med tradition.

Större delen av höjdryggen kommer att utgöra parkmark enligt den aktuella planen. Länsstyrelsen har inget att erinra ur fornlämningssynpunkt.

Kommunala instanser

Kommunala lantmäterimyndigheten

För detta planområde är ingen grundutredning gällande fastighetsgränser och rättigheter utförd på grund av att den är påbörjad 2015, innan rutinen med grundutredning påbörjades. De förrättningar som är utförda som påverkar planområdet är relativt nya och därmed ska det inte råda någon osäkerhet gällande gränsernas lägen. Den äldsta förrättningen är en fastighetsreglering från 1989 i Norrköpings lokala koordinatsystem. En stickprovskontroll gällande gränspunkts läge är utförd på gräns som tillkom 1989 och läget har bra överensstämmelse.

Kommentar: En grundutredning gällande fastighetsgränser är genomförd.

6:2 Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning

I tabellen under figur 66 redovisas de marköverföringar som avses genomföras genom fastighetsreglering. För fastigheten Såpkullen 1:6 anges att markområde C tillförs från Supportern 1, vilket inte kan stämma. Enligt kartan och övrig text i tabellen tillförs den Såpkullen 1:2. Denna lydelse måste vara felaktig. Gällande Såpkullen 1:6 saknas även att den tillförs område B från Supportern 1.

Det anges även att mark överförs till Såpkullen 1:1 men Såpkullen 1:1 finns inte med i tabellen där det redovisas att mark tillförs den fastigheten.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för att tillskapa nya bostads- och centrumfastigheter för byggnation men under rubriken fastighetsbildning beskrivs inget om avstyckning av nya fastigheter.

Är syftet att Såpkullen 1:6 ska ligga kvar som en separat fastighet med allmän plats eller finns det en tanke om att överföra den till gatu- och parkfastigheten Såpkullen 1:1?

Kommentar: Avsnittet om fastighetsbildning har uppdaterats med hänsyn till ovanstående kommentarer.

Digital granskning

Vid gränspunkten 242 i planområdets norra del är planen inte ansluten till gränspunkten och en mycket liten differens erhålls där.

Kommentar: Synpunkten är noterad.

Samhällsbyggnadskontoret, bygglov

Bygglovenheten har inga synpunkter på förslaget till detaljplan.

Kommentar: Yttrandet har noterats.

Samhällsbyggnadskontoret, strategi och exploatering

Trafik

Enligt plankartan kan fasader placeras omedelbart mot gångbana vilket kräver särskild hänsyn till dörruppslag från fastigheter. För att undvika att gående inte blockeras eller krockar med dörruppslag så bör dörrar öppnas inåt, alternativt vara indragna från trottoaren.

Kommentar: Dörruppslag får inte ske över allmän plats enligt detaljplanen.

En ny sektion av Ektorpsgatan föreslås där parkering ej längre är möjligt. Konsekvensen av borttagande av allmän parkering längs gatan måste belysas i planhandlingen, och eventuella åtgärdsförslag för att mildra konsekvenserna beskrivas.

Kommentar: Ektorpsgatan ligger utanför detaljplanens område och dess utformning har utretts i tidigare planarbeten. I den tekniska utredningen för denna detaljplan har anpassningar och ett vidare utformningsarbete skett för få ihop helheten med Ektorpsgatan och de nya lokalgatorna inom detaljplanen. Skulle behov finnas så finns möjlighet att använda den "flexibla zonen" (grönyta) till parkeringsplats i viss utsträckning men bedömningen är att det inte är nödvändigt.

Naturvård

Det finns flera gamla träd som kan utgöra stommen i den nya parken. Inom området finns också relativt mycket grov död ved bestående av stående och liggande döda träd. Bebyggelsen berör en del av dessa både levande och döda träd. Den grova döda ved som finns inom området eller uppstår genom avverkning för bebyggelsen bör tas tillvara som faunadepå inom den nya parken, gärna i soligt läge.

