

Samrådsredogörelse

Vårt diarienummer
SPN 2011/0318 214

tillhörande detaljplan för del av fastigheten

Getå 1:2

med närområde inom Kvillinge i Norrköpings kommun

den 20 februari 2020



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2021-10-19, § 179

Laga kraft: 2021-11-19

Genomförandetidens sista dag: 2026-11-19

Hur samrådet har bedrivits

Detaljplanen var på samråd från 2 september till 14 oktober 2015.

Inget gemensamt samrådsmöte med sakägare har genomförts, men de har inbjudits att boka samtal med handläggaren.

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 2015-10-19

Kommunala instanser

Bygg- och miljökontoret 2015-10-15
(del av nuvarande samhällsbyggnadskontoret)

Kultur- och fritidskontoret, rörligt friluftsliv/fritid 2015-10-14

Norrköping Vatten och Avfall AB 2015-10-13
(nuvarande Nodra AB)

Räddningstjänsten Östra Götaland 2015-10-07

Tekniska kontoret 2015-10-19
(del av nuvarande samhällsbyggnadskontoret)

Utbildningskontoret 2015-09-07

Kommunala lantmäterimyndigheten 2015-10-09

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Elnät Sverige AB 2015-10-05

E.ON Värme Sverige AB 2015-10-01

Kommunala rådet för funktionshinderfrågor 2015-10-07

TeliaSonera Skanova Access AB 2015-09-25

Naturskyddsföreningen 2015-10-13

Friluftsförbundet 2015-10-19

Statens geotekniska institut (SGI) 2015-10-19

Berörda - fastighetsägare och andra

Se bilaga. Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 01	2015-10-08
Synpunktsförfattare 02	2015-10-14
Synpunktsförfattare 03	2015-10-13

Ändringar som gjorts i detaljplanen:

Utöver nedanstående punkter har redaktionella ändringar gjorts på plankartan.

- Andelen kvartersmark för bostäder har minskat till fördel för naturområden.
- Prickmark har tillkommit/utökats inom kvartersmark mot naturmarken i östra delen av planen. Detta bland annat för att ytterligare värna om strandskyddet.
- Ett släpp på cirka 3 meter i östra delen av planen mellan vändplats och naturmark har öppnats.
- Planbestämmelsen om krav på marklov för fällning av träd har förtydligats med att det gäller träd med en stamdiameter över 30 centimeter 1,5 meter över mark.
- Planbestämmelse om krav på marklov för fällning av träd över 30 centimeter 1,5 meter över mark har utökats till fler områden i detaljplanen.
- Planbestämmelse som reglerar byggnaders placering i förhållande till fastighetsgräns har ändrats.
- Planbestämmelse gällande uppfyllnad av mark har formulerats om till att innefatta all kvartersmark.
- För del av kvartersmarken har en planbestämmelse som anger hårdare restriktioner gällande uppfyllnad av mark införts.
- Bestämmelser kring ytor som inte får hårdgöras har tillkommit.
- Plankartan har förändrats för att säkra åtkomst till E-området.
- Yta för teknisk anläggning, där det tidigare var beteckningen BE, har ändrats till enbart E.
- Byggnader inom E-området har fått en totalhöjd på 3,5 meter.

- Byggrätt för E-området har tillkommit.
- Lokalgatan har försetts med plushöjder.
- Minskad byggrätt för kvartersmarken i sydöst.
- Möjligheten att avstycka kvartersmark där befintlig länga finns, till två fastigheter med friliggande hus, har tagits bort. Detta för att undvika skafttomt.

Ändringar som gjorts i tillhörande planhandlingar:

Utöver nedanstående punkter har redaktionella ändringar gjorts i både planbeskrivningen och behovsbedömningen.

