

Samrådsredogörelse

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 31 mars 2016



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i KF: 2016-08-29, § 155

Laga kraft: 2016-10-04

Genomförandetidens sista dag: 2021-10-04

Hur samrådet har bedrivits

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 2016-03-09

Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret 2016-03-15

Kultur- och fritidskontoret, stadsantikvarien 2016-03-16

Kommunala lantmäterimyndigheten 2016-03-15

Norrköping Vatten och Avfall AB 2016-03-04

Tekniska kontoret 2016-03-04

Utbildningskontoret 2016-03-07

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

AB Östgötatrafiken 2016-02-23

E.ON Värme Sverige AB 2016-03-02

Gamlebro AB 2016-03-16

Holmen energi AB 2016-03-15

TeliaSonera Skanova Access AB 2016-02-26

Berörd allmänhet och fastighetsägare

-

Ändringar som gjorts i detaljplanehandlingarna:

- Ändringar i plankartan: Strandskyddet upphävs för markerat område för balkong. Bestämmelse (ändrad lovplikt) om anmälan om avhjälpandeåtgärd ändras till upplysning.
- Ändringar i planbeskrivningen: Förtydliganden har gjorts avseende föroreningar, bullerstörningar och miljökvalitetsnormer.

Sammandrag av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Kontroll enligt kap 11 PBL

Länsstyrelsen ser positivt på föreslagen förändring som kan bidra till en positiv utveckling av berörd del av Industrilandskapet. Nedanstående frågor kopplat till människors hälsa och säkerhet samt miljö kvalitetsnormer behöver dock klargöras/förtydligas innan detaljplanen antas.

Riksintresse för kulturmiljövården

Länsstyrelsen anser att kulturmiljövårderna har hanterats på ett omsorgsfullt och bra sätt. Den kulturhistoriska bebyggelseinventeringen utgör ett viktigt underlag. Länsstyrelsen anser att planförslaget har utformats på ett sådant sätt att riksintresset kan tillgodoses.

Förorenade områden

Länsstyrelsen anser att det är angeläget att planhandlingarna redovisar tillräckliga kunskaper om förekomsten och riskerna med föroreningarna, vilka saneringsåtgärder som krävs utifrån den planerade användningen samt att de aktuella åtgärderna är tekniskt och ekonomiskt möjliga att genomföra. Länsstyrelsen anser inte att detta framgår i tillräcklig utsträckning och att handlingarna därför behöver kompletteras.

Länsstyrelsen anser att det är bra att undersökningar genomförts men att de behöver kompletteras. Undersökningarna av byggnader och byggnadsmaterial bör exempelvis breddas och utökas utifrån de kemiska ämnen som riskerar att finnas på platsen enligt historiken. Dessutom bör provtagningar av jord och grundvatten. Utifrån de fördjupade undersökningarna behöver ett mer detaljerat förslag presenteras för hur föroreningarna i byggnaderna och eventuella föroreningar i mark och grundvatten kan hanteras för att föreslagen användning ska vara lämplig på platsen.

Länsstyrelsen anser att det kan vara lämpligt att använda en bestämmelse om ändrad lovplikt när det gäller hanteringen av föroreningssituationen, men att det är bättre att formulera den att bygglov inte får ges för ändrad användning förrän lämpligheten har säkerställts genom sanering av föroreningar. Att en anmälan enligt miljöbalken krävs behöver dock inte formuleras som en bestämmelse, men kan vara viktigt att upplysa om.

Bullerstörningar

Länsstyrelsen anser att kommunen, för att tydliggöra att bebyggelsen uppfyller trafikbullerförordningen (2015:216) behöver visa hur man klarar en lägenhetsutformning där varje bostad får en planlösning med minst hälften av bostadsrummen vända mot en skyddad sida, exempelvis genom en skiss över möjliga planlösningar i planbeskrivningen.

Miljö kvalitetsnormer

Det är viktigt att detaljplanen inte motverkar möjligheten att följa gällande miljö kvalitetsnormer avseende luft och vatten. Länsstyrelsen anser att planhandlingarna kan förtydligas i detta avseende, lämpligtvis att frågorna beskrivs mer utförligt i behovsbedömningen.

Gällande luftkvaliteten är det i första hand en bedömning av hur värdena för PM10 och NOx förväntas påverkas av detaljplaneförslaget.