Den södra och sydöstra delen av parkområdet utgörs av magra håll- och gräsmarker med kvarstående örtik torrbacksflora, som är till nytta bland annat för pollinerare. Det är önskvärt att man tar vara på även dessa kvaliteter vid utvecklingen av parken.

Kommentar: Synpunkterna har noterats och bör beaktas i genomförandeskedet.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen för områden behöver ses över. I dagsläget står det att det finns utrymme att hantera de första 10 mm lokalt på gatorna men i texten verkar det som om det är tänkt att även stora regn ska hanteras i öppna lösningar. I gestaltningsbilderna visas växtbäddar. De kan anläggas för att hantera de första 10 mm av gaturvattnet med Nodra har tidigare inte velat ha växtbäddar som en del av den allmänna dagvattenanläggningen. Är det verkligen bekräfta med dem? Hanteringen av stora regn behöver därför troligen ses över. Det är även viktigt att en teknisk utredning görs för att säkra att alla ledningsslag och dagvattenhantering i växtbäddar eller andra öppna lösningar får plats i gatusektionen. I figurerna 40 och 41 i planbeskrivning saknas spill och vattenledningar samt elledningar och eventuellt dagvatten.

Kommentar: De första 10 millimetrarna hanteras i ytliga växtbäddar och större regn hanteras via Nodras dagvattennät, där bland annat ett nytt fördröjningsmagasin ingår. För att få plats med grönska på de, relativt smala, allmänna gatorna har de olika ledningsslagen placerats så att alla ledningar inte behöver vara i alla gator.

Avledningen av naturvatten från berget måste också ses över. Hanteringen beskrivs i planbeskrivningen men det finns ingen text i plankartan som säkrar detta. En upplysning i plankartan skulle behövas att detta måste hanteras på kvartersmark. Det är också bra att tydligt visa att byggnaden behöver någon form av dränering mellan berget och byggnaden så att de inte får problem med naturvatten mot fastigheten. Det finns bra bilder som använts i andra planer som visar risker med att bygga i anslutning till ett berg.

Kommentar: En skyddsbestämmelse finns nu på plankartan för att säkerställa att vatten inte blir stående mot huskropp. Planbeskrivningen har uppdaterats med illustrationer.

För att minska dagvattenflödena brukar vi normalt ha krav att 15 % av kvartersmarken inte ska vara hårdgjord. I dagsläget finns en bestämmelse på att 1/3- del av gårdarna ska vara genomsläppliga. Den bestämmelsen är svårt att följa upp eftersom storleken på gårdarna inte är definierade. Det hade varit betydligt bättre att ha ett krav på minst 15 % som ni normalt använder. För att bestämmelser för hårdgörning ska fungera i praktiken behövs också en bestämmelse som säger "marklov krävs vid hårdgörning". Den måste läggas till.

Kommentar: Eftersom innergårdarna uppförs ovanpå garage innebär det att marken kommer att behöva hårdgöras för att sedan utformas för att klara av regn upp till 10 millimeter. En reglering som kräver utökade krav på marklov vid hårdgörning passar tyvärr inte i det här fallet.

Idag finns en översvämningsrisk på fastigheten söder om planområdet. Detta syns i planbeskrivningen i figur 58, se figur 1. Översvämningsrisken för den fastigheten behöver hanteras i den här planen. Det måste finnas en skyddsvall

mellan den fastigheten och planområdet om gatan är högre än fastigheten vilket det ser ut att vara med dagens höjdsättning.

Kommentar: Gatan kommer att utformas för att förhindra att vatten avleds mot fastigheten. Det innebär dock att denna fastighet, Tränaren 1, inte kan avvattnas norrut längre utan avrinningen från fastigheten måste ses över i det pågående arbetet med dess mark.

För att hantera översvämningsrisk så är gatan höjdsatt. I det sydöstra hörnet är det tänkt att avrinningen vid ett extremt regn ska ske vidare till Skarphagsleden. Den rinnvägen är viktig att säkra. Ett dike kommer behöva anläggas i fastighetsgräns och höjdsättningen på det behöver studeras. Diket bör markeras ut på naturmarken. Det är dock viktigt att inte stora regn skapar avrinningsproblem den vägen så någon form av dagvattenbrunn behövs för att inte leda ut stora regn på Skarphagsleden.