- Dagvattenhanteringen har förtydligats. En teknisk utredning som har sett över hanteringen av dagvatten har gjorts.
- Avsnitt gällande markens beskaffenhet har förtydligats. Den geotekniska utredningen har kompletterats.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om att en anmälan om avhjälpandeåtgärd lämnas in till miljö och hälsa inom samhällsbyggnadskontoret i enlighet med 10 kapitlet miljöbalken om föroreningar påträffas.
- Förtydliganden angående strandskydd har gjorts.
- Avsnitt berörande trafik och trafiklösningar har kompletterats i utredningsmaterial och utvecklats i planbeskrivningen. En teknisk utredning som har sett över vägområdena har gjorts.
- Ett förtydligande kring fri passage utmed bäcken för allmänheten tillskrivs planbeskrivningen.
- Kapacitetsmätning i befintliga brunnar har gjorts och information har tillfogats planbeskrivningen.
- Avfallshanteringen för befintliga och tillkommande fastigheter har setts över och lösningen har utvecklats.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med information om att det i framtiden är möjligt att få fiberanslutning.

Sammandrag av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Sammanfattning:

Riksintresse:

Planområdet berör flera riksintressen. Getåravinen har mycket höga geologiska värden och ravinen är bevuxen med värdefull äldre hög- och grovstammig granskog. I bäcken lever hotade vattenlevande arter som är beroende av klart och rent vatten. Ökad dagvattenavrinning kan leda till erosion vilket kan få negativ konsekvens för dessa arter. I dagvattenutredningen är det ur naturvårdssynpunkt även viktigt att analysera hur ökad dagvattenavrinning kan komma att påverka de geologiska processerna och vattenkvaliteten i riksintresseområdet.

Hälsa och säkerhet:

En stabilitetsutredning är genomförd. Länsstyrelsen har samrått med SGI och delar myndighetens bedömning. Vissa förtydliganden och kompletteringar behöver göras i stabilitetsutredningen.

Rekommendationerna för marklaster och släntlutningar för tomtområdena behöver ses över och säkerställas i planen. Planbestämmelser om begräsning av utfyllnad behöver bland annat förtydligas. I dagvattenutredningen behöver klimataspekter såsom ökade nederbörds mängder beaktas liksom hur ökade dagvattenmängder kan komma att påverka de geologiska processerna i Getåravinen.

Miljökvalitetsnormer:

Länsstyrelsen ser det som viktigt och nödvändigt att dagvattenutredning tas fram. Det behöver tydliggöras hur man säkerställer att detaljplanen inte motverkar att uppnå gällande miljökvalitetsnormer avseende vatten.

Strandskydd:

Strandskyddet föreslås upphävas inom berörd kvartersmark och lokalgata. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det finns godtagbara skäl. Det är viktigt att få till en ändamålsenlig fri passage längs hela bäcken inom planområdet, även där bebyggelse planeras nära bäckravinen. Länsstyrelsen önskar ett förtydligande om detta i planbeskrivningen.

Kommentar:

En dagvattenutredning har tagits fram samt en teknisk utredning som belyser dagvattenhantering. Dessa avsnitt har utvecklats i planbeskrivningen. Dagvattenlösningen för planområdet bedöms inte riskera att leda till ökad risk för erosion i närområdet. I plankartan har det dessutom tillkommit naturmark vilket ökar möjligheterna till naturlig infiltration. Bebyggelsen har också begränsats genom prickmark, minskad byggrätt för viss kvartersmark samt bestämmelser om mark som inte får hårdgöras.

Förtydliganden kring stabilitetsutredningen har skett. Planbestämmelser som reglerar all kvartermark har tillkommit.

Ett förtydligande kring fri passage utmed bäcken för allmänheten att nå har gjorts i planbeskrivningen.

Strandskyddet och hur detaljplanen beaktar detta har förtydligats.

Allmänt och rådgivande

Naturvärden:

Förtydligande av planbestämmelsen om krav på marklov för fällning av träd med stamdiameter över 30 cm kan specificeras att detta menas brösthöjdsdiameter.

Behovsbedömning av MKB:

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning förutsatt att det går att hitta ändamålsenliga lösningar för hantering av dagvattnet.

