

Frågor och svar om utvecklingen av gamla Smedby IP



Smedby har vuxit fram som ett villaområde från första halvan av 1900-talet. Nybyggnationer och ombyggnationer har skett successivt genom åren och området har även kompletterats med radhus.

Nu finns planer på att utveckla området med 35 bostäder i form av radhus, parhus och villor samt 150 bostäder i flerfamiljshus på gamla Smedby IP. Planer som väcker oro och frågor. Nedan finns svar på de vanligaste frågorna från boende i området som berörs av detaljplanen.

Vad innebär förtätning?

Norrköping växer och behovet av bostäder ökar. Området kring gamla Smedby IP möjliggör ett levande kvarter nära naturen. Ett ökat bostadsbestånd gynnar kollektivtrafiken och samhällsservice vilket i sin tur främjar en hållbar utbyggnad av Norrköping i stort.

Vi vill möjliggöra för en blandad bebyggelse med olika upplåtelseformer och byggnadstyper vilket har en positiv inverkan på området när olika samhällsgrupper kan mötas.

Kommer det skyddsrum som finns inom området att vara kvar eller ersättas?

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har beslutat att skyddsrummet ska finnas kvar. Vid nybyggnation av förskola måste hänsyn tas till skyddsrummet.

Vad visade den arkeologiska utredningen?

Inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen förekommer inom det aktuella området. Ett soldattorp och en äldre väg har funnits i den sydvästra kanten av området, sedan åtminstone år 1701 då den äldsta storskaliga kartan över området upprättades. Soldattorpet revs vid anläggandet av Lidagatan vid mitten av 1900-talet. Vägbanken är sannolikt från tidigt 1900-talet och är delvis synlig.

Finns det planer på en förskola i området?

Ja, det finns planer på en förskola på tomten i sydöst. Sex avdelningar planeras med plats för cirka 100 barn. Skolgården blir på cirka 3 000 kvadratmeter och planeras på den södra delen av förskolans tomt för att kunna erbjuda barnen tillgång till skogen.

Det finns en volymritning framtagen, se nedan. Tanken är att fasadliv ska vändas mot gångstigen och mot ny lokalgata, och att hämtning och lämning samt personalparkering sker från Storängsgatan. Det är det kommunala fastighetsbolaget Norrevo som uppför förskolan.

Geologiska förutsättningar

Vi är medvetna om de geologiska förutsättningarna i området. Flera geotekniska och geohydrologiska undersökningar har genomförts. Dessa förutsättningar kräver noggrann planering inför byggstart, och till byggstart ska entreprenören upprätta ett kontrollprogram och åtgärdsplan som inkluderar vibrationsmätningar, riskanalys och kompletterande provtagningar.

Entreprenören är också ansvarig för eventuella skador som kan komma att uppstå till följd av sättnings- och vibrationsskador.

Området är byggt på en gammal sjöbotten vilket gör husen känsliga för vibrationer. Kommer det att göras en besiktning av samtliga hus innan byggnationen börjar?

Besiktning av hus är egentligen den enskilde fastighetsägarens ansvar, men inför byggstart kommer besiktning att ske. När, av vem och hur tittar samhällsbyggnadskontoret närmare på.

Under byggskedet är det byggherren som ansvarar för att intilliggande fastigheter inte skadas. Den enskilde fastighetsägaren har ett ansvar i att dokumentera skador, med datummärkning. I händelser av sättningar eller skada på befintlig bebyggelse bör en utredning göras för att bestämma ansvarsskyldighet.

Om man gör en byggarbetsplats av fotbollsplanen och detta påverka våra hus kraftigt med sprickor i källarmurar samt sättningar av husen. Vem står för detta?

Det är byggherren som ansvarar för att intilliggande fastigheter inte skadas under byggskedet.

Den enskilde fastighetsägaren har ett ansvar i att dokumentera skador, med datummärkning. I händelser av sättningar eller skada på befintlig bebyggelse bör en utredning göras för att bestämma ansvarsskyldighet.

I samhällsbyggnadskontorets bedömning genom geoteknisk utredning är dock risken för detta låg under förutsättning att entreprenörerna använder moderna tekniker för grundläggning.

Geoteknisk utredning 2018

Efter samrådet i början av 2012 och 2018 fick vi till oss en mängd tankar, synpunkter och idéer. Vi har lyssnat på boendens synpunkter i arbetet med att ta fram ett välgrundat underlag. Vi är medvetna om att de boende känner oro över geotekniska frågor i samband med byggnationen.

Utifrån det bjöds de boende som berörs av detaljplanen in till ett informationsmöte med en geoteknisk expert, som förklarade förutsättningarna för att bygga på gamla Smedby IP. Mötet hölls den 8 november 2018 och var välbesökt.