Det är även viktigt att beskrivs vart ett 100-års regn tar vägen och att visa att det inte orsakar skador på bebyggelse nedströms. Då kan en översvämningsyta behövas inom planområdet.

Kommentarer: Höjdsättningen och den principiella översvämningen har sätts över vilket innebär betydligt mindre mängder vatten ut på Skarphagsleden. De vattenmängder som uppstår hanteras i den nya utformningen av slänten.

Landskap

Landskap är positiva till att Helgeberg tillgängliggörs med en ny park. Tillgängligheten till parken skulle kunna öka ytterligare om det även görs en entré från nordöst vid Matchgatan, antingen genom en trappa upp mot norra delen av parken, eller med en stig längs med angränsande fastighet, Hejaklacken 1, mot den centrala delen av parken.

Kommentar: Detaljplanen omöjliggör inte en sådan lösning. Att tydligare koppla Matchgatan mot kommande park på Helgeberg ses som positivt.

Då höjdförhållandena kräver att den allmänna gångvägen placeras nära de nya husen är det viktigt att fortsatt studera mötet mellan kvartersmark och parkmark för att parken tydligt ska upplevas som offentlig.

Kommentar: Synpunkten har noterats.

Geofrågor

En helhetsbild över geotekniken och markens lämplighet med avseende på jord, berg och grundvattenförhållanden behövs (tex om det finns risk för omgivningspåverkan och behov av kontrollprogram kopplat till grundvatten och den planerade undermarksstrukturen). Ingen av de tidigare geotekniska utredningarna har gjorts med det syftet. Dessutom har SGI specifika synpunkter som rör geotekniska säkerhetsfrågor (ras, skred och erosion), både i anslutning till planerad bebyggelse och inom det område som är tänkt att vara parkmark.

Kommentar: Se svar till SGI:s yttrande längre ner.

Samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa

Miljö och hälsa har inga synpunkter på samrådsförslaget för Såpkullen 1:2.

Kommentar: Yttrandet har noterats.

Räddningstjänsten Östra Götaland

Räddningstjänsten har inget att erinra mot föreslagna detaljplan men har följande kommentarer:

Så som det är beskrivet i plankartan ser det ut som att man är tvungen att planera för att byggnaderna med sex våningar ska kunna utrymmas utan vår inblandning, ett exempel på detta är så kallade Tr2-trapphus. Detta med tanke på att man i kvartersbebyggelsen planerar för ett garage under markplan med endast ett planterbart bjälklag som inte kommer att ha en bärlast som möjliggör uppställning av stegbil. Marken vid punkthusen ser ut att lita kraftigt vilket gör att det även i detta fall inte går att använda vår stegbil som alternativ utrymningsväg. Lutningen på uppställningsplatsen får inte överskrida 8,5% i någon riktning.

I det fall räddningstjänsten ska utgöra den alternativa utrymningsvägen i husen med indragna takvåningar så behöver man titta på hur långt in fönstren som ska fungera som utrymningsväg hamnar från fasaden. I det fall fönstrets underkant ligger mer än 0,5 meter in från fasadlivet så behöver man komplettera med stigbrygga för att personer ska kunna ta sig till korgen på vår stegbil. Eftersom innergårdarna inte planeras att byggas med ett körbart bjälklag så är det viktigt att det är genomgående lägenheter i de fall vår stegbil ska nyttjas som alternativ utrymningsväg. Stegbilen ska kunna ställas upp inom 9 meter längs med fasaden för de lägenheter som ska utrymmas med hjälp av oss.

Kommentar: Synpunkten har noterats och delgetts fastighetsägarna.

Nodra AB

Avfallshanteringen

Detaljplanen möjliggör för både bostäder och verksamheter på området vilket kommer kräva hämtning av både kommunalt avfall och verksamhetsavfall.

