

Granskningsutlåtande

Vårt diarienummer
SPN 2015/0073 214

tillhörande detaljplan för kvarteret

Bommen (del av fastigheten Kopparhammaren 2)

med närområde inom Berget i Norrköping

den 31 mars 2016



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i KF: 2016-05-30, § 98

Laga kraft: 2016-07-07

Genomförandetidens sista dag: 2021-07-07

Planprövningen

Rubricerad detaljplan med tillhörande handlingar har varit utställd för granskning under tiden den 22 februari till och med den 14 mars 2016 efter föregående annonsering i Folkbladet och Norrköpings Tidningar. Utställningen skedde i Förvaltningshuset Rosen, Trädgårdsgatan 21 i Norrköping.

Stadsplaneringsnämnden (SPN) beslutade den 16 juni 2015 om planuppdrag för det aktuella planärendet, SPN sammanträdesprotokoll 2016-06-16 § 147. Samråd genomfördes under tiden den 11 november till och med den 23 december 2015 genom remissförfarande med de berörda samt med statliga och kommunala instanser. Samråd har också förts med berörda sakägare och intressenter enskilt. Allmänt samrådsmöte (öppet hus) hölls onsdagen den 18 november 2015, klockan 18.00 i Förvaltningshuset Rosen, "Inre foajén", efter föregående annonsering i lokalpressen.

Ärendet hanteras enligt reglerna för utökad standardförfarande med anledning av fördjupad miljöbedömning och avsteg från kommunens översiktsplan, i enlighet med plan- och bygglagen (SFS 2010:900, SFS 2014:900).

Inkomna skrivelser

Inkomna skriftliga synpunkter behandlas i utlåtandet i form av referat och med kommunens kommentarer. Dessutom har diskussion förts med E.On beträffande utformning av byggrätten av det norra huset. Skrivelserna i sin helhet förvaras på stadsbyggnadskontoret och återfinns i stadsplaneringsnämndens diarium.

Nedanstående synpunkter har kommit in under utställningstiden:

1. Länsstyrelsen 2016-03-09

Kommunala instanser

2. Bygg och miljökontoret, bygglov och miljöskydd 2016-03-14

3. Tekniska kontoret 2016-03-08

4. Utbildningskontoret 2016-03-07

5. Norrköping Vatten och Avfall AB 2015-12-21

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

6. E.ON Värme Sverige AB 2015-11-17

Berörda - fastighetsägare och andra

7. Brf Norrköpingshus nr 25

2015-12-15

Ändringar som gjorts i detaljplanen (plankarta med bestämmelser), revidering:

Nedan beskrivna ändringar utgör revidering av planhandlingarna vilket framgår av planbeskrivningen. Revideringen är till huvuddelen av redaktionell karaktär eller av begränsad betydelse och föranleder inte någon ny granskning.

Följande planbestämmelser har fått ändrad lydelse:

Granskningshandlingen:

x Marken ska vara tillgänglig för förbindelse för allmän gångtrafik till en fri höjd av 3,0 meter.

Antagandehandlingen:

Bestämmelsen **x** utgår.

Kommentar:

Detaljprojektering av byggnader och gatumark visar att det inte är möjligt att erhålla gångförbindelser med godtagbar tillgänglighet inom de föreslagna x-områdena i Kungsgatans korsning med Södra Grytsgatan respektive Sankt Persgatan. Sikten måste dock säkras av trafiksäkerhetsskäl. Föreskriften om servitut (x) ersätts därför med en utformningsbestämmelse f₂, se nedanstående kommentar.

Granskningshandlingen:

Huvudbyggnader ska placeras i gatulinjen i gräns mot gatumark.

Antagandehandlingen:

Huvudbyggnader ska placeras i gräns mot gatumark (gatulinje).

Kommentar:

Den nya lydelsen innebär ett förtydligande.

Granskningshandlingen:

f Entréplan från gårdssidan ska ha minsta våningshöjd 3,0 meter.

Antagandehandlingen:

f₁ Entréplan från gatusidan och gårdssidan ska ha minsta våningshöjd 3,0 meter.

Kommentar:

Den nya lydelsen innebär ett förtydligande och medför dessutom större flexibilitet.

Granskningshandlingen:

f₂ Bestämmelsen finns inte utan motsvaras här av **x**.

Antagandehandlingen:

f2 Fasad mot gatuhörn ska vara indragen till en fri höjd av 3,0 meter.

Kommentar:

Den nya bestämmelsen ersätter den tidigare x-bestämmelsen för att säkra fri sikt i berörda gatuhörn.

