

Samrådsredogörelse

2023-11-17

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:

Genomförandetidens sista dag:

Hur samrådet har bedrivits

Samrådstid för planförslaget var mellan 20 oktober - 1 december 2022.

Allmänt samrådsmöte hölls 27 oktober 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	2022-12-02
Kommunala instanser	
Kommunala lantmäterimyndigheten	2022-11-30
Räddningstjänsten Östra Götaland	2022-11-07
Nodra AB	2022-12-02
Samhällsbyggnadskontoret, bygglov	2022-11-08
Samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa	2022-11-24
Samhällsbyggnadskontoret, strategi och exploatering	2022-12-02
Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer	
E.ON Energidistribution AB	2022-11-17
E.ON Energiinfrastruktur AB	2022-11-17
Skanova nätplanering	2022-11-03
Tele2 Sverige AB	2022-10-19
Norrköping Airport	2022-11-01
Östgötatrafiken	2022-10-24
Berörda - fastighetsägare och andra	
Se bilaga. Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.	
Synpunktsförfattare 01	2022-11-14
Synpunktsförfattare 02	2022-11-23
Synpunktsförfattare 03	2022-11-30

Ändringar som gjorts i detaljplanen:

Markanvändning

- Del av området för tekniska anläggningar (E-område) har förlagts med begränsning i markens utnyttjande genom att inga byggnader får uppföras där. Detta görs i syfte att inte omöjliggöra för en eventuell framtida breddning av gång- och cykelbana.
- Friyta har utökats mot angränsande lamellhus i öster för att säkerställa att komplementbyggnad och/eller parkering inte anläggs direkt mot det befintliga lamellhuset.
- Planområdesgräns har justerats i norr på grund av en gränspunkts osäkra läge. Ändringen bedöms inte vara av väsentlig betydelse för detaljplanen.
- För att säkra underhåll och drift av befintliga VA-ledningar i och i direkt anslutning till planområdet har ett stråk om 5 meter från närmsta ledning skyddats (u samt ö i plankartan). Detta skydd för ledningar gäller från marknivå och 4 meter upp, detta för att säkerställa åtkomst av ledningar.

Utnyttjandegrad

- *Största tillåtna byggnadsarea är 400 m².* I en förtätningsplan som denna ska ny byggnation tillföras med hänsyn till befintlig byggnation. 400 m² byggnadsarea är den yta som anses lämplig för platsen.
- *Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad 40 m².* Omfattningen bedöms tillräcklig för att uppföra sådant som skärmtak över cykelparkering eller mindre förrådsbyggnader.

Utformning

- *Våningsplan över 37.0 meter över angivet nollplan ska vara indraget minst 3.0 meter.* Detta skapar dels en mindre tung byggnad men bidrar också till mindre skuggpåverkan på omgivningen. Det möjliggör också för vistelse och/eller installationer av exempelvis solceller.
- *Huvudsakligt fasadmaterial ska vara trä.* Detta stärker kopplingen till sentida träbyggnation i Söderport vilket bidrar till att minska Söderledens barriäreffekt.
- *Balkong får kraga ut max 1 meter från fasadliv och får inte glansas in.* Denna reglering syftar till att byggnaden inte ska uppfattas som alltför stor och kompakt i relation till omkringliggande befintliga byggnader
- *Entréplan ska avvika i fasadmaterial från övrig del av byggnaden.* Detta möjliggör för en vertikal fördelning av byggnaden som kan bidra till att den uppfattas som mindre tung och kompakt.

- *Byggnad tillåts kraga ut, dock först 4 meter över mark* – ersätter tidigare bestämmelse u₁ i samrådshandling.

Skydd mot störning

- *Kvartersmark ska höjdsättas så avrinning sker söderut mot Ljuragatan.* Bestämmelsen säkerställer att översvämningsrisken undviks.

Utförande

- *Grundförstärkningsåtgärder krävs.* Den geotekniska undersökning som färdigställts till granskningsskedet visar att detta är nödvändigt för att motverka risk för sättningar.

Ändrad lovplikt

- *Marklov krävs även för hårdgörning av mark.* Detta för att säkerställa att graden av genomsläpplighet inte understiger 20 %.

Fastighetsindelningsbestämmelser

- Tomtindelningsbestämmelse, akt 0581K-22B:2036, upphör att gälla inom planområdet. Detta möjliggör ny fastighetsbildning.