Hämtning av det kommunala avfallet (restavfall, matavfall och returpapper) ansvar Nodra för och det sker oftast från kärl, men det finns även andra insamlingssystem, vilket framgår av avfallstaxan, se länk nedan. För verksamhetsavfall kan hämtning ske från önskad privat entreprenör, för mer information om denna typ av avfall se länk nedan.

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 som finns i Avfall Sveriges Handbok för avfallsutrymmen, se länk nedan.

På grund av Ektorpsgatans breddning av gång- och cykelbana behöver kommande avfallsinsamling kunna ske från den nya lokalgatan samt gågatan som går längst med och mellan de olika kvarteren. I de fall gatorna inte har genomfarter behöver det finnas goda vändmöjligheter på eller i anslutning till respektive fastighet. Mått på vändplan eller plats för t-vändning finns bland ovan nämnda riktlinjer.

Miljörum ska placeras i markhöjd och sopbilen ska ha möjlighet att stanna inom 10 m från miljörummets placering. För att inte förhindra trafikflödet bör miljörummen heller inte ligga i anslutning till in-/utfart av garage och chikaner ska inte placeras så de utgör ett hinder för avfallsinsamlingen. Notera även att chikanerna kan innebära stopp i trafikflödet vid tidpunkter då avfallsinsamlingen sker mellan eller vid dessa.

Om restaurangverksamhet blir aktuellt behöver fettavskiljare finnas och ha goda tömningsförutsättningar, se ovan nämnda riktlinjer. Vid exploatering bör samråd ske med Nodra AB angående utformning av hämtställena och lösningar för hämtning från planerade verksamheter i området. I planbeskrivningen har man använt sig av en äldre upplaga av Nodras riktlinjer gällande arbetsmiljö och tillgänglighet. Hänvisa istället till Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen som finns att hämta via Nodras webbsida, länk nedan.

<https://www.nodra.se/avfall/avgifter-och-regler-for-avfall/>

<https://www.nodra.se/avfall/har-du-ett-foretag/>

Kommentar: Yttrandet har noterats och planbeskrivning har uppdaterats med ny text enligt förslag samt karta med planerade miljörum.

Vatten och avlopp

Ingen erinran.

Dagvatten

Ingen erinran.

Bredband

Ingen erinran.

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

Statens geotekniska institut

Översiktlig hydrogeologisk och geoteknisk utredning (4) rekommenderas att ett erosionskydd installeras för att förhindra att jordmassor rör sig ner i slänten. Vi

ställer oss frågande till om åtgärden, utan att vara införd på plankartan, är tillräckligt säkerställd i planen.

Kommentar: Vid ny byggnation ska släntens stabilitet säkerställas, inkluderat erosionskydd. Det finns nu med som en skyddsbestämmelse på detaljplanen. Se även kommentar nr tre nedan.

Topografiskt underlag tyder på att det kan finnas branta bergslänter inom planområdet och dess närmaste omgivning. SGI anser att det behöver klargöras om det förekommer sådana slänter, och om det i så fall kan finnas risker kopplat till stabiliteten i dessa, mot planområdet eller dess omgivning. Om det potentiellt kan finnas sådana risker behöver dessa utredas i planskedet. Påvisade befintliga risker behöver åtgärdas innan planen antas.

Kommentar: I en geoteknisk utredning utförd under 2023 har Sweco undersökt bergslänterna i fält. Utförd bergundersökning visar på storskalig stabilitet och låg risk för bergutfall i hela planområdet samt närliggande område. Några utstickande block, en betongtrappa och ett hålrum i östra delen av planområdet behöver ses över och åtgärdas. De tas om hand inom ramen för kommunens markförvaltning och behöver inte beaktas vidare i planhandlingarna.

I PM Geoteknik för Såpkullen 1:2 (3) görs en bedömning att inga problem med totalstabiliteten bedöms föreligga för befintliga eller planerade förhållanden och att området anses stabilt för lastdifferenser upp till 60 kPa, motsvarandes ca 3m fyllnadshöjd för Såpkullen 1:2. SGI önskar att handlingen kompletteras med underlag för bedömningen av stabiliteten för planerade förhållanden.