Ändringar i tillhörande planhandlingar:

Planbeskrivning:

- Markföreningar: Förtydligande med utfall av kompletterande utredning.
- Dagvatten: Planbeskrivningen förtydligas i enlighet med förslagen och slutsatserna i den genomförda dagvattenutredningen.
- Allmänhetens tillträde inom kvartersmark: förtydligande med hänvisning till bestämmelserna i ordningslagen och den lokala ordningsstadgan.
- Upplysning om närmaste allmänna parker.
- Förutsättningarna för utrymning från byggande i kvarteret behandlas endast översiktligt i detaljplanen. De brandtekniska kraven ska i övrigt behandlas inför ansökan om bygglov och startbesked.
- Rättelse beträffande avfallshantering.
- Allmän upplysning om att ledningar bör säkras genom ledningsrätt eller servitut.
- Allmän redaktionell översyn
- Redogörelse för revideringen

Gestaltningprogram:

- Dagvatten: beskrivning av möjligheter till fördröjning
- Principer för färgsättning
- Allmän översyn i övrigt

Behovsbedömning:

- Allmän redaktionell översyn

- Ställningstagande om miljöpåverkan har avvaktat fördjupad utredning om föroreningar i enlighet med länsstyrelsens kommentarer. Risk för betydande miljöpåverkan beträffande markföroreningar föreligger ej.

Sammandrag av inkomna synpunkter

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen tar i sitt granskningsyttrande upp några avsnitt som tidigare behandlades i samrådsyttrandet. Följande synpunkter i samrådsyttrandet har dock inte tagits upp på nytt: riksintresse för totalförsvaret, riksintresse för kommunikationer, trafiksäkerhet och vistelseytor för skola, miljökvalitetsnormer beträffande luft och dagvatten, samt strandskydd.

Kommentar:

De nämnda aspekterna torde vara tillräckligt behandlade i granskningshandlingarna. Inga ytterligare åtgärder är aktuella i det fortsatta planarbetet.

Riksintresse för kulturmiljövården

Sammanfattning

Länsstyrelsen anser att riksintresset har tillgodosetts på ett bra sätt och har inga ytterligare synpunkter.

Bullerstörningar

Sammanfattning

Länsstyrelsen anför att bullernivåerna vid fasad kommer att överskridas för bostäder längs med Sankt Persgatan och Kungsgatan och att det kommer att vara svårt att utforma bostäder som uppnår förutsättningarna för så kallad tyst sida, exempelvis i hörnet mot dessa gator. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver tydliggöra hur bebyggelsen uppfyller trafikbullerförordningen (2015:216) beträffande lägenhetsutformning.

Kommentar:

Bostäder är för närvarande inte aktuellt beträffande byggnadskroppen mot Kungsgatan som även omfattar hörnet mellan Sankt Persgatan och Kungsgatan. Detaljplanen innehåller möjlighet till bostäder men kraven exempelvis beträffande buller kommer att prövas i samband med ansökan om bygglov när detta blir aktuellt. Synpunkten föranleder ingen åtgärd i planhandlingarna.

Förorenade områden

Sammanfattning

Länsstyrelsen har inte haft möjlighet att ta del av den slutliga utredningen beträffande markföroreningar då denna inte var helt klar vid

granskningstillfället. Det som länsstyrelsen har tagit del av visar att föroreningsituationen är hanterbar inom planområdet men länsstyrelsens slutgiltiga svar avvaktar komplettering av ärendet med slutgiltigt resultat från den fördjupade utredningen.

Kommentar:

Den fortsatta utredningen har visat att det inte finns någon risk

2. Bygg- och miljökontoret

Dagvatten

Sammanfattning

Möjligheterna till fördröjning och minimering av uppkomst av dagvatten ska på ett tydligare sätt beaktas i det fortsatta planarbetet.

Kommentar: Planbeskrivningen förtydligas i enlighet med förslagen och slutsatserna i den genomförda dagvattenutredningen.

Förorenad mark

Sammanfattning

Det bör läggas till en upplysning på plankartan om att det finns förorenad mark och att en anmälan om avhjälpandeåtgärd ska lämnas in till bygg-och miljökontoret.

Kommentar: Synpunkterna har tidigare behandlats i samrådsredogörelsen. Planbeskrivningen har förtydligats inför granskningen. Vad avser behovet av upplysningar bör plankartan i princip endast innehålla planbestämmelser och hänvisningar till övriga planhandlingar. Den bör inte belastas med annan information beträffande gällande regelverk som kan ändras inom planens genomförandetid. Däremot har planbeskrivningen kompletterats med de nödvändiga upplysningarna. Synpunkten föranleder ingen ytterligare åtgärd i planhandlingarna.

Planbeskrivningen behöver bearbetas beträffande förekomst av föroreningar, åtgärder och målsättning. Behovsbedömningen bör ändras och anpassas till förekomsten av markföroreningar inom planområdet.