Grönområden

Området i planområdets sydvästra och sydöstra del har omvandlats till naturmark. Det är för att minimera risken för inverkan på grundvatteninfiltration och därmed sättningsproblem inom närområdet.

Kommer ni att bebygga naturmarken och skogsområdet i områdets södra del? Det är ett lövrikt område som kan fungera som en attraktiv entré mellan skogen och den nya bebyggelsen. Denna funktion är svårare att skapa i de barrdominerade delarna av området.

Utformningen och placeringen av husen ska ske på ett sådant sätt så att påverkan blir minsta möjliga. Byggnaderna har i förslaget flyttats närmre vägen för att minimera påverkan.

Varför bebygga den befintliga skogen som är mycket använt och ett omtyckt rekreationsområde?

Skogen är mycket viktig ur rekreationssynpunkt. För att göra så litet intrång som möjligt i naturen har husens placering flyttats närmre vägen. En naturvärdesinventering har gjorts och områdena som pekas ut i denna kommer inte att påverkas. Det handlar om tjärnen och ett antal träd i den södra delen av området.

Kommer det att skapas gemensamma grönområden där boende kan umgås och trivas?

Ja, gemensamhetsytor finns i skisserna, vid platsen för den före detta scoutstugan. Syftet med platsen är att den ska vara en mötesplats för alla åldrar. Här skulle till exempel en boulebana kunna rymmas.

Kommer det att byggas någon park i området?

Ja, en park kommer att anläggas i ett centralt läge i området. Parken kommer också att tjäna som yta för dagvattenfördröjning och översvämningsyta vid kraftiga regn. Vi ser att parken blir en mötespunkt för alla åldrar. Här kommer även en lekpark att anläggas.

Kommer pulkabacken att bebyggas?

Nej, vi har tagit bort förslaget om parhuset väster om Lidagatan och även justerat placeringen av cykelvägen, så de inte inkräktar på pulkabacken.

Cykelbanor och trafik

Kommer det byggas fler cykelbanor?

Cykelförbindelsen mellan Rambodal-Smedby och vidare in till Norrköpings centrum förstärks. Kommunen undersöker möjligheten till cykelvägar där cykeln är prioriterad, cyklister tillåtas att hålla en hög hastighet och inte hindras av onödiga stopp eller tvära svängar.

Den nya gatan genom området kommer att få gång- och cykelväg längs denna. En gång- och cykelväg anläggs även genom det norra bostadsområdet för att öka tillgängligheten till lekplatsen och förskolan.

Fler bilar i området skapar mer buller och fler parkerade bilar längs trottoarerna, hur arbetas det med en skapa en hållbar trafiksituation i området?

Trafik från boende är såklart den huvudsakliga trafiken i området. För att se vilken påverkan bostadsbebyggelse skulle ha på antalet trafikrörelser samt bullernivåer jämfört med i dag har en trafikmätning genomförts. Den visar på visst buller från busstrafik. Utifrån det kom bestämmelsen om att radhuset mot Lidagatan ska utföras sammanhängande för att reducera bullerspridning. Resultatet från trafikmätningen finns med i planbeskrivningen.

Trafiken inom planområdet och det tillkommande trafikflödet har utretts i planprocessen. Den genomgående vägen har anpassats för att erbjuda ett bra genomfartsflöde. I övrigt bedömer samhällsbyggnadskontoret, genom framtagen trafikstringsanalys, att trafiken inom området och dess effekt på närområdet går att genomföra på ett bra sätt.

Varför bygga fler bostäder som leder till en ökning av trafiken, som skapar vibrationer i ett område som gör att sprickor och sättningar uppstår i husen?

Vi är medvetna om de geologiska förutsättningarna i området. Flera geotekniska och geohydrologiska undersökningar har genomförts. Dessa förutsättningar kräver noggrann planering inför byggstart, och till byggstart ska entreprenören upprätta ett kontrollprogram och åtgärdsplan som inkluderar vibrationsmätningar, riskanalys och kompletterande provtagningar.

Entreprenören är också ansvarig för eventuella skador som kan komma att uppstå till följd av sättnings- och vibrationsskador.

Hur arbetar ni med att minska antalet trafikolyckor i korsningen Fjärilsgatan-Smedbygatan?

Under de senaste två åren har det inte skett någon olycka med personskador i korsningen Fjärilsgatan-Smedbygatan. Kommunen är dock medveten om att detta sedan tidigare är en olycksdrabbad korsning och samhällsbyggnadskontoret bevakar ständigt statistiken för att se om utvecklingen går åt fel håll.

Hur kommer parkeringsförslagen att se ut?

