

Samrådsredogörelse 2

Vårt diarienummer
SPN 2011/0008 214

tillhörande detaljplan för kvarteret

Rosen

med närområde inom Gamla staden i Norrköping

den 27 januari 2017



UTSTÄLLNINGSHANDLING

Hur samrådet har bedrivits

Allmänt samrådsmöte (samråd 2) hölls tisdagen den 09 december 2014, klockan 17.00- 20:00 i Inre foajén i förvaltningshuset Rosen, efter föregående annonsering i lokalpressen.

I övrigt har samråd skett genom remissförfarande med de berörda samt med statliga och kommunala instanser, från den 28 november 2014 till den 15 januari 2015.

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden:

Länsstyrelsen 2014-12-19

Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret 2015-01-14

Tekniska kontoret 2015-01-15

Räddningstjänsten Östra Götaland 2015-01-08

Kultur- och fritidskontoret, /stadsantikvarie 2015-01-22

Utbildningskontoret 2014-12-15

Norrköping Vatten och Avfall AB 2015-01-15

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Värme Sverige AB 2014-12-03

E.ON Elnät Sverige AB 2015-01-19

TeliaSonera Skanova, region öst 2014-12-15

Östgötatrafiken 2014-12-08

Fastighetsägare och andra berörda

Se bilaga. Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 01 2014-12-09

Synpunktsförfattare 02 2015-01-13
2015-01-15

Synpunktsförfattare 03 2015-01-14

Synpunktsförfattare 04 2015-01-15

Synpunktsförfattare 05

2015-01-15

Sent inkomna remissvar

Efter att remisstiden har gått ut den 15 januari 2015 har nedanstående yttranden kommit in.

E.ON Elnät

2015-01-19

Hanna Domfors, Stadsantikvarie Norrköpings kommun

2015-01-22

SRF, Handikappföreningarnas Samarbetsorgan (HSO), De handikappades riksförbund (DHR), Hyresgästföreningen, Tele2 Sverige AB, FTI, KRF, Naturskyddsföreningen, Friluftsförbundet, Polisen, Norrköpings Hamn och Stuveri, SJ Stockholm och SJ Norrköping, har inte lämnat in synpunkter.

Ändringar som gjorts i planförslaget:

- Ändring: *Planhandlingarna förses med en upplysning om byggherrens ansvar vid eventuella skador på grannfastigheter; (skyddsåtgärder enl. 3 kap. 3 § jordabalken samt skadestånd enl. 32 kap Miljöbalken).*
- Ändring: *Strandskyddslinjen införs på kartan.*
- Ändring: *Byggrätten utmed Olai Kyrkogata justeras i planläge för att möta den befintliga byggnadens konstruktion på bästa sätt.*
- Ändring: *Högsta tillåtet antal våningar sänks från 6 till 5 för byggnadsdelen längs Kristinagatan och närmast förvaltningshuset, detta för att tillmötesgå grannars synpunkt beträffande befarad skuggning för boende i kvarteret Vattnet.*

Sammandrag av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Sammanfattning;

Hälsa och säkerhet: Det är viktigt att den kompletterande bullermätning som ska presenteras vid granskningsskedet även omfattar det sammantagna bullret från spårvagns- och biltrafiken.

Inom planområdet finns kända markföroreningar. Länsstyrelsen vill understryka vikten av att den planerade miljötekniska markundersökningen planeras och genomförs i samråd med tillsynsmyndigheten. Resultatet av utredningen följs upp i granskningsskedet.

Miljö kvalitetsnormer: Länsstyrelsen anser att en tydligare redovisning ska göras i planen av hur man säkerställer att detaljplanen inte motverkar möjligheten att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer för vatten och luft samt hur kommunen har kommit fram till detta ställningstagande. Det ska även framgå av planhandlingarna vilket vatten som är recipient för området.

Strandskydd: Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det finns godtagbara särskilda skäl för byggnationen och att den inte strider mot strandskyddets syften. För tydlighets skull bör strandskyddsgränsen finnas med på plankartan.

Allmänt och rådgivande, Dagvatten: Resonemanget kring omhändertagande av dagvatten bör utvecklas och förtydligas i planhandlingen vad avser koppling till dagvattennätet respektive möjlighet till fördröjning inom området.

Allmänt och rådgivande, Grundvatten: Det är mycket viktigt att, mot bakgrund av bland annat det planerade parkeringsdäcket under marknivå, frågorna kring hur grundvattnet hanteras även omfattas i den geotekniska utredningen som är planerad att genomföras.

Allmänt och rådgivande, Behovsbedömning av MKB: Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförande av planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Upplysning, Arkeologi: En arkeologisk undersökning måste genomföras inom det berörda kvarteret innan exploateringen kan genomföras. En ansökan om tillstånd enligt Kulturmiljölagen ska inkomma till Länsstyrelsen i god tid innan exploateringen.

Kommentar:

Hälsa och säkerhet: Bullermätning samt Miljöteknisk markundersökning har genomförts efter samrådsskedet.

***Miljö kvalitetsnormer:** Synpunkterna noteras och handlingarna justeras enligt dessa.*

***Strandskydd:** Synpunkterna noteras och plankartan justeras enligt dessa.*

***Allmänt och rådgivande, Dagvatten:** Synpunkterna noteras och handlingarna justeras enligt dessa.*

***Allmänt och rådgivande, Grundvatten:** Synpunkterna noteras och frågan tas med i det fortsatta arbetet.*

***Allmänt och rådgivande, Behovsbedömning av MKB:** Noterat.*

***Upplysning, Arkeologi:** Synpunkterna noteras och förmedlas till exploatören, som enligt avtal ansvarar för att dessa frågor löses innan byggnadsarbeten påbörjas.*

Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret

Miljö och Hälsoskydd & Bygglov

Sammanfattning:

Markföroreningar

Inom planområdet finns misstanke om föroreningar. Här har tidigare funnits kemtvätt, bensinstation och ett gjuteri. En miljöteknisk markundersökning behöver göras för att få en bra bild av föroreningssituationen i området. Det är viktigt att provtagningarna är anpassade till vilka föroreningar som kan ha uppstått historiskt sett. Vissa föroreningar kan ha spridit sig i marken. Detta bör beaktas. Den miljötekniska markundersökningen ska delges bygg- och miljökontoret. Om föroreningar påträffas ska en anmälan om avhjälpandeåtgärd lämnas till bygg- och miljökontoret innan byggnation påbörjas.

Behovsbedömning

Kapitel 9-15 i miljöbalken kan komma att påverkas av planen. Om den miljötekniska markundersökningen visar att det finns markföroreningar kommer en anmälan enligt 10 kapitlet MB bli nödvändig för att vidta avhjälpandeåtgärder. Kriterier för denna punkt bör ändras till "Kanske".

I stycket om Mark (*föroreningar, erosion, skred, sättningar etc.*) bör läggas till att en miljöteknisk markundersökning ska utföras för att utreda föroreningssituationen.

Genomförandebeskrivning

Under rubriken Genomförandeorganisation – bygglov/anmälan bör läggas till att en anmälan om avhjälpandeåtgärd ska lämnas in till bygg- och miljökontoret, miljö- och hälsoskydd, om markföroreningar påträffas.