Ändringar som gjorts i tillhörande planhandlingar:

- Kap 3.5 Trafik har ett förtydligande kring in- och utfart till det nya flerbostadshuset lagts till.
- Kap 3.6 Hälsa säkerhet – markföroreningar. Text har kompletterats utifrån nytt underlag från markmiljöteknisk utredning.
- Kap 3.6 Hälsa säkerhet – Geoteknik. Text har kompletterats utifrån nytt underlag från geoteknisk utredning.
- Kap 3.6 Översvämning och extrema regn. Text har kompletterats med text kring höjdsättning med rinnpilsillustration.
- Kap 3.6 Miljökvalitetsnormer luftkvalitet. Text har kompletterats med referens till genomförda luftutredningar i jämförbara planärenden utmed Söderleden.
- Kap 3.6 Farligt gods. Text har kompletterats med en bedömning av risker till Söderleden.

Sammandrag av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Riksintresse

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att byggnadshöjden inte påverkar riksintresse för kommunikationer.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Kommunen bedömer att sannolikheten för att människor som vistas i den nya bostadsbebyggelsen utsätts för halt av luftföroreningar som innebär risk för hälsa och säkerhet är låg. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och har inga fler synpunkter

Vatten

Länsstyrelsen bedömer att en exploatering i området inte bidrar till en försämring av miljökvalitetsnormerna för vatten.

Grundvattenförekomst SE649647-152222 bedöms enligt kommunen inte påverkas av detaljplanen då jordarten inom planområdet domineras av lera som har låg genomsläpplighet. Länsstyrelsen delar inte helt denna bild och uppmärksammar kommunen på att västra delen av planområdet består av postglacial finsand med hög genomsläpplighet. Behov av eventuella skyddsåtgärder bör även säkerställas i planen för att inte medföra risk för förorening av grundvattnet.

Kommentar: Kommunens bedömning kvarstår, det vill säga att risken är låg att grundvattenförekomsten kommer att påverkas negativt. Denna bedömning vilar på historiska geotekniska undersökningar av jordlagerföljden inom bland annat fastigheten Tändstickan 2 och sträckningen för spårvägen väster om planområdet. Undersökningarna visar att det under ett ytligt sandlager med en mäktighet om ungefär 0,5 meter följer ett lerlager på 6-10 meter. Lerlagret bedöms förhindra betydande grundvatteninfiltration till de underliggande siltiga sandlagren.

Markföroreningar

Länsstyrelsen anser att frågan om markföroreningar bör utredas med tanke på att verksamheter eventuellt har hanterat kemikalier i detaljplanens närområde.

Kommentar: Markmiljöutredning är genomförd och planbeskrivningen har uppdateras med resultat från utredningen.

Radon

Kommunen bedömer att radonsäkert byggande krävs vid nybyggnation. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommentar: Noterat

Hälsa och säkerhet

Buller

Det är viktigt att området planeras med en hög ambitionsnivå för kvalitén på utemiljön, särskilt den gemensamma uteplatsen. Det är fördelaktigt om uteplatsen kan regleras med planbestämmelse. Ljudnivån på uteplatsen ska vara högst 50 dBA ekvivalentnivå.

Kommentar: Bullerutredningen visar att gemensam uteplats som innehåller riktvärden kan placeras i markplan på byggnadens östra sida. Planen har säkerställt en sådan friyta.

Skydd mot olyckor, översvämning och erosion

Översvämning

Länsstyrelsen anser att kommunen har utrett översvämningsrisken inom och i anslutning till planområdet på ett bra sätt och infört lämpliga åtgärder på plankartan.

Kommentar: Noterat

Kulturmiljö

Kulturmiljövård:

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen delvis anpassat föreslagna bebyggelses utformning med planbestämmelser. Det finns en risk att den nya byggnadens höjd kan komma att påverka helhetsintrycket av bebyggelseområdet. Valet av byggnadshöjd utifrån detta perspektiv bör motiveras tydligare i planbeskrivningen.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med resonemang och motivering kring byggnadshöjd.

Kommunala instanser

Kommunala lantmäterimyndigheten

Plankarta

På kartan står det BC inom gul kvartersmark men i legenden står det B inom gul kvartersmark och C inom vitt område. Legendens och kartans borde överensstämma med varandra.

Kommentar: Plankartan följer Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6).

