

Granskningsutlåtande

2024-05-24

tillhörande detaljplanen för
del av fastigheten **Kardusen 12**
inom Ljura i Norrköping
SPN 2018/0143 214



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2024-06-11, § 127

Laga kraft: 2024-07-04

Genomförandetidens sista dag: 2029-07-04

Utlåtande

Detaljplan med tillhörande handlingar har varit utställd för granskning från den 20 november till och med den 11 december 2023.

Allmänt samrådsmöte hölls den 27 oktober år 2022 klockan 17.00 på Ljuraskolan efter föregående annonsering i lokalpressen samt information på anslagstavlor för boende i närområdet. 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

2023-12-05

Kommunala instanser

Kommunala lantmäterimyndigheten

2023-12-11

Nodra AB

2023-12-11

Samhällsbyggnadskontoret, bygglov

2023-12-06

Samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa

2023-12-11

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Energidistribution AB

2023-12-04

Norrköping Airport

2023-12-05

Berörda - fastighetsägare och andra

Se bilaga. Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 01

2023-12-07

Synpunktsförfattare 02

2023-12-07

Synpunktsförfattare 03

2023-12-07

Övriga inkomna synpunkter

Inga övriga synpunkter har inkommit.

Ändringar som gjorts i detaljplanen:

Del av ledningsstråk som idag ligger på hyresbostäders fastighet flyttas ut i Ljuragatan. Detta innebär att ö-området tas bort och bestämmelse e₁ justeras då byggrätten inte längre kragar ut över ett ledningsstråk. Detta innebär också att utformningsbestämmelsen f₇ tas bort. Detta möjliggör byggnation direkt på marknivå istället för det tidigare kravet på att byggnad fick kraga ut över ledningsområdet.

Bestämmelsen f₅ justeras till: *Bottenvåningens fasad ska avvika i material eller färg.* Syftet med ändringar är att skapa mer flexibilitet för byggherren men samtidigt bibehålla den vertikala uppdelningen som anses nödvändig för att byggnaden ska uppfattas som mindre tung och kompakt.

Bestämmelse e₂ justeras till: *Största byggnadsarea är 40 m².* Motivet till ändringen är att det i föregående bestämmelse kunde tolkas som att det var tillåtet att upprätta flera komplementbyggnader där varje tilläts ha en byggnadsarea på 40m². Möjligheten finns kvar att bygga flera komplementbyggnader med där den totala sammanslagna byggnadsarean inte får överskrida 40 m².

Bestämmelse för krav på markens genomsläpplighet justeras till: *Minst 20 % av marken inom användningsområde för bostäder och centrum ska vara genomsläpplig.* Motivet till ändringen är att bestämmelsen inte ska avse E-område.

Bestämmelse f₂ justeras till: *Bottenvåningen ska vara minst 3.5 meter hög och vara indragen minst 1.5 meter.* Kravet på indraget finns kvar från granskningsskedet men när ledningsstråket flyttas så fyller inte längre kravet på 4 meter hög bottenvåning något syfte. Höjden på bottenvåning justeras istället till minst 3.5 meter vilket är standard för våningsplan som ska kunna inrymma verksamheter. Illustration med måttangivelser uppdateras i enlighet med nya mått.

Illustration i plankarta har uppdaterats. Syftet till ändringar är att det i föregående illustrationer kunde tolkas som att cykelförråd kunde placeras på prickmark, vilket inte är fallet.

Ändringar som gjorts i tillhörande planhandlingar:

Planbeskrivning

Kapitel 3.6. Teknisk försörjning - vatten och spillvatten revideras med resonemang om ledningsflytt. Text och illustration om avskuret hörn tas bort.

Kapitel 3.6. Teknisk försörjning - El, tele, bredband – Justeras med resonemang om prickmark på E-område.

Kapitel 3.6. Sol- och skuggförhållanden har reviderats med tillägg för att även täcka in skuggpåverkan på radhus längs Ljuragatan.

Kapitel 3.6. Markföroreningar har reviderats i enlighet med yttrande från miljö och hälsa.

Kapitel 5.4 Genomförande inom allmän plats justeras med resonemang kring samordning mellan flytt av gång- och cykelväg och ledningsflytt.

Illustrationer med idéskisser justeras i planbeskrivningen.

Gula rutor med regleringar från plankartan revideras för att matcha revideringar i plankartan.

Sammandrag av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att de frågor som Länsstyrelsen framförde vid samråd gällande trafikbuller, påverkan på grundvattenförekomst samt förorenad mark, har lösts på ett tillfredsställande sätt. Länsstyrelsen har inget ytterligare att tillägga.

Kommentar: Noterat.

Kommunala instanser

Kommunala lantmäterimyndigheten

Om utfart från området ska lösas via kvartersgatan inom Kardusen 11 är det bra att teckna avtal om rättighet att få använda detta område för utfart eftersom det är belägen inom en annan fastighet.

Kommentar: Noterat.

Nodra AB

Avfallshanteringen

Ingen erinran.

Kommentar: Noterat.