Buller

Någon riktig bedömning av påverkan av buller för Rosen har inte kunnat göras eftersom en bullerutredning ännu inte utförts.

Eftersom bullerkartläggningen visar att det finns en risk för höga bullernivåer främst från Kristinagatan bör skyddsbestämmelser gällande för detta finnas med på plankartan. Då det i planbeskrivningen anges att buller kan lösas med ett plank, bör det även avsättas möjlighet för ett plank på plankartan.

Kommentar:

Markföroreningar

Miljöteknisk utredning har utförts efter samrådsskedet.

Behovsbedömning

Synpunkterna noteras och handlingarna justeras enligt dessa.

Genomförandebeskrivning

Handlingarna justeras efter era synpunkter.

Buller

En bullerkartläggning har gjorts efter samrådsskedet. Ett eventuellt bullerplank behöver emellertid inte någon egen uttalad byggrätt eftersom det finns byggrätt för fullhöjdsfasad på den aktuella platsen, den bestämmelsen omfattar även möjligheten att uppföra bullerplank, om så skulle bli önskvärt. Synpunkten ska emellertid tas med i prövningen vid eventuella förändringar av bestämmelserna under det fortsatta planarbetet.

Tekniska kontoret

Sammanfattning

Spår

Verksamhetsområdet spår har inga synpunkter.

Gator och trafik

Kvarteret Rosen är omgivet av tre gator som är av stor betydelse för trafiken i Norrköping. Trädgårdsgatan ingår i kollektivtrafikens stomnät, Olai kyrkogata i huvudcykelnätet och Kristinagatan är en av få gator innanför Promenaderna som är huvudled. Det är därför viktigt att detaljplanen tar hänsyn till gatornas funktion.

Den inlagda sikttriangeln i korsningen Kristinagatan – Nya Rådstugugatan bör undersökas utifrån om den är tillräcklig.

Olai kyrkogata får inte förändras så att framkomlighet med cykel försämras. Lastning och lossning till lokaler utmed Olai kyrkogata skall därför skötas i största möjliga mån på kvartersmark, förslagsvis via garaget.

Framkomligheten och trafiksäkerheten för gång- och cykeltrafik längs Olai kyrkogata skall säkerställas under hela byggtiden, lämpligtvis genom exploateringsavtalet.

Korsningspunkterna Olai kyrkogata/Trädgårdsgatan respektive Nya Rådstugugatan bör ses över med hänsyn till cykeltrafikanternas framkomlighet och trafiksäkerhet.

Detaljplanen bör ta hänsyn till den P-norm som föreslås för cykel.

Naturvård

Då gatuträden tas ned bör istället plantering av träd och buskar ske på innergården för att bibehålla en grön miljö.

Stadsmiljö

Tekniska kontoret ställer sig positiv till en upprustning av Olai Kyrkogata i kvarteret Rosen. De kvalitetshöjande åtgärderna behöver bekostas inom exploateringsprojektet.

*Kommentar:***Gator och trafik**

Kristinagatan har undersökts beträffande både buller och partiklar, med resultat godkänd. Lastning och lossning via garaget är inte tekniskt möjlig, garaget har inte den höjden. Transporter till lastkajen vid Olai Kyrkogata kommer att fortsätta så länge lastkajens läge inte förändras. Detaljplanen går inte in i den nuvarande dispositionen av lokaler. En äldre "cykel-P-norm" gäller vid utarbetandet av detaljplanen, en ny kommer troligen att gälla vid genomförandet, detaljplanen bedöms fungera med båda, det

exakta antalet cykelparkeringar och läget för dessa fastställs emellertid inte i detaljplanen utan i bygglovskedet.

Naturvård

Gatumiljön är av karaktären "stenstad". De träd som finns är planterade i sen tid (1990-tal) och inte i enlighet med stenstadens tradition, kvarteret är inte ett naturområde eller park. Kvarteret kommer att bebyggas i gatulinje enligt stenstadens tradition. Översyn av planbestämmelserna ska emellertid göras där synpunkterna om grön gård ska vägas in.

Stadsmiljö

Stadsbyggnadskontoret håller med i sak; kvalitetshöjande åtgärder ska bekostas inom exploateringsprojektet, det är emellertid inte fastställt vilka åtgärder som krävs utifrån projektet och vilka som är Tekniska kontorets önskemål. Det är frågor som måste utredas vidare inom planarbetet.

Räddningstjänsten Östra Götaland

Synpunkter

I det fall de planerade bostäderna inte är genomgående och att räddningstjänstens fordon ska utgöra den alternativa utrymningsvägen så är det viktigt att det finns en nog bred och hög väg in på innergården. Samt att bjälklaget ovan parkeringsgaraget klarar tyngden från höjdfordonet, 100 kN i axeltryck.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret omarbetar planbestämmelserna med avseende av den lämnade informationen i dialog med räddningstjänsten.

Kultur- och fritidskontoret stadsantikvarien

Sammanfattning

Byggnadsinventering och rådande skydd av bebyggelsen

I det aktuella kvarteret finns idag en kommunal förvaltningsbyggnad i fem våningar. Byggnaden uppfördes under slutet av 1980-talet och togs i bruk 1989. Byggnaden är så sentida att den vid kommunens byggnadsinventering inte klassificerades.

I de omgivande kvarteren finns ett flertal kulturhistoriska byggnader från olika tidsepoker och med varierat skydd. I byggnadsinventeringen har fastigheterna givits klassificeringar på en fyrgradig skala där "klass 1" är bebyggelse med högsta kulturhistoriska värde. Ett urval av byggnader i anslutning till det berörda planområdet är:

Stadsvakten 2, en byggnad för bostads- och affärsverksamhet. Byggnaden uppfördes 1939 efter ritningar av arkitekt John Edv Österberg i en enkel funktionalistisk stil. Klass 3.

Stadsvakten 4, uppfördes 1963 efter ritningar av arkitekt Rune Hellgren från Norrköping. Det är en karaktäristisk 60-talsbyggnad med mycket tidstypisk volym och materialbehandling. Ej klassificerad.

Vattnet 9, i östra hörnet mellan nya Rådstugugatan och Kristinagatan. Byggnaden uppfördes 1877 för Norrköping pantaktiebank. Arkitekten är okänd. Klass 2.

I kvarteret Väktaren finns flera byggnader som tillhör Svenska kyrkan.

Väktaren 2, Kyrkans hus, uppfördes under 1800-talet som ett magasin för tobak och spannmål. Klass 2.

Väktaren 1, Hedvigs prästgård, är ett byggnadsminne och därigenom skyddat enligt kulturmiljölagen. Byggnaden är ursprungligen uppförd i enkel 1700-tals klassicism, men anläggningen är i stort präglad av förändringar gjorda i mitten av – och senare delen av 1800-talet. Klass 1.

I närheten finns även Hedvigs kyrka och Norrköpings Rådhus.

Vidare ligger kvarteret inom Riksintresse för kulturmiljövården, Norrköping E52.