Kommentar:

Planbestämmelsen om krav på marklov för fällning av träd har förtydligats med att det gäller träd med en stamdiameter över 30 centimeter 1,5 meter över mark.

Ändamålsenliga lösningar för dagvattenhantering har redovisats.

Upplysningar om tillstånd och dispenser mm

Arkeologi: Vid tidigare arkeologisk utredning påträffades stenålderslämningar. Arkeologisk förundersökning måste genomföras. Denna ska bland annat avgränsa och datera fornlämningen samt ligga till grund för Länsstyrelsens bedömning inför kommande beslut om tillstånd till ingrepp i fornlämning, dvs. en arkeologisk undersökning. Ansökan om tillstånd enligt Kulturmiljölagen ska skickas till länsstyrelsen i god tid innan exploatering.

Kommentar:

En arkeologisk utredning har genomförts (etapp 1 och etapp 2 - Stenålder i Getå). Bygglov får inte ges förrän en ansökan om tillstånd enligt 2 kap Kulturmiljölagen har godkänts av Länsstyrelsen. Exploatör för fortsatt dialog med Länsstyrelsen.

Kommunala instanser

Bygg- och miljökontoret

Sammanfattning:

Förorenad mark:

Planbeskrivningen anger att det inte finns några kända markföroreningar inom planområdet, skulle föroreningar påträffas ska miljökontoret underrättas enligt 10 kapitlet i miljöbalken.

Dagvatten:

Information avseende dagvattenfrågan saknas i nuläget, det är viktigt att en dagvattenutredning görs innan granskning. Under punkt 6 i behovsbedömningen, gällande dagvattenhantering, bör JA ändras till KANSKE då det ännu är oklart hur dagvattenfrågan ska lösas samt att uppdatera med en kommentar om att dagvattenutredning kommer att göras.

Byggnation och strandskydd:

Bestämmelsen BE - Bostäder, tekniska anläggningar, tolkas som att även bostäder får uppföras inom bestämmelsen. Om bara tekniska anläggningar får uppföras behövs inte B i beteckningen. Det kan vara bra att även för tekniska anläggningar definiera en bygggrätt.

Strandskydd gäller för stora delar av planområdet. När det betecknas som natur i en detaljplan blir strandskyddet väldigt starkt och det kommer vara svårt att göra någon som helst åtgärd inom mark betecknad natur där strandskyddet gäller.

Av plankarta och illustration framgår inte hur man ska ta sig till E-området.

Det är även värt att påpeka att den totala byggnadsarean på en fastighet även innefattar eventuella skärmtak.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med information om att en anmälan om avhjälpandeåtgärd lämnas in till miljö och hälsa inom samhällsbyggnadskontoret i enlighet med 10 kapitlet miljöbalken om föroreningar påträffas.

Det har gjorts utredningar gällande dagvattenhantering i området och planhandlingarna har uppdaterats.

Behovsbedömningen har setts över inför granskning av detaljplanen.

Beteckningen BE har ändrats till endast E. Bygggrätt för teknisk anläggning har lagts till. Plankartan har också förändrats för att säkra åtkomst till E-området.

För det södra naturområdet har det preciserats att det kan ske åtgärder för att hantera dagvatten, exempelvis dagvattenmagasin. Några andra åtgärder inom naturmarken föreslås inte.

Kultur- och fritidskontoret (rörligt friluftsliv)**Sammanfattning:**

Det är positivt att de två värdefullaste träden inom allmän platsmark är skyddade och har beteckningen Natur, n2. Träd större än 30 cm i diameter får inte fällas utan marklov. De båda ekarna innehåller troligen fridlysta arter, kanske bör träden skyddas på ett starkare sätt.

Hänsyn bör tas till de äldre tallar som finns inom kvartersmarken, speciellt väster och nordväst om fastigheten Getå 1:15. Detta kan kombineras med att göra ravinen mer tillgänglig genom att allmän platsmark Natur ritas in.

