

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Vårt diarienummer
SPN-20/2008 214

tillhörande detaljplan för kvarteret

Mjölaren

med närområde (Omvandling av Västgötegatan med bostäder, hotell parkeringshus, med mera) inom Nordantill i Norrköping

den 24 maj 2012



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2013-03-26, § 50
endast del av, se plankarta

Laga kraft: 2013-04-22

Genomförandetidens sista dag: 2018-04-22

Hur samrådet har bedrivits

Allmänt samrådsmöte (öppet hus) hölls tisdagen den 20 december klockan 17.30 i Inre foajén, förvaltningshuset Rosen, Trädgårdsgatan 21, Norrköping, efter föregående annonsering i lokalpressen.

I övrigt har samråd skett genom remissförfarande med berörda samt med statliga och kommunala instanser.

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden:

Länsstyrelsen 2012-01-23

Kommunala instanser

Bygg- och miljökontoret (BMK) 2012-01-19
Kultur- och fritidskontoret 2012-01-17
Lantmäteriet 2012-01-19
Norrköpings vatten 2012-01-04
Räddningstjänsten i Östra Götaland 2012-01-12
Tekniska kontoret 2012-01-17

Berörda företag och intresseorganisationer

E.ON Elnät Sverige AB 2012-01-20
E.ON Värme Sverige AB 2012-01-05
Fastighets AB L E Lundberg 2011-12-30
Tele2 Sverige AB 2011-12-13
TeliaSonera AB 2011-12-30

Berörd allmänhet och fastighetsägare

Brf Gamla Bryggeriet 2012-01-17
Brf Kroken 2012-01-18
Brf Norrköpingshus nr 43 2012-01-17
Boende på Garvaregatan 13 2012-01-19

Övriga inkomna synpunkter

Cyklist 2011-12-20

Utbildningskontoret, Mark och exploatering, Hyresgästföreningen, De handikappades riksförbund och SRF, HSO har inte kommit in med några synpunkter.

Ändringar som gjorts i detaljplanehandlingarna:

Ändringar på plankarta (av väsentlighet)

- Avsteg från de generella riktlinjerna för buller tillåts – i hörnet Garvaregatan/Bredgatan räcker det med att ett av boningsrummen vetter mot tyst sida.
- Varningsantalet i kvarteret Laxen mot Mäster Påvels gränd sätts till fyra.

- Att efterbehandlingsplan för förorenad mark ska tas fram innan bygglov beviljas.
- Att strandskyddet upphävs.
- Användningsbeteckningen torg införs vid Västgötegatan – vid det tänkta parkeringshuset och i korsningen med Tunnbindaregatan.

Ändringar i planbeskrivningen

Beskrivningen av detaljplanen har ändrats med uppgifter om buller, luftkvalitet, planekonomi samt de förändringar som gjorts av plankartan såsom våningsantal, sanering av förorenad mark.

Sammandrag av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Bilaga 1

Kontroll enligt kap 12 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken

Planområdet ingår i riksintresset Nonköpings innerstad KE 52. Länsstyrelsen har i det tidigare programskedet pekat på flera viktiga aspekter vilka till största del har tillvaratagits i det aktuella planförslaget. Bärande för riksintresset i detta sammanhang är bevarande av ålderdomliga kvarter och gaturum, säkerställande av befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse samt bevarande av stadsrummets övergripande karaktär. Planens inverkan på riksintresset sker även på en mer detaljerad nivå, såsom byggnadernas skala, volym och fasadbehandling.

Länsstyrelsen ser positivt på planeringen av de avrivna tomterna som i dagsläget skapar ett tomrum i stadsbilden. Att återuppföra anpassad bebyggelse och rama in stråket längs Västgötegatan bidrar till att stärka riksintresset. Gatornas slingrande karaktär med intressanta blickfång och kulturhistorisk bebyggelse från olika epoker ger goda förutsättningar att skapa en intressant och unik stadsmiljö.

Länsstyrelsen delar kommunens ställningstagande till riksintresset, bland annat att det är viktigt att lyfta fram stadsrummets småskalighet, bevara och formellt säkerställa befintlig bebyggelse och omsorgsfullt utforma nya platser och byggnader efter platsens karaktär.

Med hänsyn till detta anser Länsstyrelsens att garagebyggnaden i kvarteret Vårdtornet kan behöva ses över. Framföriggande tomter Kroken 5 och 6 är idag obebyggda. Garagebyggnaden med ovanpåliggande stadsradhus kommer således att bilda en markant fond till stadsrummet sett från Motala Ström. Hur detta kommer att gestalta sig bör studeras ur riksintresseperspektiv.