Synpunkter

Kvarterets stenstadsbebyggelse revs vid det sena 1900-talets saneringsvåg. Den nya planen möjliggör att den tidigare slutna kvartersstrukturen återställs med ny bebyggelse. Stadsantikvarien ser en stor fördel i att ”lucktomten” bebyggs. Vidare bedöms föreliggande planförslag ha positiv inverkan på riksintresset för kulturmiljövård (KE52), Norrköpings innerstad, genom att det återskapar och stärker den för kulturmiljön så viktiga rutnätsstrukturen.

Att planprogrammet belyser rekommendationerna kring riksintresset för kulturmiljön är mycket bra. Det är tydligt genom hela dokumentet att planen eftersträvar rekommendationen att ”ny bebyggelse ska anpassas till miljön vad gäller läge, utformning, material och färgsättning”.

För kulturmiljön är det extra viktigt att den nya bebyggelsen utformas varsamt i hörnet Nya Rådstugugatan och Olai Kyrkogata där hänsyn bör tas till såväl byggnadsminnet Hedvigs prästgård och kyrkomiljön kring Hedvigs kyrka. Det föreslagna våningsantalet VI våningar i det aktuella hörnet kan bli för dominerande i förhållande till kyrkan.

Gestaltningens program

Gestaltningens programmet ambitioner visar på goda förutsättningar för att skapa en modern bebyggelse i harmoni med den omkringliggande kulturmiljön. I synnerhet genom strävan efter individuella huskroppar med varierad fasadkaraktär med flera egenskaper, som beskrivs i programmet. Strävan efter småskalighet är föredömlig med hänsyn till den mer lågskaliga

kulturhistoriska bebyggelsen. Föreslagen användning av traditionella takkupor, frontespiser och indragen takvåning genererar en god harmoni mellan ny och äldre bebyggelse. Det blir en bra utmaning för de formgivande arkitekterna så att det nya arkitektoniska inslaget i stadsrummet blir ”modern arkitektur med tak” och inte pastischer.

Vad gäller fasadmateriäl och färgsättning är det en fördel om dessa väljs med hänsyn till gaturummet som helhet så att miljön känns harmonisk.

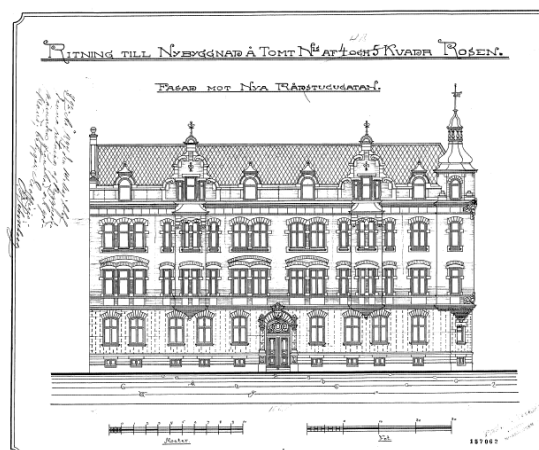
Kommentar:

Byggnadsinventering och rådande skydd av bebyggelsen

Stadsbyggnadskontoret samtycker, området är rikt på värdefull bebyggelse.

Synpunkter

Synpunkterna har övervägts, men en jämförelse med det tidigare huset på platsen (som var ca 16 meter högt, mätt ”byggnadshöjd”) ger för handen att den höjd som detaljplanen nu medger inte är främmande för platsen historiskt sett. Föreslaget antal våningar (6) står därför kvar.



Gestaltningprogram

Avsikten har varit att i detaljplanen nå en balans där bestämmelser markerat viktiga förhållanden men inte detaljstyr till exempel färgsättningen, den frågan avgörs vid bygglovsprövningen och bör därför hållas där, stadsantikvarien och stadsarkitekten kan emellertid kopplas in i det konkreta bygglovärendet vid behov.

Norrköping Vatten & Avfall AB (NOVA)

Sammanfattning

Avfallshanteringen

Sophämtning från förvaltningshuset Rosen

I dagsläget sker sophämtning från lastkaj på Olai Kyrkogata. Eftersom gatan övergår till cykelväg måste sopbilarna backa från Trädgårdsgatan till lastkajen. Vi anser att det är mer trafiksäkert för cyklister och gångare att sopbilen tillåts köra från Trädgårdsgatan rakt fram på Olai Kyrkogata så pass långt att de bara behöver backa den sista biten in till lastkajen. Vägen behöver inte öppnas för allmän biltrafik, utan det räcker att sopbilar är undantagna förbudet i samband med sophämtning från Olai Kyrkogata. Vid

en eventuell utökning av kontorslokalerna kan avfallsutrymmena även behöva utökas.

Sophämtning från de planerade flerbostadshusen

Enligt Boverkets allmänna råd i Boverkets byggregler rekommenderas ett maximalt avstånd på 50 meter från entrén i flerbostadshus till avfallsutrymmen för matavfall.

Kommentar:

Avfallshanteringen

Sophämtning från förvaltningshuset Rosen

Detaljplanen reglerar inte trafiken på gatan, det är Tekniska kontorets ansvarsområde.

Sophämtning från de planerade flerbostadshusen

Avfallshantering förutsätts kunna lösas inom den enskilda byggnaden, det vill säga innanför huvudentrén. Fristående "sophus" (med placering inom 50 meter) är endast brukligt vid befintliga hus där andra, inbyggda, lösningar inte är möjliga.

Kommunala Lantmäterimyndigheten (KLM)

Sammanfattning

Under planbestämmelser på plankartan bör förtydligas under vilka byggnader som parkering får anläggas, d.v.s. om det är under samtliga byggnader eller endast under en viss typ av bebyggelse.

Kommentar:

Avsikten är att medge parkering under hela kvarteret, dvs. under samtliga användningstyper som förekommer i planbestämmelserna, därför ses ett förtydligande som omotiverat.

Utbildningskontoret

Sammanfattning

Utbildningskontoret har tagit del av förslaget till detaljplan för rubricerat område och har inget att invända, men vi vill påpeka att all förtätning med bostäder i centrala staden medför ökat behov av förskole- och skollokalerna, vilket vi redan idag har otrolig brist på.

Kommentar:

Föreslagen användning omfattar även "S", dvs. skola. Det ryms emellertid inte några förskole- eller skollokaler i det nuvarande utformningsförslaget, dessa kräver större markyta än vad som är möjligt att tillskapa inom aktuellt planområde med den bostadsbebyggelse som tänkts. All form av skola, men företrädesvis då sådan som inte kräver skolgård eller motsvarande markyta, medges redan i planförslaget.

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

EON Värme Sverige AB

Sammanfattning: Eon värme har inget att erinra mot planen.

Kommentar:

Noterat.

E.ON Elnät Sverige AB

Sammanfattning

E.ON Elnät har ledningar i närheten av kv. Rosen. Vi hänvisar till yttrandet från 2012. [*E.ON 2012: Hur elnätet berörs är svårt att säga idag, eventuell flytt av ledningar eller ombyggnation bekostas av exploatören.*]

Kommentar:

Synpunkten förs in i genomförandebeskrivningen.

TeliaSonera

Se Skanova nedan

Skanova (= TeliaSonera Skanova Access AB)

Sammanfattning:

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) :s teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av förslaget. Vi har därför inget att invända mot planförslaget.