Gällande miljö kvalitetsnormer för vatten är förekommande föroreningar relevant att beröra i bedömningen.

Strandskydd

Kommunen avser att upphäva strandskyddet i samband med att detaljplanen antas. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att det finns godtagbara särskilda skäl och har därför inget att erinra mot detta.

*Allmän och rådgivande***Behovsbedömning av MKB**

Länsstyrelsen anser att frågor kring föroreningssituationen behöver fördjupas innan slutlig ställning kan tas om genomförande av planen bedöms medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

Uppllysning om tillstånd och dispenser med mera kan komma att krävas

Som framgår av planhandlingarna ligger planområdet inom fornlämning RAÄ 96, Norrköpings medeltida stadslager. Detta innebär att maskiningrepp av något slag kräver ett tillståndsbeslut från Länsstyrelsen. Länsstyrelsen bedömer dock, utifrån den aktuella platsens förutsättningar, att tillstånd kommer att kunna ges utan att vidare arkeologiska undersökningar behöver göras.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Planhandlingarna förtydligas avseende föroreningar och bullerstörningar. Ytterligare undersökningar kommer på grund av tidsbrist inte att redovisas förrän i antagandeskedet.

Kommunala instanser*Bygg och miljökontoret***Plankarta**

På plankartan finns en administrativ bestämmelse som anger att anmälan om vidtagande av avhjälpandeåtgärd ska ske till bygg- och miljökontoret i Norrköping innan schaktning påbörjas. Bygg- och miljökontoret anser att detta bör läggas som en uppllysning på plankartan snarare än ett villkor. Att anmälan om avhjälpandeåtgärd ska lämnas in regleras i IO KAP.

Miljöbalken (MB). Det är viktigt att det upplyses om att anmälningsplikten även omfattar avhjälpandeåtgärder av föroreningar i byggnader.

Behovsbedömning

Under rubriken "Påverkan på lagstiftande skydd" och punkten "9-15 kap. MB" så ska "*Kanske*" ändras till "*Ja*" eftersom det är känt att det finns föroreningar i byggnaderna och att en anmälan enligt 10 kap. MB ska göras för att vidta avhjälpandeåtgärder. Ytterligare provtagningar får visa ifall det även finns markföroreningar. Under rubriken "Påverkan på mark, vatten och andra resurser" och punkten "Mark" så ska "*Nej*" ändras till "*Kanske*" eftersom det finns risk för föroreningar i mark. När detta är utrett genom miljöteknisk markundersökning får förnyad bedömning av detta göras.

Under rubriken "Påverkan på människors hälsa" och punkten "luftkvalitet" så ska "*Nej*" ändras till "*Kanske*" eftersom miljöinventeringen av byggnaderna visar att det kan spridas föroreningar via luft. Bygg- och miljökontoret ställer sig frågande till hur påträffade föroreningar i byggnaderna bedöms i behovsbedömningen. Som vi ser det handlar planen i stort om att ändra användningen av en gammal industrilokal till bostäder. Det är därför viktigt att detta fångas upp i behovsbedömningen. Behovsbedömningsmallen kan behöva ses över och revideras.

Planbeskrivning

Bygg- och miljökontoret anser att det är bra att det gjorts en miljöinventering av byggnaderna, även om ytterligare undersökningar är nödvändigt att genomföra för att få grepp om föroreningssituationen i såväl byggnader som mark. Det är viktigt att lokalisera samtliga föroreningsskällor inne i byggnaderna så att de kan åtgärdas och inte utgöra en risk vid framtida boende. I samband med detaljplanarbetet är det viktigt att utreda vilka saneringsåtgärder som krävs utifrån den planerade markanvändningen samt att de aktuella saneringsåtgärderna är tekniskt samt ekonomiskt möjliga att genomföra. Angående uppföljningsprov och analyser efter genomförd sanering så är det viktigt att utreda hur omfattande denna uppföljning ska vara, t. ex. om det behöver tas fram ett kontrollprogram får mätning över en längre tid. Det tredje stycket på sidan 17 i planbeskrivningen behöver uppdateras med information om att anmälningsplikten enligt 10 kapitlet MB även omfattar avhjälpandeåtgärder av föroreningar i byggnader. Kravet avser således inte bara föroreningar i mark. På sidan 19 i planbeskrivningen, under bygglov/anmälan, ska framgå att anmälan om avhjälpandeåtgärd ska lämnas in till bygg- och miljökontoret.

