

Granskningsutlåtande

Vårt diarienummer
SPN 2014/0339 214

tillhörande detaljplan för del av fastigheten

Kroken 9

(f.d. Nyborgs yllefabrik) med närområde inom Nordantill i Norrköping

den 2 juni 2016



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i KF: 2016-08-29, § 155

Laga kraft: 2016-10-04

Genomförandetidens sista dag: 2021-10-04

Utlåtande

Rubricerad detaljplan med tillhörande handlingar har varit utställd för granskning under tiden den 9 maj till och med den 30 maj 2016 efter föregående annonsering i Folkbladet och Norrköpings Tidningar. Planen var utställd i förvaltningshuset Rosen, Trädgårdsgatan 21.

Samråd har skett genom remissförfarande med de berörda samt med statliga och kommunala instanser under perioden 17 februari - 16 mars 2016.

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden:

Länsstyrelsen 2016-05-30

Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret 2016-05-30

Norrköping Vatten och Avfall AB 2016-05-24

Tekniska kontoret 2016-05-30

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Värme Sverige AB 2016-05-26

Berörd allmänhet och fastighetsägare

-

Ändringar som gjorts i detaljplanehandlingarna:

Plankarta:

Bestämmelse om avhjälpande åtgärd har ändrats så att det även gäller byggnader.

Buller ändras till att vara en upplysning.

Våningsantal har förtydligats att dessa är exklusive skorsten och trapphus.

Planbeskrivning:

Planbeskrivningen har kompletterats avseende föroreningar, dagvatten, avfall, förskolebehov.

Sammandrag av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Kontroll enligt kap. 11 PBL.

Riksintressen

Planen ligger inom riksintresset Norrköpings stad. Detaljplanen är viktig för att ge den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen ett formellt skydd. Länsstyrelsen har inget att erinra mot planen vad avser riksintresset för kulturmiljö.

Hälsa och säkerhet

Planen har kompletterats med uppgifter om hur bebyggelsen behöver anpassas med hänsyn till trafikbuller från omgivningen. Länsstyrelsen bedömer dessa kompletteringar som tillräckliga.

Under samrådet påpekade Länsstyrelsen att ytterligare utredning krävs för att klarlägga förekomsten av föroreningar i mark och byggnader samt vilka sanerings- och övriga skyddsåtgärder som behövs. Dessa synpunkter kvarstår då tillräcklig komplettering ännu inte har skett. Länsstyrelsen vill understryka vikten av att kommunen, innan detaljplanen slutligt behandlas, närmre belyser föroreningsfrågan samt vilka sanerings- och övriga skyddsåtgärder som kommer att utföras för att säkerställa bebyggelsens lämplighet för avsett ändamål (Känslig markanvändning). Länsstyrelsen anser vidare att detaljplanen ska tillföras en bestämmelse med villkor om avhjälpandeåtgärder ska vara utförda innan bygglov eller startbesked får ges.

Länsstyrelsen vill påminna om att i det fall planen antas utan att ovanstående synpunkter om kompletteringar beaktas kan Länsstyrelsen senare komma att överpröva kommunens beslut enligt 11 kap 10§ plan och bygglagen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Anmälan inför och start av invändig rivning kommer att påbörjas i juni 2016. Ytterligare utredning av luftburna föroreningar och eventuella saneringsåtgärder kommer att genomföras under sommaren 2016. Dessa bedöms vara utförda i samband med antagande av detaljplanen. Innan ansökan om bygglov kommer anmälan om avhjälpandeåtgärder att lämnas in.

Bestämmelse om avhjälpandeåtgärder förtydligas.

Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret (BMK)

Föroreningar

BMK är kritiskt till att ytterligare utredningar avseende föroreningar inte redovisas förrän i antagandeskedet. Det måste gå att bilda sig en uppfattning

av lämpligheten av ändrad användning och vilka åtgärder som krävs, och om dessa är tekniskt och ekonomiskt möjliga att genomföra.

Anmälningssplikten som upplyses om på plankartan ska även gälla byggnader.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen behöver beskrivas.

Bygglov

Det beskrivs att parkeringen löses genom att parkeringsplatser hyrs i det parkeringshus som ska uppföras på andra sidan Garvaregatan. Om bygglov ska kunna beviljas måste parkeringshuset uppföras först.

Avfallshanteringen har inte redovisats.

Det framgår inte hur behovet av förskola ska lösas. Det är en fråga som måste belysas med tanke på att Utbildningskontoret tidigare påpekat att det är fullt på förskolor i närområdet.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Anmälan inför och start av invändig rivning kommer att påbörjas i juni 2016. Ytterligare utredning av luftburna föroreningar och eventuella saneringsåtgärder kommer att genomföras under sommaren 2016. Dessa bedöms vara utförda i samband med antagande av detaljplanen. Innan ansökan om bygglov kommer anmälan om avhjälpandeåtgärder att lämnas in.

Bestämmelse om avhjälpandeåtgärder förtydligas.

Parkeringshuset är viktigt att det uppförs. Bygglov har meddelat att bygglovsansökan är inlämnad. Huruvida det säkerställs i bygglovet att parkeringsplatser finns tillgängliga får hanteras i just bygglovskedet.

Planbeskrivningen kompletteras med mer beskrivande text avseende dagvatten, avfallshantering och förskola.

Norrköping Vatten och Avfall AB

Påpekar att tidigare remissyttrande avseende beskrivning av avfallshantering bör föras in i planbeskrivningen. Dagvattenhanteringen bör beskrivas.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: NoVa har varit behjälpligt med beskrivande text avseende avfall. Planbeskrivningen revideras.

Tekniska kontoret

Synpunkten sedan tidigare kvarstår avseende att allmänheten ska ha tillgång till stranden utmed Motala ström. En sådan skuggig passage är attraktiv varma sommandagar och ger det en kortare gångväg eller möjlighet till en promenadrunda blir passagen väl använd oavsett väderstreck. Det har inte

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN 2014/0339 214

påverkat tidigare utbyggnad av gångvägar. Att ge tillgång till alla Motala ströms sidor ger möjlighet till olika upplevelser av vattnet som är en del av Norrköpings identitet, historia och attraktivitet.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Det är givetvis ett svårt och stort avgörande att inte planera för en gångbro på fasad, men bedömningen sedan tidigare kvarstår att detta parti utmed strömmen inte nödvändigtvis behöver vara tillgängligt. Byggnaderna står i vattnet och detta är en mycket påtaglig karaktär värd att bevara. Byggnadernas karaktär blir än starkare med Strömparken på andra sidan vattnet. Säkerligen skulle även en gångbro utmed byggnaderna användas frekvent, det är ju givetvis attraktivt utmed vattnet fast att det är skugga.

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Värme Sverige AB

Har inget att erinra.


Sakägare med rätt att överklaga

Inga kvarstående synpunkter finns mot den nya detaljplanen.

Ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering, föreslår att nya detaljplanen godkänns stadsplaneringsnämnden för att senare antas av kommunfullmäktige.

Stadsbyggnadskontoret



Christian Wintenby
Processansvarig detaljplanering



Martin Heidesjö
Planarkitekt