Tillgänglighet:

Idag går det stigar över planområdet ner i ravinen från husen väster om vägen, inget genomsläpp visas genom kvartersmarken vilket betyder att befintliga stigar skärs av. Enda vägen till ravinen blir över före detta hotellområdet eller i norr. Tillgängligheten kan lösas genom allmän platsmark Natur.

Dagvattenhantering/erosionsrisk/skredrisk:

Det är stor risk att dagvatten från norra och östra delen av området kommer att orsaka erosion i ravinen. Materialet i ravinen är lätt eroderat, det är skålet till att ravinen bildats. Bara en liten tillförsel av vatten ger stora erosionsskador vilket påverkar även Getån och livet i vattendraget.

Befintliga byggnader i planområdets östra kant ligger inom kvartersmark, bostadsändamål. Det går att bygga och hårdgöra stora delar vilket skulle kunna innebära översvämningsproblem nedströms.

Getån är en levande bäck som förflyttar sig långsamt. Det kan medföra problem om byggnader ligger för nära.

Sammanfattade synpunkter:

- Kvartersmarken kring det idag obebodda långa huset i nordost bör inte tillåtas bebyggas med en större bostadsyta än idag. Utöver bostadsytan bör den hårdgjorda ytan begränsas på tomtmarken så dagvattenhanteringen verkligen kan ske lokalt och att erosion i ravinen inte ökas.
- Det lilla huset i sydost bör inte tillåtas byggas ut överhuvudtaget. Absolut bäst vore att inte tillåta hus för bostadsändamål här utan att området ingår i planen som allmän platsmark Natur. Detta skulle medföra att tillgängligheten till ravinen ökar i söder då en stig kan anläggas som ansluter till reservatet genom planens naturmark utefter ravinkanten.
- För att inte minska tillgängligheten till ravinen bör ytterligare Natur föreslås genom kvartersmarken. Att en del av de äldre träden kan ingå gör det extra positivt.

Kommentar:

Planbestämmelser för att skydda bevarandevärda träd finns.

Naturområdena har utökats runt dessa två ekar samt att bestämmelse om att fällning av träd med en stamdiameter över 30 centimeter kräver marklov.

Träden ges genom detta möjlighet att fortsätta berika området.

Planbestämmelse om krav på marklov för fällning av träd över 30 centimeter 1,5 meter över mark har utökats till fler områden i detaljplanen.

Åtkomsten för närliggande fastigheter till ravinen bedöms som god. Ett natursläpp har lagts till i den sydöstra delen av detaljplanen. Byggrätten för området kring den befintliga fastigheten i sydöst har minskats.

En stabilitetsutredning har gjorts liksom en dagvattenutredning, vilka har kompletterats inför granskning av detaljplanen. Nödvändiga planbestämmelser finns för att förhindra negativ påverkan. Planbestämmelser kring mark som inte får bebyggas eller hårdgöras har tillkommit, både för befintliga fastigheter och tillkommande. Markytor som var kvartersmark i samrådsskedet har nu planlagts som naturmark, antalet nya fastigheter har genom detta reducerats.

Dagvatten släpps inte direkt mot Getåravinen.

Tekniska kontoret

Sammanfattning:

Dagvatten:

En noggrann utredning behöver göras som beskriver vilka regnflöden som kan omhändertas lokalt på varje enskild fastighet och vart vattnet kan ta vägen vid större flöden. Det behöver även utredas hur extrema regn påverkar området och de lösningar som föreslås ska säkra att byggnader inte skadas vid extrema regn.

Gator och trafik:

Det är viktigt att gatorna dimensioneras så att möte mellan två fordon är möjlig samt att vändplatsen är utformad så att snöröjningsfordon, sophämtning och räddningstjänst kan vända.

Naturvård:

Naturreseptat Getåravinen, som angränsar till planområdet är mycket känsligt för erosion. Prickmarken i planens sydöstra hörn får därför inte hårdgöras med asfalt eller liknande. Detta bör fastställas på plankartan.