Kommentar: Planbeskrivningen har bearbetats i enlighet med synpunkterna.

Buller

Sammanfattning

Det bör finnas en upplysning på plankartan om att bullervärden överskrids.

Kommentar: Se föregående kommentar beträffande "Förorenad mark".

Byggnation

Sammanfattning

Gestaltningssystemet anger att bebyggelsen ska utföras med särskild anpassning till den omgivande bebyggelsen och med hög kvalitet. Det kan

då vara viktigt att närmare ange lämpliga kulörer på fasader och takmaterial utgör eller om takterrasser kan vara möjliga.

Kommentar: Förslaget till gestaltningsprogram har varit föremål för översyn bland annat i enlighet med synpunkterna.

3. Tekniska kontoret

Dagvatten

Sammanfattning

Utmed lokalgatan (Södra Grytsgatan) finns en lågpunkt, + 19,0 meter över kommunens nollplan. Här behövs en sekundär avrinningsväg norrut för att planen ska vara genomförbar, vilket behöver definieras och säkras. För att minska mängden dagvatten från fastigheten (kvarteret Bommen) avser exploatören att göra en lokal fördröjning från de hårdgjorda ytorna på innegården. Genomförandet av åtgärden behöver säkras genom separat avtal eller i planen.

Kommentar:

Synpunkterna om dagvatten och avrinning från den befintliga lågpunkten i Södra Grytsgatan är tillräckligt tillgodosedda i förhållande till kraven från Norrköping Vatten och Avfall utan reglering i avtal. Lågpunkten i Södra Grytsgatan som bedöms bli belastad vid hundraårsregn påverkas inte av den nu aktuella bebyggelsen. Avrinning kan ske genom att marken som skulle innehålla avrinningsvägen inom kvarteret Vävstolen inte får bebyggas annat än genom överbyggnad med tak, däremot inga nya väggar. Det är inte möjligt att i efterhand gå in med avtal eller servitut i kvarteret Vävstolen som i så fall måste ingå i ny detaljplan. Stadsbyggnadskontoret anser att den nya detaljplanen är genomförbar beträffande dagvattenfrågorna.

4. Utbildningskontoret

Sammanfattning

Inga invändningar mot planen anförs. Man påpekar att man har verksamhet inom kvarteret, "Second Chance School", och vill bevaka att denna inte påverkas.

Kommentar:

Den aktuella utbildningen tillhör det kommunala Haga-gymnasiet. Gymnasieverksamheten bekräftas i den nya detaljplanen såsom framgår bland annat av plankartan med bestämmelser.

5. Norrköping Vatten och Avfall AB (NOVA)

Avfallshanteringen

Sammanfattning

Bolaget hänvisar ånyo till gällande regelverk och riktlinjer beträffande utformning av tillräckliga utrymmen för avfallshantering. I det fall sopbilen kommer att blockera trafiken vid tömning är det önskvärt med en parkeringsficka. Ifråga om restauranger och andra verksamheter som genererar fett eller olja krävs även att hämtning av restprodukter fungerar.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med informationen från NOVA.

Vissa sakfel i planbeskrivningen påpekas i skrivelsen vilket har rättats.

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer**6. E.ON Värme Sverige AB**

Sammanfattning

Bolaget redovisar på karta befintliga ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla inom planområdet i Södra Grytsgatan med anslutning till det befintliga kontorshuset från Korsgatan. För att åstadkomma nödvändigt planmässigt skydd för ledningarna bör u-område införas för överföringsledningar inom kvartersmark. Eventuella kostnader för ombyggnader ska bäras av den som begär ändringen, vanligen exploatören. Bolaget förutsätter att de byggnader som ska uppföras med stöd av detaljplanen förläggs med beaktande av gällande skyddsavstånd för grävarbeten.

E.ON Värme önskar om möjligt förse nya byggnader med fjärrvärme. För ledningar i kommunal mark gäller markavtal mellan E.ON Värme och kommunen som ger bolaget rätt att anlägga, behålla, underhålla och förnya fjärrvärmeledningar i kommunens mark. Det är viktigt att vid försäljning ny rättighet tillskapas att gälla mot framtida fastighetsägare.

Kommentar:

E.ON Värme AB inlämnade samma synpunkter i samrådet. Det har inte inträffat någon förändring i mellantiden och synpunkterna kommenteras här därför på samma sätt som i kommentaren i samrådsredogörelsen: ”Endast ledningar för försörjning av berörda fastigheter är aktuella inom kvartersmark. Det har inte aktualiserats några allmänna ledningar för fjärrvärme som berör annan fastighet och som i så fall skulle behöva ledningsreservat. Ledningar bör dock säkras genom ledningsrätt eller servitut. Beträffande ledningar inom allmän platsmark har det nämnda markavtalet uppfört att gälla. Synpunkterna i övrigt har lämnats vidare till den berörda exploatören, Klöver Ström AB.”