Östgötatrafiken

Sammanfattning: Förslaget till detaljplan för kv. Rosen påverkar inte kollektivtrafiken varför inga synpunkter finns på förslaget.

Berörd allmänhet och fastighetsägare

Numrering av synpunktsförfattare följer nummer ordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 01

Synpunktsförfattare 01 vill att en konsekvensbeskrivning görs angående: Marken, gammal havsbotten med osäkra grundförutsättningar. Klimatförändringar medför ökad blåst och ökade regnmängder. Synpunktsförfattaren hävdar också att en grusad parkering är bättre än det planerade p-huset.

Avlopps nätet i gatan är underdimensionerat och har läckt.

Grundvattennivån – Närliggande byggnader har en äldre form av grundläggning, (*rustbädd*), som måste hållas fuktiga av grundvattnet.

Luftkvalitén i området försämras av bygget.

Ljusförhållanden – Insyn istället för utsikt. Skuggande höga hus.

Ljudförhållanden – sänkt hastighet. Ökad trafik förbi husfasader på båda sidor av gatan höjer bullernivåerna inomhus.

De studentlägenheter som planeras på Rosen 6 bör placeras vid Olai Kyrkogata i första hand och vid Nya Rådstugugatan i andra hand, inte Kristinagatan.

Synpunktsförfattaren ifrågasätter behovet av byggnaden.

Synpunktsförfattaren kräver garantier att Brf. Vattnets egendom, före byggnation på Rosen 6 påbörjas, får skriftliga fullständiga garantier om ersättning för uppkomna skador.

Kommentar:

En konsekvensbeskrivning är inom plan- och bygglagen en specifik utredning. Det är respektive kommun som bedömer om en konsekvensutredning krävs i varje enskild detaljplan. För detaljplanen över kvarteret Rosen har Norrköpings kommun beslutat att åtgärden inte är av sådan art att en konsekvensutredning är nödvändig, platsen är detaljplanerad sedan tidigare, (med fem våningars byggrätt), och är en vedertagen del av innerstaden och delar dess kvalitéer, problem och förutsättningar.

Markanalys: *Geologisk undersökning av marken har utförts efter samrådsskedet. Behovet av en sådan har varit känt sedan tidigare men geoundersökningen måste planeras i tid, därför hann samrådet först. Vid vare sig Hedvigs kyrka eller saluhallen Svea (eller angränsande byggnader till denna) har vi kunnat bekräfta sättningskador eller rasrisk som kan*

härledas till byggnation i närheten. Hedvigs kyrka fick ett bygglov 1995 för ombyggnader, men det avsåg inte sättningsskador. Naturligtvis måste byggnation ändå ske med stor försiktighet och upplysning om byggherrens ansvar ska skrivas in i detaljplanen.

Vindförhållande: *Den sortens höga byggnader som drar ned vind till markplanet är solitära höghus i en för övrigt måttligt hög bebyggelse, sådana återfinns till exempel i miljonprogrammets områden. En mer eller mindre jämnhögt bebyggelse drar inte ned vind på samma sätt, emellertid kan vind mycket riktigt pressas samman vid smala gator, men det är mest påtagligt där öppna ytor gränsar till smala gränder, vid en gatustruktur med relativt likartad bebyggelse i höjd och bredd uppstår inte samma sammanpressande effekt.*

Klimatförändringar: *Resonemanget är riktigt, men den nuvarande parkeringsytan är asfalterad och således ogenomsläpplig för dagvatten, varje förändring blir därför till det bättre eftersom dagvattenhanteringen då kan justeras. Med en nybyggnad kan man få en kontrollerad genomsläpplighet av dagvatten så att markens fuktförhållanden och grundvatten hålls på rätt nivå.*

Avlopps nät: *Avloppsnätet är inte en fråga för detaljplanen, det ägs av Norrköping Vatten och Avfall AB, NOVA. Som ledningsägare är det deras ansvar att se till att ledningar är täta och rätt dimensionerade. Det är även de som avgör om avloppsnätet ska byggas ut, byggas om eller renoveras.*

Grundvattennivån: *Kringliggande äldre bebyggelse är mycket riktigt grundlagda med så kallad rustbädd. Denna måste hållas fuktig, vilket sker genom grundvattnet. Ändras grundvattnets nivå kan i värsta fall träpålarna angripas av röta och förlora i bärighet. Åtgärder i det läget är oftast mycket dyra. Detta förhållande är välkänt. Det konkreta ansvaret ligger emellertid inte på detaljplanen utan på byggherren, den senare kommande exploitören, som ansvarar för alla byggnadsarbeten. Detaljplanen kan upplysa om risken och rekommendera försiktighet. Planhandlingarna förses med en upplysning om byggherrens ansvar vid skador på grannfastigheter.*

Luftkvalité: *En undersökning av partikelhalt har gjorts kring kvarteret Rosen. Enligt denna uppfylls lagens miljökvalitetsnorm. De träd som står på tomten idag måste tas bort för byggnationen, de är inte några värdefulla träd utan nyplanterades när parkeringen anlades på 1990-talet. Gårdsmiljön på den nya innergården kommer att föreslås bli grön/planterad men gatumuljön blir helt korrekt mer stadsmässig med byggnader i trottoarkant. Planförslaget medger byggande av garage under mark, men det är inte ett krav eller förutsättning för detaljplanen. Enligt Tekniska kontoret är korsningen Kristinagatan – Nya Rådstugugatan inte särskilt utmärkande för trafiksäkerheten. Det har varit några tillbud men inga allvarliga olyckor. Byggtrafik förekommer under den begränsade period som byggnation pågår. För övrigt beräknas inte den aktuella detaljplanen för kvarteret Rosen generera någon ökad tung trafik i området. Beträffande hälsoproblem i gatunivå så ska lagens miljökvalitetsnorm uppfyllas.*

Ljusförhållanden: *Insyn och skuggning är något man är näst intill nödgad att acceptera om man vill bo i innerstaden, då kan man inte räkna med en*

utsikt över grön park eller natur, som i miljonprogrammets glesa bostadsplacering. I innerstaden finns andra kvaliteter.

De föreslagna husen blir inte omotiverat höga, de följer den befintliga, täta stadens struktur. Höjden är dessutom sänkt jämfört med vad gällande plan medger, från 5 till 4 våningar utmed Kristinagatan.

Ljudförhållanden: *Hastigheten på gator är Tekniska nämndens ansvar och kan inte styras i detaljplanen. Vi avser inte att i detaljplanen styra var i kvarteret studentboende får anordnas. Stadsplaneringsnämnden förordar så flexibla detaljplaner som möjligt och en sådan bestämmelse skulle motverka det målet.*

Behov: *Det är denna plats vi planlägger just nu, den har stått outbyggd sedan rivningarna på 1970-80 talet. Den planläggs för den användning som vi bedömer är den mest lämpliga, jämfört med att den gällande stadsplanen medger handel i mellan fem till sju våningar. Nya centralt belägna bostäder är ett av Norrköpings kommuns politiska mål.*

Garantier: *Ansvar för byggnationen är exploatören, byggherren som låter uppföra byggnaden. Det är alltså byggherrens ansvar att se till att närliggande fastigheter och bebyggelsen där inte skadas. Planhandlingarna ska förses med en upplysning om byggherrens ansvar beträffande skador på grannfastigheter*

Synpunktsförfattare 02

Sammanfattning:

Synpunktsförfattaren hävdar att han är sakägare eftersom han är boende och andelsinnehavare i BRF Vattnet.