Träd och annan vegetation som finns inom den prickade ytan bör säkerställas att de bevaras eftersom de gör att marken binds och motverkar erosion. Ytan som är betecknad NATUR i nordöstra delen ska behålla sin skogskaraktär just med anledning av erosionsrisken och är därmed inte lämplig att använda till fördröjning av dagvatten.

Kommentar:

En dagvattenutredning och en teknisk utredning har gjorts. Resultatet har tillförts planbeskrivning och plankarta.

Gatornas och vändplanernas dimensionering har setts över. Mötesplats längs vägen har möjliggjorts.

Planbestämmelser som reglerar andelen hårdgjord yta har tillkommit.

Fler träd säkras genom planbestämmelser och genom att mer naturmark har tillkommit.

Naturmark i nordöstra delen av detaljplanen är tänkt att behålla sin skogskaraktär, ytan planeras inte att användas till fördröjning av dagvatten. Marklutningen i området gör att vatten från planerad bebyggelse inte rinner åt detta håll.

Räddningstjänsten Östra Götaland

Räddningstjänsten har inget att erinra.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Utbildningskontoret

Utbildningskontoret har inget att erinra.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Norrköping Vatten och Avfall AB (nuvarande Nodra AB)

Sammanfattning:

Avfallshantering:

I planbeskrivningen står det om den vinterstation för hämtning av avfall vid hotellets parkering som används vintertid. Denna behöver nyttjas även i framtiden.

I norra delen av planområdet finns en vändplan inritad men i slutet på vägen mot fastigheten Getå 1:15 finns ingen vändplan inritad utan någon annan form av vändmöjlighet. Det behöver klargöras hur sopbilen ska kunna vända. Riktlinjer för arbetsmiljö och tillgänglighet finns och det är viktigt att dessa följs för en fungerande sophämtning.

Norrköping vatten- och avfall ser gärna att skafptomter undviks då det är svårt för sopbilen att ta sig in, blir det ett alternativ är det viktigt att det finns plats för sopkärl vid den större vägen.

Vatten och avlopp:

Befintligt vatten- och avlopps nät i anslutning till planområdet ägs av Gunnarstorps samfällighet. Denna har en vattenmätare som ligger till grund för debitering av utgående spillvattenflöde. Tar de nya fastigheterna sitt vatten från annan vattentäkt så bör ytterligare en vattenmätarbrunn anläggas för att mäta vattenmängden till dessa fastigheter. Det är viktigt att säkra att det ökade flödet från vattentäkten inte påverkar hotellets vattenmätare. Om befintlig samfällighet i framtiden ska ta vatten från täkten inom planområdet istället för nuvarande så kan den nya mätarbrunnen med fördel dimensioneras för detta redan nu.

Bredband:

Möjlighet finns att få fiberanslutning.

Kommentar:

Vinterstationen för avfallshantering är tänkt att nyttjas även efter ett genomförande av detaljplanen. För vissa fastigheter, de som inte har fastighetsgräns mot befintlig körrutt, kan det även komma att bli en åretruntstation.

Vägen som svänger av österut mot Getå 1:15 är inte tänkt att nyttjas av sopbilar. Avfallshanteringen löses där enligt kommentaren ovan.

Synpunkterna kring vatten och avlopp noteras. Det påverkar inte detaljplanens utformning, men är viktigt att ha i åtanke vid genomförandefasen.

Planbeskrivningen uppdateras med information om att det i framtiden är möjligt att få fiberanslutning.

Kommunala lantmäterimyndigheten

Inga synpunkter.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer**E.ON Elnät AB**

Sammanfattning: E.ON har ett antal anläggningar inom planområdet vilka kan komma att påverkas vid exploatering av planområdet. Grundregel är att flytt av E.ON:s anläggningar bekostas av den som begär flytt.

Kommentar:

Synpunkterna noteras. Det framgår i planbeskrivningen att flytt av ledningar eller tekniska anläggningar bekostas av den part som initierar åtgärden, i detta fall exploatören.