Kommentar: I Swecos utredning från 2023 redogörs för tidigare beräkning av totalstabiliteten i slänten väster om Helgeberget samt stabiliteten på plan yta vid uppfyllning. Totalstabiliteten kan anses tillfredställande både under nuvarande och planderade förhållanden. Däremot lyfter Sweco behov av säkerhetsåtgärder i byggskedet och vid färdigställandet när det gäller prickad mark mellan husen och parkmarken. På plankartan finns en skyddsbestämmelse (m_1) som reglerar krav på släntens stabilitet, erosionskydd osv.

SGI vill också uppmärksamma på att en bedömning av stabiliteten för lerslänten vid planområdets nordöstra del saknas i handlingen.

Är de faktiska förhållandena sådana att det inte klart och entydigt kan uteslutas risker för att detaljplanens område kan beröras, direkt eller indirekt, av skred eller ras ska stabilitetsutredning utföras med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt GK2 IEG Rapport 6:2008 Rev 1.

Kommentar: I Swecos utredning från 2023 redogörs för stabiliteten och förutsättningarna för slänterna i norr och nordost efter att slänterna undersökts visuellt i fält och ytterligare överslagsberäkningar genomförts. Slänten i norr konstateras ha tillfredsställande stabilitet. I nordost är släntens stabilitet otillfredsställande, och topografin förhindrar ytterligare fältundersökning som

skulle motsvara detaljerad utredningsnivå. I plankartan regleras området med skyddsföreskrift

SGI önskar att ritningar till alla Markteknisk undersökningsrapporter biläggs planhandlingarna för att kunna bedöma utredningsnivå och att granska resultat.

Kommentar: De marktekniska undersökningsrapporterna kommer att skickas till länsstyrelsen för vidarebefordran till SGI. Skulle något underlag saknas är ni välkomna att kontakta oss.

Sammanfattningsvis ser SGI att det kvarstår, från geoteknisk säkerhetssynvinkel, oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

Kommentar: En kompletterande utredning (Sweco, 2023) har genomförts för att svara på de återstående geotekniska frågorna, och skyddsföreskrifter har lagts in i plankartan.

E.ON Energidistribution AB

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter. I dagsläget har inte E:ON några ledningar eller anläggningar inom området. Strax norr om planområdet finns en ny nätstation med effekt. Tyvärr kan den ej användas för elförsörjning inom planområdet. Problemet är att terrängen inte medger kabelförläggning till området på ett tekniskt bra sätt pga bland annat stora höjdskillnader. Att gå runt kvarteret blir för långt. Även den ökande laddinfrastrukturen sedan första tidiga samråd förändrar bedömningen om effektbehov. E:ON yrkar på att det inom planområdet sätts ut område med beteckningen E1 - Transformatorstation, se bifogad fil för förslag av placering. Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas. Ett minsta område på 8 x 8 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon. E.ON yrkar därför att planbestämmelserna kompletteras med en skrivelse som informerar om att det 5 meter från transformatorbyggnaden ej får finnas brännbara byggnadsdelar och att brännbart upplag ej får uppställas. Planen överlag medför att elnätet behöver byggas ut i det nya planerade området, plats i allmän platsmark måste finnas för nya markförlagda ledningar samt kabelskåp för att kunna ansluta det som planeras att byggas till elnätet. Om inte markkabeln kan förläggas i allmänplatsmark

behöver yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: "Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar".

Kommentar: En ny transformatorstation får byggas enligt granskningsförslaget, förlagt i den södra delen av planområdet mot Skarphagsleden. Placering har stämts av med yttranden.

E.ON Energilösningar AB

Befintliga ledningar för fjärrvärme finns strax intill 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 Energiinfrastruktur 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, se länk nedan.

E.ON Energiinfrastruktur vill vara med i planeringen för området för att bevaka fjärrvärmens intressen och om möjligt förse nya byggnader med miljövänlig fjärrvärme.