Formalia:

Synpunktsförfattaren invänder mot att planprogram inte gjorts, hävdar att det är spekulationer att bygga underjordiskt garage, samt anser att planförslaget inte visar att garaget tekniskt kan byggas.

Synpunktsförfattaren hävdar att detaljplanen bygger på ett villkor (garaget) som inte är realistiskt genomförbart och att alternativ saknas för om detta inte byggs. Synpunktsförfattaren kräver att en miljöbedömning av effekter på grundvattensituationen, luftcirkulation och vegetation görs, samt att en solstudie med skuggeffekter redovisas. Synpunktsförfattaren menar att detaljplanen kopplas ihop med detaljplanen för Nya Torget är direkt vilseledande.

Åberopade motiv

Synpunktsförfattaren framför att motivet ”reparera rutnätsstaden” inte tidigare lett till att kommunen visat handlingskraft, tex för tomterna Spiralens parkering och Saluhallens (Svea) halva tomt.

Synpunktsförfattaren framför att arkitekterna använder ”floskler” som att det är ”viktigt ur ett hållbarhetsperspektiv” att fler invånare kan utnyttja

befintlig infrastruktur, vilket gäller all lokalisering var som helst i staden. Synpunktsförfattaren framför att i detaljplanen anges att parkeringsdäckslösningen är ett argument för planen.

Synpunktsförfattaren hävdar att planförfattarna argumenterar osakligt beträffande kommersiella lokaler genom att åberopa kommande områden på Saltängen och Tegelängen. Synpunktsförfattaren framför att tidigare stadsplanering som gett två satellitcentra, norr och söder om staden, redan utarmar stadskärnan. Extra hög våningshöjd i kv. Rosens bottenvåning, för lokaler, är orealistiskt och onödigt. Redovisade hus är onödigt höga.

Teknik:

Synpunktsförfattaren framför att befintligt avloppsnät har brister och att läckage föreligger, han ifrågasätter därför detaljplanen som ger ökad belastning.

Synpunktsförfattaren hävdar att planförfattarna inte har redovisat en miljöbedömning, och att en felaktig behovsbedömning blir vilseledande. Synpunktsförfattaren framför att stadsbyggnadskontoret utan stöd hävdar att ett 2 vånings parkeringsdäck kan anläggas och utan att redogöra för hur tekniken löses, med tex pumpar vid strömavbrott.

Synpunktsförfattaren framför; i en tabelltext anges självklarheten att ”det är av yttersta vikt att grundläggningsarbeten utförs med erforderlig kunskap och teknik”.

Synpunktsförfattaren ifrågasätter nuvarande byggherrars kunskapsnivå jämfört med när Rådhuset byggdes.

Synpunktsförfattaren framför att närliggande kulturhistoriskt värdefulla byggnader har grundlagts med rustbädd, som är känslig för grundvattensänkning. Kommunen har inte beaktat risken för skador på dessa byggnader, orsakade av detaljplanens genomförande.

Synpunktsförfattaren framför att detaljplanekostnaden bör belasta exploitören, för att inte det ska vara subventionerat i strid mot EU:s stadsstödsregler.

Trafik och gatuparkering:

Synpunktsförfattaren hävdar att parkering på gatunätet redan i dagsläget är utnyttjad till maxkapacitet. Hotellet i kv. Stadsvakten försvårar än mer. Parkeringsberäkningen i detaljplanen är orealistisk. Fler bilar kommer troligen finnas. Planförfattarna följer en orealistisk p-norm. I Norrköping är det realistiskt att räkna med högre p-norm än 0,5.

Synpunktsförfattaren framför klagomål på att Norrköpings kommun tagit bort fri parkering för supermiljöbilar, och att detta rimmar illa med ledorden *respekt och fantasi*. Synpunktsförfattaren hävdar att planförfattarna utgår från att de boende inte kommer att ha besökare.

Effekter:

Synpunktsförfattaren hävdar att stadsbyggnadskontoret i planbeskrivningen (avsnitt 4.1) använder ”floskler utan innebörd”, t.ex. ”skapa ett gaturum” och genom att hänvisa till ledord som ”*respekt och fantasi*” bevisar att de är verklighetsfrämmande.

Synpunktsförfattaren hävdar att i avsnitt 4.4 argumenteras för att den privata zonen för de nya bostäderna inte ska försämrans, medan den försämrans för BRF Vattnet. Detaljplanen redovisar inte skuggningseffekter för Brf Vattnet. Detaljplanen kommenterar inte som negativt att vegetationen försvinner utmed Kristinagatan och Nya Rådstugugatan.

Synpunktsförfattaren hävdar att miljöförsämring av luftkvalitet inte kommenteras. Detaljplanen redovisar inte effekter av de höga byggnader som föreslås beträffande trafikavgaser från Kristinagatan. Förslaget har inte heller redovisat effekter av hur naturliga vindar kommer att uppföra sig t.ex. längs Kristinagatan när ny bebyggelse utgör en tillkommande vägg.

Synpunktsförfattaren anser att sociala aspekter för närboende negligeras, att boendemiljön i kv. Rosen uppfylls på bekostnad av boendekvaliteten i kv. Vattnet. Synpunktsförfattaren hävdar att i stycket ”sociala konsekvenser” används icke relevanta argument. Den tillkommande servicen är inte garanterad eller ett uttalat behov.

Synpunktsförfattaren ifrågasätter hur man i gestaltungsprogrammet menar att vegetation är positivt men de befintliga träden ändå tas bort.

Synpunktsförfattaren framför kritik mot den bebyggelse som illustrerats i Gestaltungsprogrammet. Synpunktsförfattaren framför kritik mot att utformningsfrågan alls tas upp i detaljplanen då utformningen tillhör bygglovskedet.

Synpunktsförfattaren hävdar att detaljplanen inte objektivt redovisar de fakta som talar negativt för planen.

Alternativt förslag:

Synpunktsförfattaren hävdar att exploateringsgraden i planförslaget är för hög. Det är fel tänkt att utgå från 80-talets monumentalbyggnad i 6 våningar och trappa ner andra byggnaders höjd från den. Synpunktsförfattaren vill att man istället utgår från byggnaden på Nya Rådstugugatan 28.

Synpunktsförfattaren skriver: Den sekelskiftesbyggnad som var uppförd i kv. Rosen före rivning var lägre än förslaget så planförfattarna försöker argumentera för ett tillstånd som aldrig existerat. Utmed Olai Kyrkogata finns 60-70 tals byggnad uppförd (ombyggd till hotell 2014) varför byggnader i kv. Rosen bör max ha samma våningshöjd.

Synpunktsförfattaren hävdar att en obruten linje inte kan hållas utmed Kristinagatan, beroende på omformarstationen till spårvägen, och därför bör bebyggelsen hållas nere på 3 våningars höjd, samt hållas innanför trädlinjen.