Antalet parkeringsplatser för planområdet beräknas enligt Norrköpings kommuns parkeringsnorm. För flerfamiljshusen planeras 112 platser. Radhusen, kedjehusen och villorna har parkering på tomt. Parkering för anställda och hämtning/lämning till förskolan ska ske inom skolområdet. Handikapparkeringar ska finnas 25 meter från entré.

Vad kommer att hända med gatorna i området?

Området omges av Lidagatan i väster och Smedbygatan i öster. En ny lokalgata genom planområdet mellan Lidagatan och Storängsgatan föreslås för att möjliggöra åtkomst till de nya bostäderna och skolan samt möjliggöra avfallshämtning och underhåll.

Smedbygatan förlängs i öst-västlig riktning genom planområdet.

Lidagatan är en uppsamlingsgata som har kollektivtrafik och separat gång- och cykelbana och så kommer det vara även fortsättningsvis. Radhusen placeras mot gatan så att byggnadskroppen fungerar som ett bullerskydd för trädgårdarna. All infart till radhusen kommer att ske via den nya lokalgatan som planeras i området.

Dagvatten och arkitektur

Kommer VA-nätet (dagvatten) att omdimensioneras i samband med nybyggnationen, då området har drabbats av översvämningar?

För kommunen är det viktigt att dagvattensituationen inte förvärras i samband med bebyggelsen. Nodra, förre detta Norrköpings vatten och avfall AB, har gjort en utredning kring detta och presenterar åtgärder för att inte belasta dagvattennätet ytterligare.

Kommer det att byggas några dagvattendammar?

För att undvika översvämningar vid kraftigt regn planeras en dagvattendamm i den tänkta parken mitt i området. Dammen kommer att utformas så att den passar in både estetiskt och funktionsmässigt i miljön, och dimensioneras för att klara av 20-och 100-årsregn.

Varför bygga höghus när området har karaktären av villabebyggelse med några radhus?

Smedby saknar idag flerfamiljshus, vilket är ett politiskt grundat beslut i översiktsplanen att flerfamiljshus ska finnas i området. Flerfamiljshus ger ett mer varierat utbud av bostäder i området och möjlighet för fler att bo kvar i området om livssituationen förändras. Det kommer även att byggas 25 radhus och 13 fristående villor.

Hur höga kommer flerfamiljshusen att bli?

Förslaget är sex våningar där de två nedersta våningarna är i halvplan, så kallad suterräng. Husen ligger inbäddade i grönskan och sticker inte upp ovanför trädkronorna.

Vilket material kommer husen att byggas i?

Flerfamiljshusen kommer att uppföras i trä för att smälta in i omgivningen.

Kommer det att bli trångt i området, risken finns att de nya husen inte har någon tomt/utrymme?

Radhusen och villorna kommer att ha tomter av likvärdig storlek som många andra i området. Kommunen litar på att entreprenören, som har uppfört liknande bostadsområden i Norrköping, har en god uppfattning om en attraktiv tomtstorlek.

Kommer utsikten för boende i området att påverkas?

Ja, utsikten kommer att påverkas men vi arbetar för att påverkan blir så liten som möjligt. Exempelvis genom att flerfamiljshusen byggs i naturmaterial, placeras närmare skogen och att deras höjd inte överstiger den omgivande skogens höjd.

Kommer ljudnivån i området att försämrans när antalet bilar kommer att öka?

Det är först när detaljplanen har vunnit laga kraft som vi vet bebyggelsens omfattning, och då antalet bilar. Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att det buller som förekommer inom området och närområdet inte är betydande nog för att motivera en ytterligare bullerutredning över den hänsyn som redan har tagits i planhandlingarna.

En utredning av flygbuller har tagits fram, och den visar att Boverkets villkor kring maximala ljudnivåer inte överskrids idag men att närheten till flygplatsen gör att högre krav ställs på husens takkonstruktioner än vad som annars är fallet.

Även vid placering av uteplatser behöver hänsyn tas för att minska risken för störningar. Antalet överflygningar över Smedby är i snitt en var tredje dag.

Vad görs för att minska buller för husen som planeras längs med Lidagatan och Smedbygatan?

En trafikflödesutredning har genomförts och med hänsyn till antalet bussar som passerar Lidagatan rekommenderas att fasaderna på radhuset mot Lidagatan ska vara sammanhängande.

Synpunkter som inte styrs av detaljplanen

En del av synpunkterna som har kommit in är byggherrens, entreprenörens och/eller fastighetsägarnas ansvar.

Dessa synpunkter handlar om:

- Praktisk information under byggtiden
- Buller under byggtiden
- Hur ser fördelningen ut hyresrätt/bostadsrätt
- Frågan om passivhus
- Tomternas storlek
- Lekyta mellan radhusen