För befintliga och nya ledningar som finns respektive kommer att placeras i kommunal mark gäller markavtalet mellan E.ON Energiinfrastruktur och kommunen. Markavtalet ger E.ON Energiinfrastruktur rätt att anlägga, behålla, underhålla och förnya fjärrvärmeledningar i kommunens mark. Om detaljplanens genomförande innebär att ledningar förlagda med stöd av markavtalet hamnar inom mark som kommer att försälgas är det viktigt att ny rättighet tillskapas för ledningen att gälla gentemot framtida fastighetsägare.

Kommentar: Yttrandet har noterats.

Skanova (Telia Company) AB

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Yttrandet har noterats.

Bosniakiska islamiska föreningen

Bosniakiska islamiska församlingen har följande synpunkter på planarbetet för Såpkullen 1:2.

De föreslagna höjderna för infartsvägen som delas av Såpkullen 1:2 samt Tränaren 1 problematiserar tänkt infart till fastigheten Tränaren 1 både vad gäller genomförande och kostnad pga att Såpkullen 1:2 ligger högre än vår fastighet.

Bygglovsbeslut för Tränaren 1 med diarienummer BMN 2017/0294-1 samt BMN 2020/0057 medger utöver uppförande av församlingsbyggnad och torn även parkeringsplatser inkl 2 HKP som församlingen har behov av. Vi anser att hänsyn måste tas till Tränaren 1 och fattade beslut som har föregått detaljplanearbetet i fråga. Under projektet med Tränaren 1 har församlingen av kommunen uppmanats att sänka marknivån och schakta bort massor vilket har varit kostnadsdrivande. Förslaget med Såpkullen 1:2 medför således ytterligare kostnader för församlingen vilka vi inte kunnat påverka eller förutse.

Med anledning av att detaljplaneområdet ligger högre än fastigheten Tränaren 1 vill församlingen härmed även uttrycka sin oro över eventuellt dagvatten på sin fastighet. Vi ställer oss därför negativa till förslaget och önskar dialog kring alternativ infartsväg till Tränaren 1 då vi ser att tidigare föreslagen av tekniska skäl är svår att genomföra samtidigt som den försämrar gestaltningen av fastigheten Tränaren 1. Vi önskar även att marknivåerna för Såpkullen 1:2 ses över med utgångspunkt i att skillnaderna mot vår fastighet minimeras i största möjliga mån.

Kommentar: Detaljplanen föreslår fortsatt en lokalgata längs med fastigheten Tränaren 1 som ansluter till Ektorpsgatans höjder. De är något justerade sedan samrådsförslaget men i stort får det samma konsekvenser för fastigheten Tränaren 1. Under planarbetet har kontakt tagits med Bosniakiska islamiska föreningen och dialog har påbörjats för att komma fram till en lösning som fungerar i sammanhanget. Tyvärr har föreningen inte kunnat fortsätta dialogen och kommunen har utrett frågan på egen hand.

Kommunens slutsats är att det går att göra anpassningar på fastigheten Tränaren 1 för att möta de nya höjderna och att således hantera såväl angöring, parkering och dagvatten. För att genomförandet av en sådan lösning ska gå så smidigt som möjligt krävs det att dialogen mellan kommunen och fastighetsägaren återupptas.

Polisen

Polismyndigheten har tagit del av de handlingar som gäller för fastigheten Såpkullen 1:2 Norrköping.

Polismyndigheten har erinran gällande detaljplanen.

Med anledning av de bekymmer som varit och är i samband med fotbollsmatcherna, ordningsmässigt, önskar Polismyndigheten skicka med följande åsikter/funderingar:

- Finns någon plan för hur innergårdarna ska skyddas vid högriskmatcher?