Dagvatten

I planbeskrivningen står att det saknas förutsättningar för lokalt omhändertagande och fördröjning inom kvarteretsmark som till största delen är bebyggd. Då ingen dagvattenutredning är gjord för området saknas underlag att basera ett yttrande på. Om innergården/gården kommer att omfatta grönytor anser bygg- och miljökontoret att en viss möjlighet till rening/fördröjning av dagvatten finns. Om det kommer att ske parkering

inom fastigheten och beroende på hur stor denna blir så kan rening komma att behövas.

Strandskydd

Området där balkong får anordnas på våning tre, fyra och fem är inom området som har bestämmelsen "W" - vattenområde. Strandskyddet upphävs i detaljplanen inom kvartersmark och alltså inte inom vattenområdet. När/om balkonger ska uppföras så kommer då dessa att kräva dispens från strandskyddet, trots att det i detaljplanen står att balkonger får uppföras.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Ändringar i handlingar genomförs såsom föreslås. Som påpekas är det nödvändigt med mer detaljerade undersökningar och beskriva åtgärder som kommer att företas avseende föreningarna. Ytterligare undersökningar kommer på grund av tidsbrist inte att redovisas förrän i antagandeskedet.

Kultur- och fritidskontoret, stadsantikvarien

Stadsantikvarien ser positivt på att en viktig kulturhistorisk byggnad äntligen tas omhand och förses med ny verksamhet. Projektet tar god hänsyn till den kulturhistoriska miljöns värdebärande egenskaper.

Det är inte bra att fastigheten utvecklas avvikande från översiktsplanens önskade inriktning. Mer verksamheter och mindre andel bostäder hade troligtvis bibehållit mer av den industriella karaktären i byggnaderna, men i dagsläget är det viktigaste att byggnaderna tas om hand och förädlas på ett respektfullt sätt.

Plankartans restriktioner avseende varsamhet i hanteringen av den befintliga byggnadens tak, fasader och detaljer så som fönster är bra och tydligt formulerade. Likaså känns rivningsförbudet som en självklar skyddsbestämmelse.

Däremot kan det starkt ifrågasättas om just denna byggnadsfasad överhuvudtaget ska förses med balkonger. Industriarkitekturens monumentalitet kommer att förringas och fönsterbandens linjära verkan splittras av balkongfronter och borttagna fönsterbröstningar.

Den aktuella fasaden mot Motala ström i kvarteret Kroken utgör porten till Industrilandskapet, Norrköpings största besöksmål. Är detta verkligen rätt byggnad att hänga balkonger på? För varumärket Norrköpings industrilandskap och den unika kulturmiljö som vi förvaltar utmed Motala ström är detta ingrepp rent av förödande och riskerar att bli prejudicerande.

Föres byggnaden med balkonger trots den negativa inverkan på kulturmiljön är det av stor betydelse att de inte tillåts kraga ut för långt över vattnet utan att de begränsas till 1 meter, precis som planen föreslår.

Övriga takterrasser och balkonger som placeras mot gårdarna är mindre problematiska ur kulturmiljösynpunkt. De är placerade i det ”privata” utrymmet som tillhör de boende, tillskillnad mot gatufasaderna och fasaderna mot strömmen som är en del av det offentliga rummet.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: I planarbetet har en avvägd bedömning gjorts avseende balkonger, vilket också beskrivs. Frågan är inte att förringa utan har tilldelats stor uppmärksamhet och det är tydligt att planen avviker från översiktsplanen och beslut om antagande ska tas av kommunfullmäktige.

Lantmäteriet

Påpekar att den föreslagna användningen CBSE i planbeskrivningen inte överensstämmer med på plankartan tillåten användning.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Planhandlingarna revideras.

Norrköping Vatten och Avfall AB

Avfall

Inför mer detaljerad planering av avfallsutrymmen och vägar, stäm av med oss.

Vatten och avlopp

En kapacitetsutredning pågår för spillvattenpumpstationen i Gamlebro för att möta det ökade behovet till följd av många nya exploateringar i området.

Dagvatten

Fastigheten har ingen dagvattenservis i Garvaregatan utan dagvattnet leds ut direkt i strömmen. Om det finns behov är det möjligt att ansluta i Garvaregatan.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Planhandlingarna revideras med ovanstående uppgift. Det får bedömas om det behöver beskrivas hur dagvattenhanteringen ska gå till inför antagande av detaljplanen.