Det framgår inte av planhandlingarna vilken byggnad som avses rivas längs med Mäster Påvels gränd.

Kommentar: Kommunens bedömning är att garagebyggnaden har en väl anpassad karaktär i en skrud som tillför stadsmiljön ett annorlunda inslag. Byggnaden är stor och fortsatt bearbetning kommer att krävas. Automatiskt ger lokaler, infart/utfart till p-anläggningen med mera en möjlighet till artikulering av fasaden. Byggnaden bör ges ett lättare uttryck mot Mäster Påvels gränd och den eftersträvide småskaliga strukturen.

Planhandlingarna förtydligas med ovanstående och vilken byggnad som inte omfattas av rivningsförbud.

Hälsa och säkerhet

Fasaderna mot Bredgatan och Garvaregatan utsätts för bullernivåer på mellan 60 – 65 dBA. Detta kan accepteras, förutsatt att samtliga lägenheter ges en skyddad sida. Om störningsnivån är 60 dBA eller större, måste en så kallad "tyst sida" eftersträvas, det vill säga max 45 dBA. Länsstyrelsen anser vidare att krav på genomgående lägenheter samt krav på fasadisolering, skall regleras med planbestämmelser.

Länsstyrelsen betonar att det är viktigt att tillräcklig utredning av markföroreningarna sker i samband med planarbetet. Den översiktliga utredningen av markföroreningar bör kompletteras med en undersökning där riskbedömning samt avgränsning av föroreningarna i yt- och djupled ingår. I utredningen måste även beaktas om och hur grundvattnet påverkas. Kommunen bör också ta fram åtgärdsplaner och åtgärdsförslag och använda sig av en riskvärdering i samverkan med kommunens miljökontor för att välja åtgärdsplaner. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att den förorenade marken saneras innan exploatering sker och att detta säkerställs med planbestämmelse.

Kommunen bör också ta fram en strategi för hur information ska ske till närboende i samband med efterbehandlingen eftersom det kan skapa oro hos de närboende om planområdet byggs ut successivt.

Mätningar under år 2011 visar att uppmätta halter av partiklar, ligger under begränsningen av miljö kvalitetsnormen. De genomförda åtgärderna enligt fastställt åtgärdsprogram har hitintills gett positiva resultat. Med beaktande av partiklars hälsoeffekter, även vid nivåer under normen och för att förebygga att miljö kvalitetsnormen inte överskrids, rekommenderas kommunen att via trafikplanering, väghållning och via tillsyn enligt miljöbalken fortsätta verka för att utsläppen och halterna av partiklar begränsas.

Kommentar: Det är Boverkets byggregler och allmänna råd som ska följas avseende buller. På plankartan regleras bullernivåerna i paritet med detta, vilket innebär att små lägenheter kan orienteras mot tyst sida medan större lägenheter måste göras genomgående. För att bebygga planområdet på det sättet som är tänkt tillåts ett avsteg – i hörnet Garvaregatan/Bredgatan räcker det med att ett av boningsrummen vetter mot tyst sida.

Den översiktliga markundersökningen indikerar att föroreningarna hittas i fyllnadsmassor ner till en och en halv meter under mark. I kvarteret Mjölaren kommer en arkeologisk slutundersökning att genomföras under hösten 2012. I samband med denna kommer att genomföras provtagningar av schaktade jordmassor (framförallt fyllnadsmassor) och kvarvarande massor.

De återstående delarna av planområdet, där det också finns förorenade massor kommer som länsstyrelsen påpekar att inte tas omhand i ett svep. På plankartan införs en bestämmelse om att sanering av måste ske innan bygglov beviljas.

Strandskydd

Delar av det aktuella planområdet omfattas av strandskydd på 100 m från Motala Ström. När en detaljplan upphävs eller ersätts med den ny detaljplan, återinträder strandskyddet. Då detaljplanarbetet har startas före 2009-07 - 01 är det Länsstyrelsen som beslutar om upphävande av strandskyddet. Det bedöms finnas särskilda skäl för upphävande av strandskyddet. Länsstyrelsen vill därför påminna kommunen om att inkomma med en begäran om upphävande av strandskyddet för de berörda delarna av planområdet. Det bör också framgå på plankartan var strandskyddet upphävs.

Kommentar: kommunen kommer att göra en framställan till länsstyrelsen om upphävande av strandskyddet. Att strandskyddet upphävs införs på plankartan.

Allmänt och rådgivande

Kulturmiljövård

Skyddsbestämmelsen bör kompletteras. Lydelsen "ändring av byggnadens karaktär får inte förvanskas" är formellt ingen skyddsbestämmelse. Bebyggelsens karaktärsdrag regleras genom varsamhetsbestämmelser. Bevarande av befintliga ursprungliga byggnadsdetaljer regleras med skyddsbestämmelser.