Vatten och avlopp

Ingen erinran.

Kommentar: Noterat.

Dagvatten

Ingen erinran.

Kommentar: Noterat.

Bredband

Nodra AB:s fiber finns inom planområdet.

Kommentar: Noterat.

Samhällsbyggnadskontoret, bygglov

Kvarstår gör dock en otydlighet under regleringar av korsmark där det under begränsning av markens utnyttjande står att marken får endast förses med komplementbyggnad vilket kan tolkas som en byggnad medan det under avsnittet om utnyttjandegrad står största byggnadsarea är 40 m² för komplementbyggnader, det vill säga plural. Tydligast vore att lägga till komplementbyggnader under begränsning av markens utnyttjande och förtydliga under utnyttjandegraden att det gäller den största totala byggnadsarean för komplementbyggnader om det är det som syftas, istället för största byggnadsarea per komplementbyggnad som det kan tolkas enligt gällande formulering.

Kommentar: Bestämmelse e₂ justeras till: Största byggnadsarea är 40 m². Möjlighet ska finnas att bygga flera komplementbyggnader med där den totala sammanslagna byggnadsarean inte får överskrida 40 m².

Bra att bestämmelse om ändrad lovplikt för hårdgörande av mark har införts men bestämmelse om markens genomsläpplighet är fortfarande otydlig. Som bestämmelsen står i granskningsförslaget så gäller det all mark på både BC och E-område, även den som är byggbar, enligt samrådsredogörelsen skulle bestämmelsen ändras till att bara gälla för BC-område.

Kommentar: Bestämmelse för krav på markens genomsläpplighet justeras till: Minst 20% av marken inom användningsområde för bostäder och centrum ska vara genomsläpplig. Motivet till ändringen är att bestämmelsen inte ska avse E-området.

Samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa

Miljö och hälsa saknar en underrättelse enligt 10 kap för påträffade föroreningar. Eftersom miljö och hälsa inte har ett ärende och därför inte gjort några bedömningar i tidigare skede så bör tillvägagångssättet för att avhjälpa föroreningarna vara tydligt beskrivet i planbeskrivningen.

Kommentar: Enligt 11 § 10 kap miljöbalken ska den som äger eller brukar en fastighet oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Den 14 januari 2020 (SPN 2019/0269 214) fick samhällsbyggnadskontoret i uppdrag av samhällsplaneringsnämnden att ta fram ett förslag till detaljplan för fastigheten Kardusen 12. Ansökan om detaljplaneläggning inkom från Hyresbostäder i Norrköping AB som även är fastighetsägare och som vill möjliggöra bostäder inom kvarteret. Norrköpings kommun, samhällsbyggnadskontoret är varken fastighetsägare eller brukare av fastigheten Kardusen 12.

Det framgår av PM markmiljöundersökning 2023-05-08 att påträffade föroreningar inte är avgränsad i ytled och att det finns spridda halter över KM i fyllnadsmassorna, av bly, PAH-H och zink. Omfattningen av saneringen och om några föroreningar kommer att lämnas kvar behöver framgå av planbeskrivningen.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med tydligare beskrivning, se Kapitel 3.6. Markföroreningar

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Energidistribution AB

För det E-område som utlagts i plankartan visar plankartans bestämmelser endast "Tekniska anläggningar" vid beteckningen "E". E.ON yrkar på att E-området för vår transformatorstation preciseras (enligt riktlinjerna i Boverkets allmänna råd om planbestämmelser) och istället får beteckningen "E₁ - Transformatorstation".

Kommentar: Inom E - teknisk anläggning ryms transformatorstation.

Norrköping Airport

Norrköping Airport ser inget problem med uppförandet av fastigheten Kardusen 12. Fastighetens planerade höjd över havet ligger under flygplatsens hinderbegränsande ytor.

Kommentar: Noterat.

Under byggnationsfasen är det dock viktigt att flygplatsen kontaktats i god tid för flyghinderanalys gällande kranar som ska användas.

Kommentar: Detaljplanen hanterar inte byggskedet.

Berörda - fastighetsägare och andra

Numrering av synpunktsförfattare följer nummer ordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 01, 02 samt 03.

Det första som vi fortsatt vill lyfta är vetskapen om att VA systemet är underdimensionerat och detta har medfört problem i våra fastigheter de senaste 6 åren. Detta är något som vi vet att ni är medvetna om och förutsätter med anledning av detta att byggandet av Kardusen 12 inte kommer att göra denna situation sämre för oss. Enligt Samrådshandlingen SPN 2018/0143 214 så står följande skrivet och detta är något som vi på gatan inte håller med om efter det regnet som kom i juni/juli i år: "Det befintliga ledningsnätet klarar att hantera ett 10-årsregn vilket är dimensioneringsförutsättningarna i området idag.

Bedömningen är att fastigheten kan anslutas till Nodras ledningsnät i Ljuragatan utan fördröjning.”