E.ON Värme Sverige AB

Sammanfattning: Inget att erinra.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Kommunala rådet för funktionshinderfrågor

Valet av plats att bygga på blir inte tillgängligt och användbart för personer med nedsatt funktionsförmåga.

Kommentar:

Norrköpings kommun strävar efter att erbjuda ett varierat utbud av platser att bo på. Krav på tillgänglighet ska gälla även för dessa. I kuperade områden kan delar av planområdet vara mindre anpassat ur

tillgänglighetssynpunkt. Tillgänglighetsaspekten bör vara en viktig del genom hela processen, från planhandling till genomförande.

Kvartersmark har ersatts med naturmark bland annat för att tillgängligheten ansågs svår att uppnå på den ytan.

TeliaSonera Skanova Access AB

Generellt önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge. Tvingas Skanova flytta eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova generellt att den part som initierar åtgärden bekostar den.

Kommentar:

Synpunkten noteras. Det framgår i planbeskrivningen att flytt av ledningar eller tekniska anläggningar bekostas av den part som initierar åtgärden, i detta fall exploatören.

Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen anser att ingen ny exploatering ska ske på strandskyddad mark då strandskyddet på 100 meter behöver lämnas intakt för att skydda Getåravinens natur. Området berör områden med stort riksintresse och av nationellt intresse. Dessa gäller Bråviksförkastningen, ek och tallbevuxen sydrant vid Gunnarstorp och Getådalens naturreservat. Enligt naturvårdskartans beskrivningar ska alla åtgärder som kan skada områdenas naturvärden undvikas. Enligt miljöbalkens hushållningsbestämmelser ska områden av riksintresse för naturvård skyddas mot åtgärder som kan skada riksintresset. Naturskyddsföreningen anser att nyexploateringen skadar detta. I planbeskrivningen anges att exploateringsområdet är väl avgränsat från Getå ravinen genom ravinbranten men enligt naturvårdsverkets handbok för vägledning om strandskydd är inte ravin ett dispenskäl.

Någon lekplats planeras inte för de nya husen utan hänvisas till den spännande omgivningen, tex Getåravinens natur. Naturskyddsföreningen anser inte att ravinen ska användas som lekplats för närliggande bostäder. Detta ger ytterligare argument för att strandskydd 100 meter ska gälla.

Kommentar:

Bedömningen är att det finns godtagbara skäl för att upphäva strandskyddet inom planområdet, vilket planbeskrivningen redovisar.

Detaljplanens genomförande innebär en komplettering av befintlig bebyggelse och bedömningen är att det inte påtagligt skadar riksintresset för natur- och kulturvärden. Utförligare bedömning återfinns i planbeskrivningen.

Samhällsbyggnadskontoret anser inte att någon anlagd lekplats behövs inom planområdet. Området är naturnära och planerad bebyggelse kommer

*också ha möjlighet att tillgodose lekmiljö inom den egna fastigheten.
Andelen planlagd naturmark inom detaljplanen har ökat sedan samrådet.*

Friluftsförändring Kolmårdens lokalavdelning

Friluftsförändring har inga stora synpunkter på den planerade bebyggelsen men anser att Getåravinens naturreservat är mycket viktig att skydda och en stor tillgång för friluftslivet i hela regionen. Vad friluftsförändring kan se av planhandlingarna inkräktar inte bebyggelsen på naturreservatet däremot kommer den in på buffertzonen runt reservatet vilket ställer extra krav på försiktighet i östra delen av bebyggelsen.

Kommentar:

Samhällsbyggnadskontoret instämmer i friluftsförändringens synpunkter och strävar efter att anpassa tillkommande bebyggelse på bästa sätt efter områdets förutsättningar.

