

Samrådsredogörelse

Vårt diarienummer
SPN 2011/0206 214

tillhörande detaljplan för fastigheten

Gäddan 1

inom Kneippen i Norrköping

den 8 maj 2013



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2013-09-10, § 156

Laga kraft: 2014-03-17

Genomförandetidens sista dag: 2019-03-17

Hur samrådet har bedrivits

Allmänheten och berörda fastighetsägare välkomnades till samrådsmöte onsdagen den 27 juni klockan 17.00 i Inre foajén, förvaltningshuset Rosen, Trädgårdsgatan 21, Norrköping, efter föregående annonsering i lokalpressen.

I övrigt har samråd skett genom remissförfarande med de berörda samt med statliga och kommunala instanser. Samråd har också förts med berörda sakägare och intressenten enskilt.

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden:

Länsstyrelsen 2012-06-29

Kommunala instanser

| | |
|--|------------|
| Bygg och miljökontoret, Bygglov | 2012-08-08 |
| Bygg och miljökontoret, Lantmäteri | 2012-07-16 |
| Bygg och miljökontoret, Miljö och hälsoskydd | 2012-08-08 |
| Räddningstjänsten Östra Götaland | 2012-07-27 |
| Tekniska kontoret | 2012-08-02 |
| Kultur- och fritidskontoret | 2012-08-09 |
| Norrköping Vatten AB | 2012-07-05 |

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

| | |
|-----------------------|------------|
| E.ON Elnät Sverige AB | 2012-08-01 |
| E.ON Värme Sverige AB | 2012-06-26 |
| Naturskyddsföreningen | 2012-08-03 |
| TeliaSonera Access AB | 2012-07-18 |

Ändringar som gjorts i detaljplanehandlingarna:

- Föreslagen utformning av ny bebyggelse har bearbetats och nya illustrationer av tänkt bebyggelse är en del av handlingarna. En beskrivning i text om arkitekturen har skrivits in i planhandlingen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med uppgift om strandområdets rekreations- och naturvärde.
- Bestämmelse om trappning av våningsplan mot Motala ström har införts på plankartan.

Sammandrag av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Kontroll enligt kap 11 PBL

Riksintresse

Planområdet är beläget i stadsdelen Kneippen som ingår i riksintresset Norrköpings stad, (KE 52). Stadsdelen består av blandade verksamheter och kontor men framförallt bostäder i form av stora villor och flerfamiljshus. Kneippens kurortsmiljö och Borgs villastad har en tidstypisk plan och stora, individuellt utformade villor på stora tomter. Stadsdelen har succesivt utvecklats med olika epokers utformningar.

Den föreslagna byggnaden bedöms inte utgöra skada på riksintresset.

Strandskydd

Fastigheten ligger i sin helhet inom strandskyddat område, 100 m från Motala ström. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att strandskyddet kan upphävas och att särskilda skäl föreligger enligt MB 7 kap 18 c § punkt 1 då området redan har tagits i anspråk på ett sätt gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.

Sammantaget bedömer Länsstyrelsen att förslaget inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen.

Allmänt och rådgivande

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen förutsätter att den kartering som gjorts avseende risk för översvämning, även inkluderar framtida flöden så att föreslagen åtgärd motverkar skador på planerad bebyggelse.

Behovsbedömning av MKB

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att en MKB inte är nödvändig eftersom genomförandet av detaljplanen inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan enligt MB 6 kap 11§.

Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret

Bygglov

Kvarteret Gäddan (1-4) är idag bebyggt med fyra snarlika flerfamiljshus från 1930-talet med sammanhållen utformning och placering och ger, trots smärre olikheter, ett tidstypiskt och enhetligt intryck. Gäddan 1 är idag bebyggd med ett flerfamiljshus som uppfördes cirka 1938 och har vid

inventeringen av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse klassats som "Klass 3, Byggnad av visst värde". Klassningen innebär att byggnaden på Gäddan 1 inte får rivas, vilket den nya detaljplanen istället kommer att medge.