- Då supportrar anländer med fordon, ofta ett större antal bussar, hur ser planeringen ut för "deras" parkering?
- De supportrar som anländer med tåg brukar gå en marsch till arenan. Hur bör denna sträcka säkerställas så att de ej går in bland eller i husen eller in i lekmiljön Helgeberg?
- Med anledning av den kommande lagstiftningen gällande kommunernas brottsförebyggande ansvar bör vi i samverkan vidta åtgärder för att förhindra skadegörelse samt risk för våldshandlingar i samband med matcher på arenan.
- Kan/är byggnaderna anpassade för ev. kameraanslutning? Polismyndigheten har en uttalad ambition att öka sina kamerapunkter i lokalsamhällena och då är det viktigt att där vi har möjlighet kunna påverka och förenkla anslutningen av nya kameror.
- Belysning bör lysa upp så att mörka sektorer undviks, detta gäller såväl innergårdar som utanför.

Kommentar: Hur innergårdar ska skyddas och eventuell kameraövervakning på specifika byggnader är en fråga för enskilda fastighetsägare och inget som regleras i detaljplanen.

Att säkerställa att supportrar inte rör sig på allmän plats, såsom på Helgeberg, kommer vara svårt, likt i övriga staden. Det är inget som regleras i detaljplan.

Parkeringen för bussar kommer att minska just vid arenans säkerhetszon vilket innebär att andra strategier för att hantera busslaster med supportrar måste till. Bussarna kommer lasta av sina supportrar på lämplig plats och sedan åka vidare för att ställa sig på annan plats. En möjlig sådan plats i närheten skulle kunna vara Borgs industriområde där breda gator möjliggör bussparkering.

Norrköpings Airport

Norrköping Airport har inget att invända emot tänkt bebyggelse under förutsättning att byggnationen och eventuella yttre installationer ej påverkar flygplatsens hinderbegränsade ytor.

Kommentar: Yttrandet har noterats.

AB Östgötatrafiken

Östgötatrafiken instämmer med kommunens bedömning gällande kollektivtrafiken i området och ser positivt på att staden förtätas nära starka kollektivtrafikstråk.

Kommentar: Yttrandet har noterats.

Berörda - fastighetsägare och andra

Numrering av synpunktsförfattare följer nummer ordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 01

Man blir förvånad när man läser i tidningen där Simon Tell (planhandläggaren, red anm.) säger att det gått ut inbjudan till allmänheten angående ett samrådsmöte. När vi pratat med grannar i bostadsområdet och vänner runt om i Norrköping så har dom inte fått någon inbjudan. Så det är ju tydligen bara vi som bor närmast som fått lappar uppsatta i trappuppgångarna. Men bara skrivet på svenska, det måste skrivas på fler språk om allmänheten ska få veta vad det handlar om. Det skrivs även att publik till arenan kan parkera nere på stan. Gäller det även för moskén och vi som bor utmed Ektorpsgatan med omnejd och besökare till oss. Att parkera nere på stan är ju svårt som det är nu på helgerna. Oftast fullt i parkeringshus och parkeringar i centrum. Det nämns även att bilkörning i centrum kommer att minska med tiden, ändå vill ni att publik till arenan ska ta bilen dit. Har ni tänkt förbjuda folk att använda sina bilar när det ska handlas i centrum? Och hur kommer det att gå för alla affärer som kommer tappa sina kunder? Allmänheten önskar svar på detta.

Kommentar: Samrådsmötet föregicks av annonsering i lokalpressen och utskick till de närmaste fastigheterna. Det är olyckligt om informationen inte har gått fram och det är ett bra tips att ha informationen på andra språk än bara svenska vid behov. Vi följer vår vanliga rutin kring samrådsutskicken men det finns alltid rum för förbättring.

Vi föreslår inget förbud mot biltrafik, varken för arenabesökare eller för boende. Däremot finns det ett förslag på att omgestalta Ektorpsgatan där kantstensparkeringen försvinner för att ge rum för gång, cykel och grönska.

Allmänt samrådsmöte

Samrådsmötet som hölls i Viktoriaskolans lokaler som angränsar till planområdet besöktes av noll personer.

Samhällsbyggnadskontoret

Julia Stenström Karlsson
enhetschef detaljplanering

Simon Tell
planarkitekt