Statens geotekniska institut, SGI

Jordlagerförhållandena varierar kraftigt inom området. Vid planläggning där det förekommer risk för ras eller skred ska minst en detaljerad geoteknisk utredning utföras. Bland annat ska vingsondering utföras om det förekommer kohesionsjord i jordprofilen, utredningen som gjorts anser SGI därför inte uppfyller kraven som ställs på en utredning i SK2. SGI anser därtill att portrycksförhållanden inte har undersökts på ett tillfredställande sätt. Det är inte möjligt att det underlag som presenteras i utredningen ger en fullgod bedömning av portryckets inverkan på stabiliteten. SGI anser att det behövs kompletterande mätningar samt en prognostisering av ett maximalt portryck eller en känslighetsanalys för att klargöra hur stabiliteten påverkas av höga portryck. Det behövs även en justering av beräkningarna av lastförhållanden där en jämnt utbredd last erfordras. Beräkningsbilagan behöver förtydligas ur ett granskningshänseende, det bör framgå vilken del av beräkningsmodellen som tillhör vilka materialparametrar i legenden.

Planbestämmelsen som begränsar uppfyllnader under byggnader till en meter bör omformuleras då den kan tolkas på ett sätt som möjliggör obegränsad uppfyllnadshöjd utanför byggnader.

Förutsättningarna för stabiliteten i planområdets östra delar avseende marklaster och släntlutningar är inte säkerställt på plankartan.

Ur geoteknisk synvinkel är planläggning möjlig under förutsättning att ovanstående synpunkter beaktas. Krävs det restriktioner eller åtgärder ska dessa på ett plantekniskt lämpligt sätt säkerställas i planen.

Kommentar:

Den geotekniska utredningen har kompletterats.

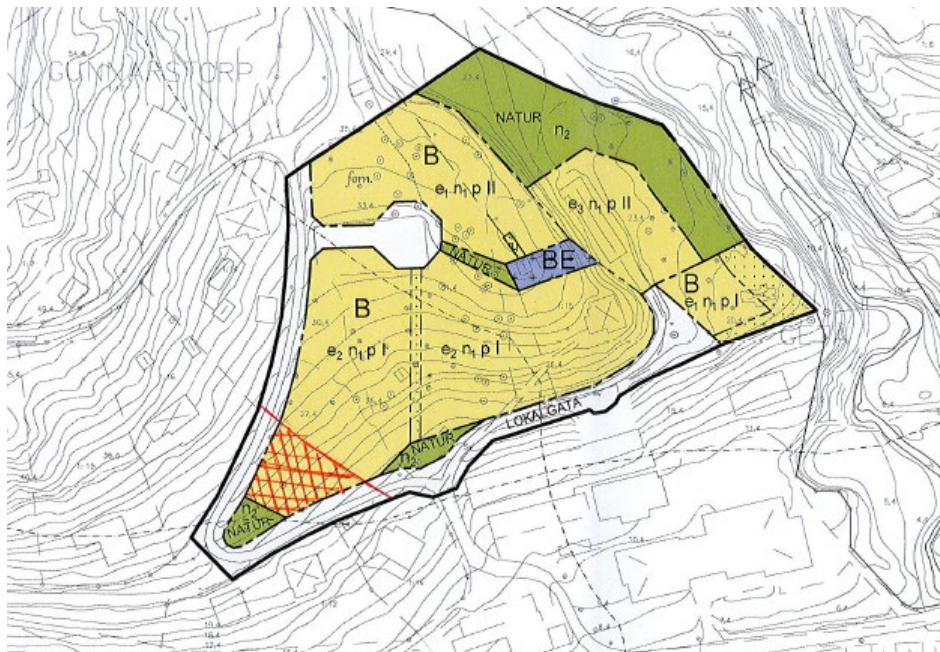
Planbestämmelser som reglerar uppfyllnad av mark har utökats till att inkludera all kvartersmark. Andelen hårdgjord yta har reglerats. Andelen naturmark har ökat. Exploateringsgraden har setts över och minskats.

Berörda - fastighetsägare och andra

Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 01

Naturområdet i detaljplanens sydvästra hörn är för litet och ska utvidgas enligt markering på karta. Utsikten kommer att förstöras om ovan nämnda område bebyggs. Det bör byggas färre hus då det förstör den vackra naturen i området.