Avgränsningslinjen för egenskapsgräns har samma manér i kartan (långt streck – kort streck-kort streck) men ser visuellt olika ut i kartan och i legenden.

Kommentar: Linjestilen för egenskapsgränser är samma i kartan som i teckenförklaringen.

För E-området som avsätts för befintlig transformatorstation förutsätts tillfarten till den fastigheten, om den avstyckas till en egen fastighet, ske via den gång- och cykelväg som är belägen inom allmän plats lokalgata som E-området ansluter till.

Kommentar: Korrekt.

Digital granskning av plankartan

Detaljplanen är digitalt inte ansluten till gränspunkten 144 (i norra delen) där det är 25 mm ”kvar” till gränspunkten. Enligt upprättad utredning inför startmöte grunddata daterad 2021-06-23 är den gränsen inte kontrollerad på 2000-talet. Den gränsen tillkom när fastigheten Sigillet 1 bildades genom tomtmätning 1950-09-15 och är inte dokumenterat säkerställd till sitt läge enligt redovisning i grundkartan.

Kommentar: Plankartan har justerats på så sätt att gränsens aktualitet inte har någon egentlig betydelse för detaljplanen.

Planbeskrivning

Under 4.4 Gällande detaljplaner, stycket 2 anges att i nu gällande detaljplan planlades en kvartersgata som var tänkt att användas för att angöra den aktuella platsen. Det är även så denna del av fastigheten angörs idag. Aktuell detaljplan har inte för avsikt att ändra detta varför kvartersgatan ligger kvar i gällande detaljplan.

In- och utfart till det område som nu planläggs måste kunna ske direkt från Kardusen 12 till allmän plats gata för att säkerställa in- och utfart för fastigheten och dess trafik. Det område som i nu gällande detaljplan är planlagt som kvartersgata, och enligt ovan används som in- och utfart till den parkering som finns inom området idag, är beläget inom en annan fastighet, Kardusen 11. Så länge dessa fastigheter har samma ägare fungerar det praktiskt men om fastigheterna skulle få olika ägare så finns det ingen rätt att använda denna väg eller tvångsmöjlighet att genom lantmåteriförrättning bilda servitut eller gemensamhetsanläggning för väg. Eftersom fastigheten gränsar till allmän plats gata ska dess utfart kunna lösas direkt ut till allmän plats gata.

Kommentar: Den föredragna lösningen för in- och utfart till planområdet är via den kvartersgata som beskrivs i planbeskrivningen. I övrigt regleras inget utfartsförbud mot allmän plats gata, varför även en sådan lösning bedöms möjlig.

Tomtindelning:

Det finns en tomtindelning som gäller för ett större område där även aktuellt område innefattas. Det nämns inget om tomtindelningen i vare sig plankartan eller planbeskrivningen om dess varaktighet, vilket behöver redovisas.

Kommentar: Detaljplanen har kompletteras med att tomtindelningen upphävs inom planområdet.

Finns det ingen annan tanke på fastighetsbildning inom området? Är det tänkt att utföras underjordiskt garage som i framtiden skulle kunna utgöra en egen fastighet? Om så skulle vara fallet behöver det tillföras ändamålet P. För att undvika markparkering kan då (P) användas som medger ändamålet parkering under mark.

Kommentar: Det som redovisas i detaljplanen är det som är tanken kring nämnda frågor.

Samhällsbyggnadskontoret, bygglov

Plankarta

Syftet med prickmarken är att kunna anlägga bostadsgård med lekplats, vilket är bra men den ger inte möjlighet till något tak över uteplats eller över sandlåda, till exempel.

Kommentar: Noterat

Inom korsmarken får man ha komplementbyggnad (tolkas som en byggnad). Om flera byggnader får uppföras bör det framgå. Den totala tillåtna arean bör anges samt höjd, om det är av betydelse.

Kommentar: Plankarta har uppdaterats med bestämmelse största byggnadsarea för komplementbyggnader.

En fri höjd på 4 m föreskrivs i hörnet över ledningar, vilket kan leda till att hela bottenvåningen blir 4 m hög.

Kommentar: Noterat

Bottenvåningen ska vara indragen minst 1,5 m, men i hörnet ska avskärningen vara ca 4-5 m djup över ledningar. Då några pelare inte får placeras inom u-området kan konstruktionen vara komplicerad eftersom laster från 7 våningar ska fördelas.