Tekniska kontoret

Dagvatten

Byggnaden är en gammal byggnad och det är viktigt att undersöka att dagvatten och avloppsvatten är separata från varandra i byggnaden. I den undersökningen ska det även ingå att undersöka vart dagvattnet från byggnaden tar vägen idag. Finns det utlopp direkt ut till Motala Ström från byggnaden idag? Det finns idag inga åtgärder beskrivna som kan fördröja eller omhänderta dagvatten. Det vore positivt att ställa någon form av krav på gröna tak, genomsläpplig yta eller gröna ytor.

Gator och trafik

Enligt ritningar finns flera förslag på entrédörrar mot Garvaregatan. För att undvika kollisioner med gående som rör sig på trottoaren längs med Garvaregatan bör dörrar dras in i byggnaden. Verksamhetsområde Gata Trafik ser positivt på att samordning sker mellan byggnadens entréer/lastplatser och in- och utfart till det parkeringshus som planeras att byggas på motsatt sida längs Garvaregatan.

Spår

Om befintlig gatubelysning berörs ska tekniska kontoret kontaktas i tidigt skede.

Stadsmiljö

Frågan om en allmän gångväg längs med Motala ström är inte utredd i detaljplanen. Motala ström som ett grönt och blått stråk i staden länkar ihop några av Norrköpings mest vackra miljöer. Att kunna färdas längs med strömmen är en kvalitet som vi skall ta vara på och utveckla allteftersom staden utvecklas. Staden vid strömmen har varit tydliga mål i flera projekt i innerstaden för att öka Norrköpingsbornas kontakt med vattnet. Att allmänheten har tillgång till stranden är en del av strandskyddet och det bör utredas om det är möjligt att skapa en allmän gångväg då befintlig byggnad har tagit stranden i anspråk. Allmänhetens tillgång till vattnet är en viktig fråga även i detta projekt då en gångväg utanpå Kroken länkar samman gångstråket från Spången med platsen vid kraftutloppet nedanför Gamlebro. En sådan gångbro skulle länka ihop Norra kajen, Samarien och Tuppenparken norrifrån med Mäster Påvels gränd med en väg längs strömmen utan omvägar. Eftersom platsen vid Kraftutloppet kommer att bli tillgänglig för allmänheten och en destination i staden ökar möjligheten att ta sig dit även norrifrån och tillgängligheten till platsen. Då balkonger är tillåtna utanpå fasaden bör en gångbro vara en möjlig lösning. Eftersom det är kontor på de nedersta planen mot Motala ström blir det ingen insyn in i några bostäder.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Det åligger fastighetsägaren att anordna dagvattenhantering inom kvartersmark. Den aktuella detaljplanen berör endast en mindre fastighet med befintligt byggnadsbestånd. Frågan får hanteras mellan fastighetsägaren och berörda kommunala parter.

Entrédörrar ska som påpekas antingen vara inåtgående eller placeras innanför fasad. Detta hanteras i bygglovskedet.

En gångbro på fasad kommer inte att planeras. Det har bedömts att detta parti utmed strömmen inte nödvändigtvis behöver vara tillgängligt. Förhållningssättet till sådana åtgärder måste givetvis bedömas utifrån beskriven målbild men även utifrån den specifika sträckan. Sträckan är skuggig och vattenrummet förhållandevis smalt. Här får man istället ta sig till Strömparken på andra sidan Motala ström.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN 2014/0339 214*Utbildningskontoret*

Har inget att invända mot förslaget. Dock är det för närvarande fullt på alla förskolor i närområdet. När det byggs nya bostäder behöver tillgången på förskoleplatser tryggas.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Det förs ett nära samarbete mellan de kommunala förvaltningarna för att ombesörja behovet av förskoleplatser.

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer*AB Östgötatrafiken*

Har tagit del av rubricerad remiss och bedömer att föreslagen ändring inte kommer att medföra negativ påverkan på kollektivtrafiken i Norrköping och har därför inget att erinra.