Bygglov anser att planförslaget kommer att påverka den idag enhetliga och kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i kvarteret på ett mycket negativt sätt. Den nya byggnaden avviker markant från de övriga byggnaderna såväl till sin utformning som till storlek och placering. Förslaget till ny detaljplan möjliggör också en utökad byggrätt och rätt att bygga närmare strandpromenaden än vad som är möjligt idag. En ökad privatisering av strandmiljön kan komma att upplevas som en försämring av den rekreativmiljö som strandpromenaden utgör.

Enligt illustrationen ska den nya byggnaden trappas av våning för våning på den mark som närmar sig strandlinjen. Detta är dock inte inskrivet i detaljplanens bestämmelser, vilket medför att bygglovprocessen inte har möjlighet att neka tre hela våningar ut till prickmarkslinjen, om planen antas i nuvarande utförande. Om man vill undvika detta måste planbestämmelsen arbetas om.

Kommentar: Det är riktigt att påverkan på stadsmiljön blir markant med en ny byggnad som avviker i sin utformning ifrån grannhusen. Detta är dock inget ovanligt i Kneippen vars fastighetsbestånd är av vitt skild arkitektur och skick. Det finns givetvis ett värde i att bevara en enhetlig karaktär som dessa fyra byggnader utgör. Det finns också ett värde i att bejaka en förändring av stadsmiljön, en förändring som ständigt pågår, vilket det aktuella projektet påminner om.

Vid denna förändring är det viktigt att den arkitektoniska kvaliteten i struktur och detaljering tas väl omhand. Den trappning som skissen visar är en del av den arkitektoniska kvaliteten. Skissen kommer att bearbetas i fortsatt planering och planbestämmelserna kommer att preciseras därefter.

Miljö och hälsoskydd

Ingen erinran.

Lantmäteri

I planbeskrivningen ska alla konsekvenser som uppstår i samband med detaljplanens genomförande belysas. Därför bör även konsekvenserna för fastigheten Gäddan 1 redovisas.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras.

Räddningstjänsten Östra Götaland

Ingen erinran.

Tekniska kontoret

Verksamhetsområdena Gator och trafik, Natur, Spår samt Skolskjuts och färdtjänst har inget att tillägga till rubricerad detaljplan.

Stadsmiljö

Planförändringen innebär att en karaktärsfull byggnad tillförs till stadsmiljön och detta är mycket positivt. Den nya byggnadens storlek och placering bryter mot de rådande linjerna och rumsligheterna som befintliga byggnader skapar. Det är i sak inte något problem utan utgör snarare en välkommen kontrast. Eftersom den privata zonen närmast huset kommer närmare det allmänna gångstråket är det dock viktigt att mötet mellan dessa utformas så att gångstråket inte uppfattas som privatiserat.

Avfallshantering

Under "Teknisk försäljning" framgår att hantering av avfall ska ske i utrymme i anslutning till Kneippgatan samt att tillräckliga utrymmen säkerställs vid bygglov. Tekniska kontoret tycker det är en bra lösning men vill ändå påpeka att samråd med tekniska kontoret behöver ske innan avfallsutrymmets utformning och placering fastställs.

Kommentar: I fortsatt planering kommer dialog kring ovanstående att föras med Tekniska kontoret.

Kultur- och fritidskontoret

Inom aktuellt område planeras att uppföra en modem stadsvilla med ca sju lägenheter med formen av ett terrasshus. Det arkitektoniska formspråket är klassiskt modernt med stora fönsterpartier mot Strömmen. Befintligt flerbostadshus med två våningar med källare under valmat tak rivs.

Inom kvarteret finns 4 samtida byggnader med samma form och volym. En av dessa byggnader, Gäddan 3 är klassad som Nr 2, det vill säga byggnad av stort värde i Norrköpings kommuns byggnadsinventering. Gäddan 1 är klassad som Nr 3, byggnad av visst värde. Den nya byggnadens volym avviker markant mot de befintliga byggnaderna och följer tomtens form mot Strömmen.

Fastigheten ligger i Kneippen vars stadsmiljö har en särställning i Norrköping. Detaljplaneområdet är också beläget inom den del av stadsdelen Kneippen som har störst kulturhistoriskt värde.