Kommentar: Beräknat dimensionerande flöde från befintligt område uppströms Ljuragatans radhus har beräknats till cirka 17,5 liter per sekund. Ledningsnätet i Ljuragatan har en beräknad kapacitet på mellan 110 och 85 liter per sekund och kapaciteten varierar med ledningsnätets lutning.

Detaljplanen för Kardusen 12 förväntas inrymma cirka 30 nya lägenheter med uppskattningsvis cirka 55 nya boende. Det dimensionerande spillvattenflödet efter genomförd detaljplan har beräknats till 18,3 liter per sekund vilket innebär att tillkommande flöden har en väldigt liten inverkan på det totala flödet och att den totala kapaciteten fortsatt understigs med god marginal.

Området nedströms planområdet har en historik av problem med översvämningar till följd av stora regn till följd av inläckage i spillvattennätet. Nodra arbetar löpande med att minska översvämningsrisker och har gjort flera insatser för detta i området. Bedömningen är dock att de ringa tillkommande flödena från planområdet inte har en påverkan på denna risk då problematiken inte är kopplad till en kapacitetsbrist.

Ett så högt hus som Kardusen 12 kommer påverka vår möjlighet till kvällssol. När vi tittar på de bilder som specificerar under 3,6 i ”planbeskrivningen” så kan vi inte se att man tittat på sol och skuggförhållandet till våra radhus utan endast till de fastigheter som idag finns inom Hyresbostäders ägande, se figur 11 i ”Planbeskrivningen”. En sådan ”sol och skuggförhållande” bör även tas fram för alla påverkade fastigheter runt byggnaden och inte bara Hyresbostäders.

Kommentar: Genomförd sol- och skuggstudie inkluderar även radhusen längs Ljuragatan. Utredningen har funnits tillgänglig på Norrköpings kommuns hemsida kopplad till detaljplanen. Dock var det inte några bilder inkluderade i planbeskrivningen över skuggpåverkan för radhusen. Planbeskrivningen har kompletteras med bilder som visar påverkan från tillkommande byggnad. Sol- och skuggstudien utgick ifrån en byggnad motsvarande 8 våningar. Efter sol- och skuggstudien har detaljplanen ändrats till en byggnad med motsvarande 7 våningar bland annat för att minska skuggpåverkan på befintlig bebyggelse. Värt att notera är att varje detaljplan gör en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Att få till bra boendemiljöer och bostadsgårdar har varit en viktig del i utformningen av detaljplanen. Kommunens bedömning är att ny såväl som befintlig bebyggelse får tillräckligt med solljus för att uppnå en god bebyggd miljö. Föreslagen byggnadsplacering och höjd anses vara en lämplig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Under ”Geoteknik” hänvisas det till att man bör påla tillkommande bebyggelse. Detta vill vi även ta med här då detta kan påverka kringliggande fastigheter. Det är byggherrens ansvar att se till så att detta inte påverkar oss runtomkring när de börjar påla men då det står nämnt under Geoteknik så anser vi att det är relevant att även ta med i detta yttrande.

Kommentar: Precis som beskrivs i yttrande ovan så faller det ansvaret på byggherren. Men i planbeskrivning står följande rekommendation: "Riskanalys och kontrollprogram för omgivningspåverkan från vibrationer och sättningar rekommenderas i byggskedet"

Det sista som vi önskar ta upp är trafiksituationen på Ljuragatan när huset väl är på plats. Det är idag mycket trafik på gatan samt att vi kan se att flertalet bilar har problem att hitta parkeringar på kvällar och helger och detta är något som vi ser oro kring.

Kommentar: Bedömningen är att Ljuragatan har god kapacitet för dagens trafiksituation och tillkommande trafik som föreslagen bebyggelse medför anses inte påverka denna bedömning. En mobilitetsutredning är framtagen som bedömer att såväl befintliga som tillkommande parkeringsplatser kan rymmas inom planområdet.

Vi vill även lyfta anledningen till varför man stängde av överfarten över spårvagnsspåret efter bron från Hageby och det är på grund av att rälen blev förstörd när bilar åkte över överfarten. Vi önskar inte att överfarten ska öppnas igen och det beror inte bara på att rälen förstördes utan även att flertalet personbilar körde för fort på gatan, det är trots allt bara 30 km/h på Ljuragatan, samt att risken för krockar var stor när spårvagnen kom åkandes från Hagebyhållet ner för backen.

Kommentar: Detaljplanen föreslår inte att överfarten över spårområdet öppnas för persontrafik.

Sakägare och övriga berörda med kvarstående synpunkter

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

Berörd part	Skedet då synpunkter lämnades
Synpunktsförfattare 01 i granskningsutlåtande.	Granskning, Samråd
Synpunktsförfattare 02 i granskningsutlåtande.	Granskning, Samråd
Synpunktsförfattare 03 i granskningsutlåtande.	Granskning

Ställningstagande

Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering, föreslår att detaljplanen antas av samhällsplaneringsnämnden.

Samhällsbyggnadskontoret



Julia Stenström Karlsson
enhetschef detaljplanering



Henrik Hult
planarkitekt