



## Såpkullen 1:2

SPN 2015/0474 214

### Detaljplan för del av fastigheten Såpkullen 1:2 med närområde inom Såpkullen i Norrköping

Syftet är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse med inslag av centrumverksamhet och park i anslutning till fotbollsarena. I syftet ingår också att reservera yta för ett underjordiskt dagvattenmagasin.

### Yttrande från Naturskyddsföreningen vid utställning / granskning

#### Sammanfattning

Exploateringsgraden är för hög för att uppnå en god eller ens fungerande boendemiljö. Friytorna på kvartersmark är för små och husen är för höga. Det är nödvändigt att revidera planförslaget för att få fungerande boendemiljö.

**I planens beskrivning av kvartersmarken står:** "Inom bostadskvarteren möjliggörs för grönskande innergårdar som ska erbjuda plats för lek och social gemenskap." Det stämmer inte med planen och det saknas helt planbestämmelser som säkrar det.

För att detaljplanen ska kunna uppnå fungerande utemiljö på bostadskvarteren krävs att man följer PBL 2 kap 7§ om att en detaljplan ska innehålla hänsyn till behovet av lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse.

**Enligt PBL 8 kap 9§ ska bostäder ha tillräckligt stor friyta** som är lämplig för lek och utevistelse. Dessa förutsättningar ska enligt Boverket utredas i planen och kommunen ska införa de bindande planbestämmelser som behövs för att säkerställa det.

Det är också nödvändigt för uppföljningen i bygglovsskedet.

Lagtexten om tillräckligt stor och lämpligt utformad syftar på beskrivningen i Svensk Byggnorm. Där står att gemensamma friytorna ska delas upp i halvprivata sociala revir s.k. Entreområden för högst 30 lägenheter. Ytan bör vara minst 200 kvadratmeter och innehålla småbarnslekplats och gemensam uteplats för vuxnas avkoppling. I den begränsade gruppen av 30 lägenheter kan social gemenskap och social kontroll utvecklas som starkast.

Det är grunden för att skapa trygghet och social hållbarhet. Dessutom behövs

centralt ett halvoffentligt socialt revir sk Närområde för alla i kvarteret. Här är förskolebarns och skolbarns kvarterslekplats och vuxnas träffpunkt för aktiviteter för hela kvarteret. Rekommenderade ytan är minst 1500 kvadratmeter för högst 150 lägenheter.

Forskningen har visat att bostadshus högre än fem våningar inte fungerar socialt. Våra sinnesorgans begränsning gör att vi inte kan upprätta kontakt mellan lägenhet och gården över den gränsen.

Ett kvarter med 120 lägenheter behöver fyra Entreområden förutom Närområdet vilket ger ett mista ytbehov på 2400 kvadratmeter. Största gården i förslaget är ca 1600 kvadratmeter och hushöjd på 6 våningar. Illustrationerna visar att man inte får plats med de grundläggande vistelsefunktionerna eller uppdelning av halvprivata och halvoffentliga reviren. Dessutom tas hälften av gårdsytan bort från den gemensamma ytan genom oproportionerligt stora privata uteplatser med breda buffertplanteringar. Även komplementbyggnad tillåts på gården så återstående gemensam friyta blir mindre än en tredjedel av behovet.

De små gårdarna i illustrationen mellan de sexvånings punkthusen har inga vistelsefunktioner utan mest kommunikationsytor och onödigt stora planteringsytor och inget insynsskydd mot privata uteplatser och fönster. Avstånden mellan husen är för små så det blir mycket insynsproblem i lägenheterna.

Stefan Arrelid  
Ordförande

Naturskyddsföreningen Norrköping

[stefan.arrelid@telia.com](mailto:stefan.arrelid@telia.com) tel 072-728 20 75

Postmottagare  
Stefan Arrelid, Fjärdingstad Hestadback, 61029 Vikbolandet

Information om Naturskyddsföreningen: [www.norrkoping.naturskyddsforeningen.se](http://www.norrkoping.naturskyddsforeningen.se)