E.ON Värme Sverige AB

E.ON Värme har ledningsrätt för ledningar inom fastigheten. Detaljplaneförslaget innebär att E.ON Värmes anläggning för produktion av fjärrkyla behöver byggas om. E.ON Värme är positiv till planens utformning och är beredda att bygga om anläggningen om en överenskommelse kan nås med fastighetsägaren.

Gamlebro AB

Som fastighetsägare önskar vi djupet 1,4 meter även på balkongerna i område b, för att klara tillgängligheten.

På plankartan står det att "fönster ersätts med fönster lika befintliga". Som fastighetsägare vill vi ha möjlighet att, i samråd med stadsantikvarie, byta till fönster som mer liknar de fönster som var ursprungliga för just den byggnaden eller att byta till fönster lika de som fanns under en viss epok på komplexet som helhet- till exempel 1950-talet.

I planbeskrivningen på sid 12 står det att " På gården som är öppen på ena sidan med utsikt mot Motala Ström och Gamlebro utformas balkonger på liknade sätt som mot vattnet". Vi önskar att det förtydligas att detta inte avser de balkonger som är specialritade för hus 1905, Färgeriet, och då mot Strömmen. Här vill vi inte heller vara begränsade av bredden 2 meter. Vi vill kunna uppföra balkonger lika de som redovisats på fasaderna mot innergården, det vill säga smidesbalkonger.

Pkt 5.5 säger att " Bygglov kan ges när anslutningspunkt till allmänna vatten- och avloppsnätet är upprättade och nödvändig fastighetsbildning är genomförd". Vad menas här med "nödvändig fastighetsbildning"? Den fastighetsbildning vi talat om på den bebyggda delen av Kroken 9 är komplex och kan ta upp till 1 år att genomföra. Denna fastighetsbildning

torde inte ha något med detaljplanen att göra. Däremot kan det vara nödvändigt att dela fastigheten mellan den obebyggda och den bebyggda delen då detaljplanen för etapp 1 skapar ett annat nyttjande än den som är på den obebyggda delen. Detta kan kanske hanteras genom att vi startat detaljplanearbetet även på den obebyggda delen. Detta måste Kommunen avgöra. Vi vill inte riskera att inte få bygglov om fastigheten inte delas.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Planbestämmelsen medger att fönstren kan ändras såsom beskrivs av fastighetsägaren. Avseende balkonger bedöms det som att djupet på balkongerna ska anpassas till byggnadens utskjutna placering utmed vattnet. I förekommande fall tillåts avsteg vid bygglov för tillgänglighet då det kulturhistoriska värdet skulle påverkas negativt. Alla balkonger mot Motala ström ska utformas på det sätt som redovisas i planbeskrivningen förutom mot den öppna gården där smidesbalkonger tillåts. Detta redogörs för i samrådshandlingen. Den begränsade bredden på balkonger mot Motala ström har stor betydelse för hänsyn till det kulturhistoriska värdet.

Gamlebro AB har redogjort för tänkt fastighetsbildning med olika upplåtelseformer inom byggnadskomplexet. I samspråk med bygg- och miljökontoret har det bedömts att bygglov kan beviljas inom befintlig fastighet. Skrivelsen tas bort.

Holmens energi AB

Holmen AB har ett ansvar för vattenområden i Motala ström, utifrån de vattendomar som finns för reglering och skötsel av Holmens och Bergsbron-Havets kraftverk. Holmen AB har också enligt Miljöbalken, i tillämpliga delar ett ansvar för dammsäkerheten. Holmen energi kommer att undersöka möjligheten till ytterligare avstängningar/avskärmningar för att trygga säkerheten vid tunnelutloppet utifrån ovan beskrivna regelverk.

TeliaSonera Skanova Access AB

TeliaSonera Skanova Access har idag befintliga ledningar inom planområdet som kan komma att beröras av ombyggnaden.

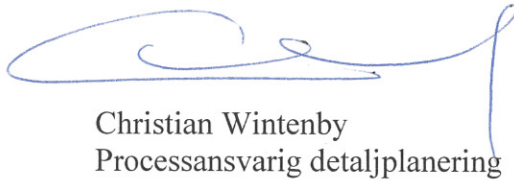
Generellt önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i sitt nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova generellt att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Ledningar kan komma att beröras vid ombyggnad.

Berörd allmänhet och fastighetsägare

-

Stadsbyggnadskontoret



Christian Wintenby
Processansvarig detaljplanering



Martin Heidesjö
Planarkitekt