Kommentar: Noterat. Byggrätten i nytt förslag ser annorlunda ut.

Det framgår inte om balkonger får uppföras och om dom får kraga ut från fasaden. I de flesta fall glasas balkonger in också. Balkonger som är högst 1,5 m djupa och minst 3 m över marken räknas inte som byggnadsarea och kan placeras även över prickmarken.

Kommentar: Plankarta har uppdaterats med reglering avseende balkonger.

Under "m" bör texten kompletteras med att endast teknikutrymmen, lägenhetsförråd och liknande får uppföras över angiven höjd (+37 m), för att förtydliga syftet.

Kommentar: Noterat.

Texten under "b" bör vara generell: Minst 20% av användningsområdet BC ska vara genomsläpplig yta.

Kommentar: Planbestämelseformuleringen har förtydligats med att regleringen gäller användningsområdet bostäder och centrum.

I avsnittet Bilvägar saknas information om infarter till området, d.v.s. om det angörs endast via kvartersgatan i öst eller om det finns flera alternativ.

Kommentar: Planbeskrivningen har justeras med information om infarter till planområdet.

Samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa

Dagvatten

För att säkerställa genomförandet av generella förslag för att rena och fördröja dagvatten inom planområdet är det önskvärt om planhandlingarna även utreder om dessa förslag är möjliga, och lyfter in resultatet.

Kommentar: Noterat

Luftkvalitet

Stycket om luftkvalitet saknar referenser som underlag till den bedömningen som görs. Här kan man med fördel lyfta in resultat från andra luftkvalitetsutredningar i närheten av planområdet.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med referens till detaljplan för fastigheterna Smaragden 1 och 2, Safiren 1 och 2 samt Topasen 1 och 2 (SPN 2015/0077 214).

Förorenad mark

Vi anser att markmiljöundersökningar behöver genomföras, då markanvändningen ändras från mindre känsligt (MKM) till känslig markanvändning (KM).

Kommentar: Markmiljöutredning är genomförd och planbeskrivningen är uppdaterad.

Vibrationer

Den nya byggnaden kommer uppföras ca 20 meter ifrån spårvagnsspåret. Därför bör planbeskrivningen även innehålla avväganden risk för vibrationer kopplade till typ av geoteknik och markförhållanden.

Kommentar: En geoteknisk utredning är genomförd som också hanterar och lämnar rekommendationer kring vibrationsfrågor.

Samhällsbyggnadskontoret, mark och infrastruktur

Dagvatten

Bra att ni har med bestämmelsen b men det ser ut som den bara gäller för en del av fastigheten vilket gör att det totalt kan bli väldigt mycket hårdgjort, stämmer det? Det bör vara minst 15 % på hela fastighetsytan.

Kommentar: Bestämmelse för genomsläpplighet gäller hela planområdet.

För att få effekt av bestämmelsen "b" ska dock alltid bestämmelsen om att marklov krävs för åtgärder som ändrar markens genomsläpplighet finnas. Den här bestämmelsen är ny och har tillkommit för att säkra funktionen av bestämmelsen om hårdgörningsgrad.

Kommentar: Krav på marklov vid hårdgörning har lagts till.

Översvämningsfrågan vid extrema regn behöver hanteras och någon form av bestämmelser i form av krav på höjdsättning, rinnvägar eller andra skydd behövs för att säkra omgivande och ny bebyggelse.

Risk för översvämnning vid extrema regn finns för redan idag för byggnad som ligger i angränsning mot planområdet. Det är viktigt att det inte kommer finnas någon möjlighet för ytlig avrinning av det nya planområdet rakt på de befintliga fastigheterna.

Det finns även en översvämningsrisk i planområdet. Det finns risk att ny byggnad påverkar negativt. Detta kan hanteras genom att till exempel göra rinnvägspilar inom kvartersmark.

Kommentar: Dagvattenutredningen har identifierat översvämningsrisker i området kopplat till extrema regn vilket i huvudsak bedöms bero på en större rinnväg i utkanterna av planområdet. Planhandlingarna har uppdaterats med krav på höjdsättning av kvartersmark så att denna rinnväg inte leds in över planområdet.

Räddningstjänsten Östra Götaland

Detaljplanen bör säkerställa att byggnaden kan utrymmas utan räddningstjänstens medverkan exempelvis genom Tr1 eller Tr2-trapphus. Enligt boverkets byggregler får räddningstjänsten utgöra den alternativa utrymningsvägen för bostäder där fönstrets underkant är som mest 23 meter över marken. Ska räddningstjänsten användas som utrymningsväg behöver markyta tas i anspråk för uppställningsplatser.