I Översiktsplanen från 2002 finns riktlinjer vid komplettering inom blandad stadsbebyggelse. "Stadsförnyelse skall ske varsamt och med hänsyn till områdets karaktär. Ny bebyggelse utformas efter vår tids ideal, men med respekt för tidigare generationers byggande. Områdenas karaktär bör i de flesta fall bevaras och stärkas." I översiktsplanen står också att "vid planerad utbyggnad kan inte konflikter med kulturmiljöer undvikas". Ur antikvarisk synpunkt kan man dock inte anse att riktlinjerna i översiktsplanen följs och

att så väl volym som formspråk i den nya byggnaden inte tar hänsyn till det stora kulturhistoriska värdet i stadsdelen.

Ur antikvarisk synpunkt skulle det vara bäst om den befintliga byggnaden eller åtminstone dess byggnadsvolym kunde bibehållas, även om en nybyggnad görs med ett modernt formspråk. Om den nya byggnadsvolymer ges möjlighet att bli större än befintlig byggnadsyta bör den arkitektoniska utformningen göras med större respekt för befintliga byggnader i området.

Kommentar: Den trappning som skissen visar är en del av den arkitekturen. Den större byggnadsyta som tillåts ger möjlighet att uppföra en byggnad som blir en del av landskapet, vilket kan synas vara ett samtida arkitekturspråk.

Skissen kommer att bearbetas i fortsatt planering och det finns skäl att fundera på hur arkitekturen kan utvecklas för att bli mer platspecifik även i detaljeringen av byggnaden.

Norrköping Vatten

Planerad bebyggelse är endast ett tiotal meter från en befintlig spillvattenpumpstation. Enligt Boverkets allmänna råd 1995:5 *Bättre plats för arbete* anges 50 meter som skyddsavstånd mellan pumpstation och bebyggelse. Norrköping Vatten anser att det är olämpligt att bygga ett nytt hus med stora terrasser så nära en pumpstation vilket sannolikt kommer innebära luktproblem för de boende.

Kommentar: Föreslagen ny byggnad är placerad längre ifrån pumpstationen än det förslag som visades i samrådsskedet.

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

EON Elnät Sverige AB

Ingen erinran.

EON Värme Sverige AB

Ingen erinran.

Naturskyddsföreningen

Vi finner en rad brister i handlingarna:

Gällande planbestämmelser redovisas inte. Naturskyddsföreningen antar att befintliga 2½-planshus följer nuvarande bestämmelser. Husen ligger på rad på ett respektfullt avstånd till Strömmen. Mellan husen och Strömpromenaden finns rejäla trädgårdar som ingår i Åbackarnas natur och rum.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN 2011/0206 214

Gränsen för strandskyddet, 100 meter från stranden, redovisas inte i handlingarna. Naturskyddsföreningen anser att det är nödvändigt att markera denna gräns i planer som berör strandskydd.

Hur den tänkta bebyggelsen kommer att påverka rekreations- och naturvärden är inte beskrivna. Planen ingår i objekt 392 i kommunens naturvårdsprogram. Detta borde tas hänsyn till vid utarbetande av planen.

På sidan 8 i planbeskrivningen anges att markarbeten förutsätts kunna påbörjas innan detaljplanen vinner laga kraft. Naturskyddsföreningen motsätter sig detta.

Naturskyddsföreningen anser att strandskyddat område utefter Åbackarna inte ska bebyggas ytterligare. Visserligen kan det särskilda skälet ”redan ianspråktagen” åberopas, men natur- och rekreationsvärdena är så höga utefter Åbackarna att 100-metersremsan utefter stranden måste fredas från exploatering.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med uppgift om rekreations- och naturvärdet som strandområdet utgör. Bedömningen är att en nybyggnad inte påverkar strandområdet direkt, men givetvis så förändras stadsmiljön känslomässigt.

TeliaSonera Access AB

Ingen erinran.

Stadsbyggnadskontoret



Fredrik Wallin
processansvarig, detaljplaner



Martin Heidesjö
planarkitekt