Utmed Nya Rådstugugatan bör inte byggnad medges högre än Kyrkans hus på kvarteret Väktaren.

Synpunktsförfattaren hävdar att även om man följt översiktsplanen så har man inte gjort rätt bedömning, en flytt av kommunens förvaltningar till kvarteret Presidenten skulle kunna medföra att kvarteret Rosen bebyggdes med lägre byggnader, vilket skulle vara positivt för honom.

Detaljplaneförslaget bör ändras på så sätt att:

- Våningshöjden i kv Rosen bör vara max 3 vån utmed Olai Kyrkogata, och Nya Rådstugugatan och max 3 våningar utmed Kristinagatan.
- Exploateringsgraden sänkes i konsekvens härmed.
- Parkeringsdäck med två våningar under jord utgår.
- Parkering dimensioneras enbart för kvarterets behov med en våningsparkeringsdäck under jord och i övrigt med markparkering inom fastigheten.

Kommentar:

Vilka som är sakägare är reglerat i lagen, den frågan avgör inte stadsbyggnadskontoret. Dina synpunkter ska emellertid bemötas här.

Formalia:

Framtagande av programhandling krävs inte när planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

Detaljplanens uppgift är att ge juridisk möjlighet att uppföra något, t.ex. en byggnad, detaljplanen har inte till uppgift att lösa de problem som uppstår när byggnader faktiskt ska uppföras. Det är exploatörens/byggherrens ansvar.

Den geotekniska undersökningen genomfördes efter samrådsskedet, vilket inte heller är något problem eller juridiskt fel, det är ett sätt att effektivisera arbetsgången.

Underjordiska garage kan självklart konstrueras, tekniken finns oavsett grundvattennivå, fast allt har naturligtvis en kostnad. Det viktiga i denna fråga är att grannfastigheterna inte ska skadas varken vid byggnadsarbeten eller senare vid drift/driftstörning av/pga. garagekonstruktionen, det är en viktig fråga men något vi också är mycket medvetna om och ska beakta i det fortsatta arbetet och genomförandet.

Det är en missuppfattning att detaljplanearbetet "bygger på villkoret ..." garaget, vi vill däremot medge garage som ändamål men begränsa det till under mark. Det är inget villkor i planarbetet. Skulle garaget inte byggas får exploatören visa en annan lösning för det parkeringsbehov som uppstår med nya byggnader, parkeringsbehovet ska lösas inom fastigheten och kan i "värsta fall" medföra att antalet lägenheter begränsas. Men det är en fråga

för bygglovprövningen och inte en fråga som hanteras i detaljplanen. De undersökningar som omtalas har vi tidigt gått ut med att dessa ska tas fram parallellt med samrådet och efter detta, men innan utställningsskedet. Detaljplanen för Nya torget är inte på något vis "kopplad" till detaljplanen för Rosen, inte mer än att båda planområdena är belägna fysiskt nära varandra, hanterar liknande frågor (bl.a. parkering under mark) samt att det parkeringsbehov som beräknas uppstå påverkas av båda planområdena genom deras omedelbara närhet. Det är inte varken önsketänkande eller vilseledande utan ett arbete för att öppet redovisa olika parkeringsbehov, grundade på de beräkningsmodeller som kommunen använder för att beräkna olika scenarion.

Åberopade motiv

Det är rätt uppfattat att kommunens intentioner nu är att "läka samman" det "trasiga" kvarteret, Rosen. Om handlingskraft tidigare saknats är inte relevant vid dagens detaljplanearbete, den tidigare bedömningen om kvarteret Rosen var att det var mer intressant att erbjuda kommunens personal lättillgänglig markparkering, helt i den tidens anda, (1970-80 och 90-tal), men tiden ändras och bostadsbristen gör att kommunens politiker nu beslutat att marken hellre ska bebyggas med bostäder. De båda andra fastigheter/platser som nämns i sammanhanget ägs inte av kommunen och man kan därför inte belasta kommunen för att dessa inte bebyggs. (Det finns i gällande detaljplaner en möjlighet att bebygga, som ägarna emellertid avstått från att utnyttja.)

Infrastruktur är kostsam, något som åtminstone är viktigt för den som betalar, (här kommunen). Att fler invånare kan få utnyttja befintlig infrastruktur är inte floskler utan kostnadseffektivt och ett viktigt ekonomiskt argument, som mycket riktigt också handlar om hållbarhetsperspektivet, det är helt riktigt. Det är även riktigt att samma argument gäller för fler platser i staden, men det är inte dessa platser som planläggs i detta planarbete, vi kan inte omlokalisera kvarteret Rosen till en annan plats, (vilket är vad frågan om lokalisering handlar om; – kan "åtgärden" flyttas till annan plats, för att minska ev. negativ påverkan). Bostäder kan – och kommer att – byggas på annan plats i staden, men kvarteret Rosen ligger där det ligger, och en planering av den fastigheten kan inte flyttas till annan plats.

I detaljplanearbetet ingår att ta med kända/planerade förändringar i staden, även om dessa kommer först om flera år och kan vara svåra att överblicka. Det är inte "osakligt" utan ett lagkrav som ställs på kommuner vid stadsplanering. Stadskärnan har inget med denna detaljplan att göra, planområdet kommer inte på något sätt påverka stadskärnan. Lokaler i bottenvåningen är att föredra ur ett stadsmiljöperspektiv, vilket borde vara högst intressant för den som bor i närheten; jämför en slutna 2-3 meter hög fasadmur (med lägenhetsförråd, soprum och tvättstuga innanför) och en skyltfönsterförsedd fasad där man ser in i verksamheten, (vare sig det sedan är butiker eller hyresgästernas tvättstuga innanför), det ger en radikalt annan gatumiljö och denna är viktig att få med i planeringen.

Om bjälklaget i bottenvåningen är för lågt kommer ingen verksamhet/butik/mm någonsin att kunna flytta in i lokalerna, de behöver en högre höjd än lägenheter. Att bygga lägenheter på bottenvåningen med insyn direkt från gatan är inte så attraktivt och exploatörer vill oftast undvika det, om de själva ska förvalta byggnaden. Inga hus byggs onödigt högt. Förslaget är redan att begränsa höjden för nybyggnaden till samma höjd som kyrkans befintliga byggnad på motstående sidan gatan. För att ändå försöka gå synpunktsförfattaren till mötes ska en möjlighet att sänka bottenvåningens bjälklagshöjd införas för hörnet Kristinagatan – Nya Rådstugugatan, om byggnadshöjden kräver det för att inte överstiga höjden på kyrkans byggnad i kv. Väktaren.

Teknik:

Det befintliga avloppsnätet ägs och underhålls av det kommunala bolaget Norrköping Vatten och Avfall AB, NOVA, det är inte "Kommunens" fråga och ledningarna ändras inte genom detaljplanen.

Behovsbedömning är en bedömning som görs för att utreda om miljöbedömning krävs, inte istället för.

Närliggande äldre bebyggelse har mycket riktigt grundlagts på så kallad "rustbädd" och denna måste hållas fuktig. Att åtgärda skador efter att de uppkommit är betydligt dyrare än att förebygga dem. Detaljplanen ska förses med upplysning om byggherrens ansvar beträffande grannfastigheter.