Kommentar: Frågan kring utrymning och typ av trapphus kan hanteras i bygglovsprocessen, då byggnadens slutgiltiga höjd bestäms. Det är ett punkthus

som ska byggas och trapphuset är invändigt. Markytor för uppställning av räddningstjänstens stegutrustning bedöms tillgodosedd genom planförslaget.

Söderleden är belägen ca 90 meter från kanten på planområdet. För att säkerställa att, eller hur, eventuell kommande bebyggelse påverkas av de transporter av farligt gods som sker på denna väg bör en riskutredning avseende detta göras.

Kommentar: Under kapitel 3.6 Störning, hälsa och säkerhet har planbeskrivningen kompletterats med ett avsnitt om farligt gods. Kommunen delar inte uppfattningen om att en riskutredning behöver göras. Enligt Länsstyrelsen i Stockholms "Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods" (2016) är bostadsbebyggelse normalt sett lämpligt 75 meter bortanför en väg där det transporteras farligt gods. Aktuellt planområdet ligger cirka 90 meter från Söderleden.

Nodra AB

Avfallshanteringen

Nodra AB avfall önskar att planbeskrivningen justeras angående information om hur avfallshanteringen fungerar i kommunen.

Kommentar: Planbeskrivning har justerats vad gäller beskrivningen av förutsättningarna för avfallshantering. Kapitlet har kortats ned avsevärt. Information om hur avfallshanteringen fungerar i kommunen finner man lämpligen på annat ställe än i en specifik planbeskrivning.

Nodra AB avfall upplyser om att det befintliga miljöhuset är begränsat för att utökas i den omfattning som det skulle innebära för insamling av förpackningar samt att tömningsintervaller ökar.

Kommentar: Planbeskrivningen har utvecklats med för- och nackdelar kring att använda det befintliga miljöhuset eller att uppföra ett nytt miljörum i det nya punkthuset.

Nodra AB avfall önskar redaktionella ändringar kring medverkande tjänsteperson och referenslistan.

Kommentar: Planbeskrivningen har justerats enligt synpunkt.

Vatten och avlopp

I plankartan är det lämpligt att u-området förlängs in i området med prickmark och bestämmelser n1 och n2. Detta för att tydliggöra att marken behöver hållas fri även här och för att lekplatsens utrustning i möjligaste mån hålls borta från denna del av området.

Kommentar: Plankartan har justerats enligt synpunkt.

Bredband

Nodra AB:s fiber finns inom planområdet.

Kommentar: Noterat.

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

Inom planområdet har E.ON markförlagda låg- och mellanspänningskablar i säkert läge. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Kommentar: Noterat.

E.ON uppmärksammar och är tacksam för u-områdena i plankartan. E.ON önskar ett förtydligande i den södra delen av planområdet där u1-området överlappar området med s, h, m, f1, f2. Vad gäller där?

Kommentar: Se förklaring i planbeskrivning under Teknisk försörjning.

Transformatorstation

För det E-område som utlagts i plankartan visar plankartans bestämmelser endast "Teknisk anläggning" 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.

Planbestämmelserna behöver kompletteras med en skrivelse som informerar att det inom 5 meter från transformatorstation ej får finnas brännbara byggnadsdelar och att brännbart upplag ej får uppställas. Den tidigare dialogen och överenskommelse gällande påkörningsskydd och säkerhetsavstånd gäller fortsatt.

Kommentar: Plankarta justeras genom utökat u-område. Inom det området får inga byggnader uppföras. Frågan om brännbara byggnadsdelar bedöms därmed hanterad.

E.ON Energiinfrastruktur AB

Befintliga ledningar för fjärrvärme finns inom fastigheterna, se bild nedan. För att åstadkomma nödvändigt planmässigt skydd för ledningarna bör u-område även införas för fjärrvärmeledning som går mellan Ljuragatan 83 och 85.

Kommentar: Plankarta har justerats med u-område som täcker in fjärrvärmeledning som finns inom planområdet.

Skanova nätplanering

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar: Noterat.

Tele2 Sverige AB

Tele 2 Sverige har kanalisation inom det detaljplanerade området och behöver beaktas i projekteringsprocessen.