Bifogad bild till yttrandet.

Kommentar:

Naturområdet har utökats.

Antalet nya fastigheter har minskats sedan samrådsskedet.

Synpunktsförfattare 02

Vattenfrågan är ej ännu löst. Detta måste lösas då endast begränsad kapacitet finns i befintlig anläggning. Anläggningen sköts idag av Getå samfällighetsförening.

Vägen påverkas kraftigt. Denna sköts av vägföreningen. Hur ska höjdskillnader lösas mellan befintlig väg och byggområde? Gamla murar bär idag upp vägen. Annan dragning av infart till området kan vara önskvärd.

El sköts även den idag av samfälligheten. Hur ska detta lösas?

Ny bebyggelse ska följa naturen och i färgton med denna så att naturkaraktären bibehålls. Inget nytt Lindö!

Kommentar:

Nya fastigheter är tänkta att ingå i befintlig gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp. Kapaciteten bedöms tillräcklig. En kapacitetsmätning har gjorts.

E.ON är huvudman för elnätet.

Viss uppfyllnad av kvartersmark är möjlig. En annan dragning av vägen är inte aktuell, befintlig väg anses godtagbar, detaljplanen ger utrymme för att den ska kunna breddas.

Det är önskvärt att ny bebyggelse ska passa in i omgivningen. Detaljplanen reglerar det bland annat genom att reglera uppfyllnad av mark, vilket gör att ny bebyggelse tar stor hänsyn till befintliga topografiförhållanden. Genom att reglera antal våningar och byggrätten säkerställs också att ny bebyggelse harmonierar med omgivningen.

Synpunktsförfattare 03

Det blir mer trafik på en brant och kurvig väg. Denna är besvärlig redan idag vid möten av bilar och gående, särskilt vintertid. Kommer vägen breddas, förses med trafikljus? Det kommer bli extra besvärligt under byggnationstiden med tunga fordon och dylikt. Samt att det blir en ökad risk för olyckstillbud med fler boende i området.

Under byggnationstiden innebär det olägenhet med störande buller och ljud.

Rasriskområde – ökad ansträngning på marken intill ravinen.

Angränsningen till naturskyddsområdet medför ökad belastning på miljön.

Kommer de nya husen ha uppvärmning via bergvärme? Det bör ju vara visst avstånd mellan bergvärmehålen för optimal funktion. Hur fungerar detta med redan befintliga bergvärmekällor?

Nuvarande utsikt över Bråviken och naturskön ekbacke förstörs. (flyttade hit på grund av lugnet och närhet till naturen).

Kommentar:

Ökad trafik är ofrånkomligt när nya fastigheter tillkommer, men den ökade trafikmängden bedöms som godtagbar och relativt liten med hänsyn till hur många fastigheter som möjliggörs.

Yta för att kunna bredda vägen avsätts i detaljplanen. Ytor för mötesplats finns.

Samhällsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN 2011/0318 214

Vägen kommer även fortsättningsvis att vara en del av gemensamhetsanläggning och belysning längs vägen är främst en fråga för parterna i gemensamhetsanläggningen.

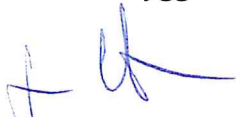
Byggnationstiden kan upplevas som en olägenhet av kringboende av olika anledningar, men det är under en begränsad tid. Visst ökat buller under denna tid är ofrånkomligt.

En stabilitetsutredning har gjorts och planbestämmelser som reglerar bebyggelsen just med ras och skred i åtanke finns.

Inom planområdet bedöms påverkan på skyddsvärd natur vara minimal och skyddsvärda träd bevaras. Exploateringens närhet till bevarandevärd natur gör också att fler människor får möjlighet att bo nära och ta del av naturområdena.

Hur uppvärmningen av nya fastigheter kommer att ske bestäms inte i detaljplanen.

Samhällsbyggnadskontoret



Sani Muric
enhetschef detaljplanering



Matilda Hallgren
Planarkitekt