Detaljplanearbetet bekostas först av markägaren, kommunen, köparens pris är sedan reglerat i avtal, där kommunen räknar att få in sina utlägg.

Trafik och gatuparkering

Detaljplanen anger inte gatuparkering som lösning för kvarterets parkeringsbehov, däremot kan korttids p-möjlighet behövas invid lokalerna, för att dessa ska vara attraktiva för bilburna kunder, för ilastning av inlöpta varor. Din åsikt att p-normen är orealistisk är din egen åsikt, p-normen är politiskt beslutad och inget som planförfattarna kan ändra, den ligger som en förutsättning bland många andra som ska tas med i planeringen. Externa handelscentra kan diskuteras länge men inte inom denna detaljplan.

Att Norrköpings kommun tagit bort fri parkering för supermiljöbilar är ett politiskt beslut som inte är relevant i denna detaljplan.

Effekter:

Ledorden "respekt och fantasi" är framtagna av stadsbyggnadskontoret omkring 2006-2008 för att vara en hjälp att hantera förändring i befintlig miljö, då främst Industrilandskapet, men användningen har fortsatt och återkommit på olika platser i staden som har haft likartade förhållanden

med äldre bebyggelse som ska få nya tillskott. Ledorden är framtagna just för att styra inriktningen för ny arkitektur i gammal omgivning. I skriften "Norrköping 25 exempel från en kunskapsstad", (november 2011), är punkt 22 just "respekt och fantasi". Begreppet beskriver bra det förhållningssätt stadsbyggnadskontoret rekommenderar inför byggande i kulturkänslig stadsmiljö.

Stycket 4.4 tar upp störningen inom planen, mellan kontor och bostäder. Den störning du hävdar är över Kristinagatan, en för innerstadsmått fullt normal störning vid en normalt byggd gata. Skuggningseffekter från de nya husen blir helt normala, störning från höga byggnader finns inte med eftersom några "höga byggnader" inte medges i planen, endast 4-5 våningar medges och det är inte hög bebyggelse för ett innerstadskvarter.

Den vegetation, träd, som finns inom kvarteret Rosen är nyplanterade på 1990-talet, de har inget planmässigt skydd som t.ex. träd i en park skulle ha haft, de står på kvarteretsmark och kan tas bort utan lagligt hinder. Alternativet att bevara träden och tillåta bebyggelse endast innanför dessa är inte genomförbart varken ur ekonomiskt eller stadsmässigt perspektiv, resultatet skulle bli dels för liten byggbar yta inom kvarteretsmark, dels ett omotiverat allémotiv för endast en tredjedels kvarter av Kristinagatan. Ersättningsplantering kommer emellertid att göras på innergården av kvarteret Rosen.

Boendekvalitet beskrivs för de nya bostäderna i kvarteret Rosen, för att dessa inte ska störas av kontorshuset i samma kvarter. Boendekvalitet för kvarteret Vattnet hanteras inte i denna detaljplan.

I en detaljplan måste anges de sociala effekter detaljplanen beräknas få på närområdet. Den effekt som kan förekomma har därför redovisats. Den är inte utlovad eller garanterad, den är en möjlig effekt av detaljplanens bestämmelser.

De befintliga träden står fel, de är placerade på gällande byggrätt. Ersättningsträd ska planteras inne på gården.

Ett gestaltningsprogram tas fram som ett stöd till bygglovbedömningen i de fall stadsbyggnadskontoret bedömer att utformningsfrågan är av väsentlig vikt för detaljplanens genomförande. Åsikten om en enstaka byggnad kan gå isär, men stadsbyggnadskontoret hävdar att de redovisade byggnaderna illustrerar en modern och samtida arkitektur som gärna får stå som förebild för arkitekter som ritar förslaget på byggnation i kvarteret Rosen.

När en detaljplan tas fram redovisas samtliga fakta, enskilda om allmänna intressen vägs samman och beslut om att anta planen (eller inte) fattas. Om beslutet går emot ett enskilt intresse beror det på att ett allmänt intresse vägts tyngre.

Alternativt förslag:

Önskemålet att bebygga kvarteret Rosen med tvåvåningsbyggnader är inte realistiskt.

Sekelskiftesbyggnaden i kvarteret Rosen, tvärs över gatan från kvarteret Stadsvakten var relativt hög, se fotot. Att då utgå från 1960-talets lägre byggnad är inte realistiskt.



Det är omöjligt att säga att Kristinagatan aldrig får en hel linje. Omformarstationen ligger där idag men i framtiden finns trots allt möjligheten att den flyttas eller byggs in. Att begränsa byggrätten till tre våningar är inte realistiskt för ett innerstadskvarter på 2000-talet. Träden har inget skyddsvärde, de står placerade på en byggrätt och mitt i fasadlinjen på densamma, de kan omöjligt stå kvar.

Frågan om kommunens förvaltningar ska flytta till kvarteret Presidenten har aldrig diskuterats och ryms inte inom denna detaljplan.

Detaljplaneförslaget bör ändras... :

Att begränsa våningsantalet till tre våningar inom centrala staden är inte realistiskt.

Parkeringsdäck med två våningar under jord har aldrig varit aktuellt, förslaget är – och har varit – en våning under nuvarande marknivå och den övre parkeringsvåningen i nuvarande marknivå, men överbyggd med ett planterbart bjälklag så att en gårdsyta skapas ovan bilparkeringen.

Parkering dimensioneras för det parkeringsbehov som finns.

Synpunktsförfattare 03, Svenska Kyrkan

Sammanfattning: Vi svarar för grannfastigheterna Väktaren 2 och Väktaren 1, samt Hedvigs kyrka 1 och Olai kyrka 1. Norrköpings pastorat har följande synpunkter och krav:

Synpunkter:

Föreslagen byggnad med 6 våningar över mark innebär att sydfasaden på Väktaren 2, (Kyrkans hus) inte får någon solinstrålning till våra

sammanträdesrum på markplan eller till kontorsrummen på de lägre planen. Det medför en bunker känsla som klart försämrar miljön i våra lokaler.

Samtliga ovan nämnda fyra fastigheter är kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Inga skador får uppstå på de två kyrkorna som är skyddade enligt Kulturminneslagen 4 kap. Både Hedvigs kyrka och Kyrkans hus är grundlagda på rustbädd. En sänkning av grundvattennivån kan på sikt resultera i förödande sättningsskador på dessa byggnader. Nivåerna på vibrationerna från pålning och andra grundarbeten måste anpassas för att skydda närliggande kulturbyggnader. Det gäller att få så låga vibrationsvärden som möjligt.

Krav:

Våra byggnader skall besiktigas i god tid innan arbetena påbörjas. Skriftligt samarbetsavtal skall upprättas mellan byggherren och oss, innan byggstart. Fortlöpande besiktningar och kontroller av kyrkorna och Kyrkans hus ska ske under hela byggtiden, på byggherrens bekostnad. Vi ska tillsammans med byggherren fastställa gränsvärden och larmvärden för vibrationer. Byggherren skall hålla regelbundna möten med oss, så att vi på ett tidigt stadium kan ta upp orostecken och klagomål. Ev. skador som trots allt uppstår skall åtgärdas och återställas till ursprungligt skick på byggherrens bekostnad, omgående efter avslutad byggnation. Ev. senare skador till följd av sättningar i rustbädd pga. permanent sänkning av grundvattennivån skall bevakas samt åtgärdas på byggherrens bekostnad, under en tioårsperiod efter avslutad byggnation.