Kommentar: Noterat.

Östgötatrafiken

Östgötatrafiken har tagit del av rubricerad remiss och tackar för möjligheten att lämna yttrande. Vi ser mycket positivt på förtätningen av staden längs starka kollektivtrafikstråk. Vi delar också kommunens beskrivning av närhet till spårväg.

Kommentar: Noterat.

Norrköping Airport

Norrköping Airport har inget att invända mot tänkt etablering under förutsättning att bebyggelsen inklusive eventuella yttre installationer ej genomtränger flygplatsens hinderbegränsade ytor.

Kommentar: Noterat.

Berörda - fastighetsägare och andra

Numrering av synpunktsförfattare följer nummer ordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 01

Den gång- och cykelbana som går parallellt med Ljuragatan och spårvägen och som även angränsar till planområdet är i översiktsplanen utpekad som "Förslag till utveckling av pendlingscykelstråk". Ett sådant stråk ska enligt ÖP ha högre standard än andra stråk genom att medge högre hastigheter samt ha separering mellan cyklar och gående. Dagens standard uppnår dock inte detta. Cykelbanan är så pass smal att två cyklister inte kan mötas inom cykelbanans utrymme, utan man måste cykla i gångbanan. Samtidigt är det väldigt mycket gångtrafik längs detta stråk. Gång- och cykelbanan (GC-banan) behöver breddas så att framkomligheten blir bättre och så att översiktsplanens förslag om pendlingscykelstråk kan förverkligas. Det går inte att bredda åt spårvägens håll eftersom den är i vägen, då återstår endast att bredda mot bostadshuset i Ljura. Det allra bästa vore om nuvarande GC-bana blev enbart cykelbana samtidigt som en helt ny gångbana byggs på förgårdsmarken mot husen i Ljura. En gräsremsa mellan cykelbanan och den nya gångbanan där befintliga belysningsstolpar står lämnas för att fysiskt separera trafikanter åt. För att detta ska bli möjligt borde all mark inom planområdet som är mellan områdets sydvästra gräns och de befintliga husens fasadlinje bli allmän plats och planläggas som "GC-VÄG" eller motsvarande. E-området behöver då minskas ned något så att en eventuell ny nätstation i

framtiden inte byggs i vägen för en sådan gångbana. Det nämns i planbeskrivningen att en befintlig gångbana behöver dras om pga husbygget. När detta sker kan den byggas så att den blir en första etapp på en ny gångbana längs Ljuragatan.

Kommentar: Om kommunen vill genomföra ett sådant arbete framöver så kommer hela sträckan behöva detaljplaneras. Det är då möjligt att beröra delar som finns inom planområdet i denna detaljplan. Prickmark har lagts till inom E-område för att det inte ska tillkomma byggnadsdelar mot existerande GC-väg.

Det föreslagna husets placering:

Gångstråket som går mellan Hageby centrum och Norrköpings stadscentrum via Ljuragatan och Vasaparken är väldigt vältrafikerat med många passerande människor. Trots detta så saknar detta ca 1,5 km långa stråk helt offentliga lokaler som vänder sig mot gångvägen. Det är knappt att det ens finns en enda entré mot stråket. Det är därför positivt att det nya huset föreslås få en offentlig lokal i bottenvåningen. Dock verkar huset rikta sig helt åt sydöst, bort från huvudstråket. Samtidigt föreslås det att komplementbyggnader uppförs mellan det nya huset och Ljuragatans huvudstråk vilket skulle skärma av huset från stadslivet. Det vore bättre om byggnaden flyttades längre åt sydväst, i linje med befintliga byggnader fasadlinje så att huset får direktkontakt med Ljuragatans huvudstråk. Om detta inte är möjligt, med hänsyn till underjordiska ledningar med mera, så borde åtminstone komplementbyggnader förbjudas mellan den nya byggnadens sydvästfasad och gång- och cykelbanan mot Ljuragatan för att förhindra avskärmning. Det borde även regleras att någon entré vänds åt sydvästsidan samtidigt som ytan mellan huset och Ljuragatan utformas som en offentlig eller halvoffentlig plats så att det blir en koppling huset och Ljuragatans huvudstråk. Om förgårdsmarken utformas som ett shared space kan den även samutnyttjas som vändzon för bilar.