Berörda fastighetsägare och andra**7. Bostadsrättsföreningen Norrköpingshus nr 25, Norrköping**

Sammanfattning

Riksbyggens bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 25 har inget att invända mot den nya detaljplanen med blandad bebyggelse med bostäder och annan verksamhet.

I nu gällande detaljplan från 1998 tillåts hus med fyra till fem våningar mot Kungsgatan och S:t Persgatan. I det nya förslaget till detaljplan föreslås upp till tio våningar. Kommunen önskar nu att göra en kraftig förtätning i

området. Frågan är om detta kan ske utan negativa konsekvenser för området. Föreningen anser att högst fem våningar enligt nu gällande detaljplan bör kvarstå.

Kommentar:

Påverkan till följd av den föreslagna detaljplanen och den nya bebyggelse som därigenom möjliggörs på omgivande gatumark och befintliga bostadshus med mera har studerats i planarbetet, bland annat beträffande stadsbild, trafikbuller, luftkvalitet, dagvatten och solbelysning. Den sammanlagda bedömningen är att den bebyggelse som kan tillkomma till följd av den nya detaljplanen inte medför sådana olägenheter för omgivande bebyggelse som inte kan tålas i tät stadsmiljö. Synpunkten föranleder ingen åtgärd i planarbetet.

Trafiken inom området är idag problematisk med ofta långa köer på Kungsgatan. Därför behöver trafiken belysas mera. Idag körs det ganska fort på både Kvarngatan och S:t Persgatan. Något behöver göras för att minska trafiken och dämpa hastigheten. På S:t Persgatan är det trångt och inget att rekommendera för cyklister. Från Bergsbron upp till S:t Persgatan är gatubelysningen dålig för gående och cyklister.

Kommentar:

Synpunkterna har noterats och har överlämnats till tekniska kontoret som har ansvaret för gator och trafik för att beaktas i det fortsatta arbetet med utveckling av de omgivande gatorna.

Det är mycket tveksamt om de planerade bilplatserna kommer att räcka till, då många försvinner i och med byggnation. Enligt planbeskrivningen kommer 80 bilplatser att försvinna i och med kvarteret Bommen bebyggs. Bilplatser som tillkommer avses att täcka kvarterets behov. Som läget är idag i området så är det mycket svårt att hitta parkeringsplatser för boende, gäster och besökande till museum m.m. Dessutom har ju många bilplatser försvunnit i kvarteret Kopparkypen och flera kommer att försvinna. Det är av största vikt att den planerade bedömningen av parkeringsbehovet kommer att ske.

Kommentar:

Synpunkterna framfördes även under samrådet. Då inget ytterligare har tillkommit i frågan kvarstår kommentaren i samrådsredogörelsen: "Fastighetsägarna ansvarar för att parkeringsbehovet för sin fastighet tillgodoses. I första hand ska detta ske inom fastigheten. Alternativa lösningar kan komma ifråga dock inte uppställning på gatumark som ska vara allmänt tillgänglig. Kommunen behandlar frågan om olika sätt att lösa tillgången på bilplatser i det pågående arbetet med nya riktlinjer för parkering. Synpunkten föranleder ingen åtgärd i planarbetet."

Sakägare med rätt att överklaga

Part	Skedet då synpunkter lämnades
Bostadsrättsföreningen Norrköpingshus nr 25, Norrköping	Samråd, granskning

Övriga ej tillgodosedda synpunkter (ingen överklaganderätt)**Personer, företag, föreningar och intresseorganisationer:**

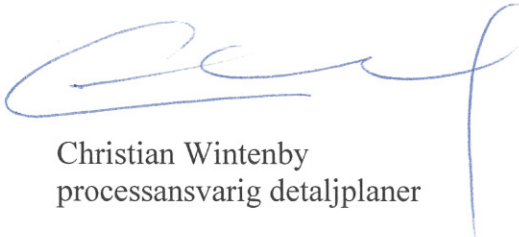
Numrering av synpunktsförfattare följer numrering i bilagan.

Part	Skedet då synpunkter lämnades
1. Norrköpings Flygplats	Samråd
2. E.ON Värme Sverige AB	Samråd, utställning
3. HSB Bostadsrättsföreningen Klinten, Norrköping	Samråd

Ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering, föreslår att detaljplanen ska godkännas av stadsplaneringsnämnden och antas av kommunfullmäktige.

Stadsbyggnadskontoret



Christian Wintenby
processansvarig detaljplaner



Tomas Nyström
planarkitekt