Åtgärder/utrustning för uppföljning under byggtiden:

- Innan byggnationen påbörjas skall träprover tas från rustbäddarna och laboratorieanalyseras.
- Grundlig kartläggning görs av konstverk i kyrkorna och hur de är uppbyggda, bl.a. upprättas skalenliga ritningar av exempelvis altare och predikstol.
- Vibrationsmätare placeras ut på ett stort antal platser i kyrkorna och Kyrkans hus.
- Man skall ta högupplösta fotografier som kan användas vid regelbundna jämförelser med verkliga förhållanden.
- Med hjälp av mätinstrument typ mikroskop och ultraljudsmätare fås en tidig indikering av även små skador.
- Områdena där det redan finns sprickor skall hållas under särskild observation.

Kommentar:

Synpunkter: Byggrätten har sänkts till 4 respektive 5 våningar, men solinstrålning på markplan är näst intill omöjligt att uppnå i en innerstadsmiljö. Så har heller inte varit fallet historiskt sett, innan bostadshusen på kvarteret Rosen revs på 1970-talet.

Stadsbyggnadskontoret är medvetna om det kulturhistoriska värdet och vill verka för att detta bevaras. Det är emellertid byggherrens ansvar att gällande lagar och förordningar följs under byggprocessen.

Krav: Byggherren är skyldig att iaktta varsamhet mot befintlig, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, det är mot byggherren era krav får ställas.

Synpunktsförfattare 04

Sammanfattning:

- 1. De byggnader som ska byggas mot Kristinagatan ska vara så låga som möjligt. Höga byggnader tar bort mycket ljus, det blir mörkt i lägenheterna. Gatan är trång och höga hus gör att den blir tunnliknande.*
- 2. Hyresbostäder planerar att bygga 20 studentbostäder. Dessa bör placeras närmast First Hotel (dvs. kv. Stadsvakten i väster, sbk kommentar). Det är trevligt med studenter men andra boende kan störas av festandet.*
- 3. Taken på de nya byggnaderna ska vara platta och inte höga eller spetsiga. Platta tak förstör inte utsikten lika mycket.*

Kommentar:

- 1. Höjden på de nya byggnaderna, antal våningar, utgår från avvägningen mellan olika enskilda samt allmänna intressen, stadsbilden och vad som är rimlig och kostnadseffektivt att bygga.*
- 2. Hyresbostäder har inte föreslagit någon siffra, inte heller har de föreslagit studentbostäder alls. Studentbostäder var ett förslag som förre tilltänkte köparen utredde. Studentbostäder brukar istället placeras närmare campusområdet, i detta centrala läge föredrar Hyresbostäder enligt uppgift istället att placera vanliga lägenheter. Studentbostäder omfattas av bestämmelsen "bostäder" generellt, stadsbyggnadskontoret finner ingen anledning att specificera bestämmelsen för att minska flexibiliteten då nämndens uttryckta önskemål är att detaljplaner utformas så flexibelt som det är möjligt.*
- 3. Takvinkeln har hittills inte reglerats alls i planförslaget, stadsbyggnadskontoret ser ingen vinst i att lägga till en sådan bestämmelse. Om tak utförs med brant lutning (=högre tak) innebär det att taket (=vind) istället utgör en våning och eftersom våningsantalet är begränsat i detaljplanen får det effekten att det inte ryms så många våningar inom planens bestämmelser som om samtliga våningar var utformade i fasadliv.*

Synpunktsförfattare 05

Sammanfattning:

- BRF berörs av detaljplanen, i synnerhet de som har fönster mot Kristinagatan men även de mot Nya Rådstugugatan 28.
- Påverkan kommer att ske både ljus- och boendemiljömässigt. Föreningen är därför i princip emot detaljplanen.
- Vi har vidare en del geologiska frågetecken: Den grund och som är en gammal sjöbotten, hur påverkas den? Historiskt, i samband med att Rosen byggdes, (1972), uppstod det sprickor i Hedvigs kyrka. Vilka garantier finns för att motsvarande inte händer våra byggnader? Vem bär ansvaret?
- Hur påverkas grundvattnet då bl.a. vår byggnad (Nya Rådst.g. 28) vilar på risbädd. (korr: "rustbädd", sbk.)

I det fall det blir aktuellt med byggnation, förordar vi så låga byggnader som möjligt. Bifogar även kopior på frågor från en av medlemmarna.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret delar bedömningen att BRF Vattnet är berörd av detaljplanen. Därför har föreningen hörts i ärendet.

Någon slags påverkan är trolig i och med att bebyggelse uppförs på motsatta sidan av Kristinagatan. Att motsätta sig den aktuella planen är dock inte entydigt med ett "nollalternativ" där inget byggs, kvarteret har enligt gällande detaljplan en byggrätt i gräns till trottoaren för handel och kontor i fem våningar. Planförslaget anger däremot att användningsområdet istället skulle kunna utökas till bostäder, med mera.

Geologi: En geologisk utredning har gjorts. (se handlingen). Flera grannfastigheter har äldre byggnader som uppförts med rustbädd som grundläggning. Rustbädd måste hållas fuktig av grundvatten för att inte syre ska bryta ned bärigheten, (virket angrips av röta). Grundvattennivån får därför inte sänkas, som kunde vara fallet om byggplatsen dränerades, lerlagren får inte heller torkas ut, om t.ex. dagvatten leds bort till dagvattenledning, detta regleras genom bestämmelser och upplysningar som förs in på plankartan.*

Förvaltningshuset "Rosen" byggdes 1988-90, den gamla bebyggelsen revs 1976, trots efterforskning bl.a. hos stadsantikvariens arkiv finns inga uppgifter att Hedvigs kyrka skadats vid bygget av Rosen. Vid bygget av

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer

SPN 2011/0008 214

Rådhuset skadades däremot den gamla fängelsebyggnaden mot Trädgårdsgatan, hela vinkeldelen fick sådana skador att den revs. Resten av byggnaden finns kvar än idag, som galleri, i korsningen Drottninggatan-Trädgårdsgatan. Möjligen kan uppgiften om skadad byggnad härleda från denna händelse.

Det är fastighetsägaren, alternativt exploatören, som är ansvarig. I detta fall är det Hyresbostäder så förhållanden är reglerade i avtal. (Hyresbostäder kommer att bli fastighetsägare för den delen av Rosen och det är de som är exploatörer.)

Medlemmens brev är refererade och besvarade som första synpunkt (Synpunktsförfattare 01) ovan, då samma brev kommit in till stadsbyggnadskontoret.

Övriga inkomna synpunkter

Inga övriga synpunkter har inkommit.

Stadsbyggnadskontoret

Sani Muric
processansvarig detaljplan

Mats Alenljung
planarkitekt