Kommentar: Shared space kräver att ett visst flöde uppnås för att det ska bli tryggt att genomföra. Som det är idag så beräknas flödena vara för låga för att det ska kunna genomföras på platsen. Möjligheterna för att det ska kunna genomföras finns dock kvar så som planen ser ut idag. Även andra förslag som lämnats här är fortsatt möjliga att genomföra men där det saknas bestämmelser som styr fram detta. Anledningen till detta är att kommunen inte har för avsikt att framtinga en centrumanvändning i bottenvåning utan endast möjliggöra.

Synpunktsförfattare 02

Ett så högt hus tar bort kvällssolen på framsidan av min fastighet. Detta gör fastigheten mindre attraktiv vilket innebär en kraftig värdeminskning vilket jag gör anspråk på.

Kommentar: Noterat. Varje detaljplan gör en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Att få till bra bostadsgårdar och boendemiljöer har varit en viktig del i utformningen av förslaget till detaljplan. I detaljplanearbetet har en sol och skuggstudie genomförts som visar att ny exploatering påverkar

ljusförhållandena för befintliga byggnader och friytor i viss grad. Kommunens bedömning är att ny såväl som befintlig bebyggelse får tillräckligt med solljus för en god bebyggd miljö. Föreslagen byggnadsplacering och höjd anses vara en lämplig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Har problem med översvämningar i källare. Detta på grund av att VA-systemet är underdimensionerat och saknar backventiler. Om man bygger så många lägenheter innebär det att man måste bygga om hela VA-systemet samt installera backventiler till stora kostnader.

Kommentar: Enligt Nodra AB är inte felet med uppträngning i källare kopplat till en underdimensionering som kommer påverkas av föreslagen bebyggelse. Det är således en separat fråga som hanteras separat från föreslagen detaljplan.

Under pålningen i närområde skramlade porslinet i hyllorna i hemmet. Jag förutsätter även att besiktning av våra hus kommer att utföras innan, under och efter byggnation samt att man får befogad ersättning eller reparation.

Kommentar: Byggskedet hanteras inte i detaljplaneskedet. Detta blir frågor för byggherren att hantera.

Synpunktsförfattare 03

Har problem med översvämningar i källare på grund av att VA-systemet är underdimensionerat och saknar backventiler. Om man bygger så många lägenheter innebär det att man måste bygga om hela VA-systemet samt installera backventiler till stora kostnader. 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: Enligt Nodra AB är inte felet med uppträngning i källare kopplat till en underdimensionering som kommer påverkas av föreslagen bebyggelse. Det är således en separat fråga som hanteras separat från föreslagen detaljplan.

Ett så högt hus tar bort kvällssolen på framsidan av min fastighet. Detta gör fastigheten mindre attraktiv vilket innebär en kraftig värdeminskning vilket jag gör anspråk på.

Kommentar: Varje detaljplan gör en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Att få till bra bostadsgårdar och boendemiljöer har varit en viktig del i utformningen av förslaget till detaljplan. I detaljplanearbetet har en sol och skuggstudie genomförts som visar att ny exploatering påverkar ljusförhållandena för befintliga byggnader och friytor i viss grad. Kommunens bedömning är att ny såväl som befintlig bebyggelse får tillräckligt med solljus för en god bebyggd

miljö. Föreslagen byggnadsplacering och höjd anses vara en lämplig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Under pålningen i närområde skramlade porslinet i hyllorna i hemmet. Jag förutsätter även att besiktning av våra hus kommer att utföras innan, under och efter byggnation samt att man får befogad ersättning eller reparation.

Kommentar: Byggskedet hanteras inte i detaljplaneskedet. Detta blir frågor för byggherren att hantera.

Påverkan i byggskedet från fordon. Tidigare byggnationer i området har kommit med störningar från fordon. Överfarten över spårvagnsspåret önskar vi inte ska öppnas upp igen.

Kommentar: Byggskedet hanteras inte i detaljplaneskedet. Detta blir frågor för byggherren att hantera.

Allmänt samrådsmöte

Under allmänt samrådsmöte mottogs kommentarer från 3 personer. Det fanns inget motstånd mot föreslagen exploatering. En person uttryckte missnöje med estetik och menade att det inte skulle passa in i området. En annan poängterade att det var svårt att lämna kommentarer när man inte kunde se lägenheternas utformning.

Samhällsbyggnadskontoret

Julia Stenström Karlsson
enhetschef detaljplanering

Henrik Hult
planarkitekt