Fornlämningar

Såsom framgår ur planbeskrivningen, pågår ett ärende inom kvarteret Mjölaren om arkeologisk slutundersökning. Länsstyrelsen har påbörjat ett anbudsförfarande och beslut om *vem* som kommer att få utföra den arkeologiska slutundersökningen kommer att tas under början av 2012.

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 §.

Kommentar: Varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser förtydligas.

Kommunala instanser

Bygg- och miljökontoret

Planområde och bygglovprövning

Kvarteren Mjölaren 14 och 16 bör ingå i planområdet så att nuvarande detaljplan kan upphöra att gälla i sin helhet. Vissa planbestämmelser behöver justeras eller förtydligas för en enklare tolkning vid bygglovprövning.

Kommentar: Planområdets utbredning ändras inte. Planbestämmelser justeras.

Trafikbuller

Trafiken på Garvaregatan och Bredgatan medför höga trafikbullernivåer. Vid de värst utsatta byggnaderna beräknas den ekvivalenta ljudnivån till 64-65 dBA. För att klara en godtagbar boendemiljö behöver särskild hänsyn tas till trafikbullret. Det är därför bra att bullret tas upp som en bestämmelse under Störningsskydd på plankartan. Det bedöms dock som för sent att lösa bullerplaneringen i bygglovskedet. Trafikbullaerutredningen i detaljplanen behöver därför kompletteras med anvisningar av vad som ska gälla vid kommande projektering. Vilka konstruktioner kommer att godtas? Går det att klara 70 dBA som maximal ljudnivå på uteplats? Ska balkong räknas som uteplats? När godtas tyst eller ljuddämpad sida? Går det att klara planlösningar med hälften av bostadsrummen liksom uteplats mot tyst eller ljuddämpad sida? Ska byggnader mot Västgötegatan åtgärdas mot buller? Det är några frågetecken men det finns säkert fler som måste klaras ut i planskedet.

Kommentar: Bullerutredningen har uppdaterats efter de förändringar som skett av strukturen i kvarteret Mjölaren och den förestående förändringen av hastigheten 30 km/tim i Norrköpings centrum. Detta införs under hösten 2012. Bullerutredningen visar tydligt att strukturen med så mycket skyddande fasader som möjligt mot gatorna, ger en tyst sida mot gård.

Detaljeringsgraden i bullerutredningen är fullt tillräcklig.

Luftföroreningar

Luftföroreningssituationen bedöms klara miljö kvalitetsnormen men belastningen av avgaser blir så hög att tilluft till bostäder bör tas från gårdssida eller ovan tak. Särskild uppföljning kommer förmodligen också att behövas för att säkerställa att förordningen (2001 :527) om miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, (MKN) kan klaras.

Kommentar: Plankartan kompletteras med en bestämmelse om att tilluft ska tas från gårdssida eller ovan tak.

Markföroreningar

En översiktlig markmiljöundersökning visar att marken är förorenad. Riktvärde för mindre känslig markanvändning överskrids. Innan marken exploateras för bostäder behöver en mer omfattande provtagning göras för

att avgränsa förorenad mark samt klarlägga behovet av sanering. Särskild anmälan måste göras till bygg och miljökontoret dels som information om föreningen men också innan saneringen får genomföras. Uppschaktade massor får med hänsyn till att de är förorenade inte användas utan restriktioner. Vid all schaktning måste massor betraktas som förorenade.

På plankartan införs en bestämmelse om att en efterbehandlingsplan ska tas fram innan bygglov kan beviljas.

Elektromagnetiska fält

Nätstationens placering ska göras så att riktvärdet för magnetiska fält, 0,2 uT (microtesla) kan klaras. För att säkerställa detta föreslås att bestämmelse införs på plankartan.

Kommentar: Planhandlingarna kompletteras med en beskrivning av försiktighetsprincipen och ovanstående riktvärde.

Kultur- och fritidskontoret

I gestaltningsprogrammet anges och redovisas övergripande kriterier för planeringen av området. Stor hänsyn och respekt har visats kulturmiljöaspekterna.

Den medeltida staden med svängda gator och omgivande kvartersformer kan fortfarande skönjas inom området. Det är viktigt att den äldre medeltida strukturen kan bibehållas och förstärkas så långt det är möjligt. Kvarteret Vårdtornet avgränsades tidigare i norr mot kvarteret Laxen (numera utgången kvartersnamn) av Trångsundsgatan. Det skulle vara av mycket stort kulturhistoriskt värde att den ursprungliga gatan kunde hårdgöras som gångstråk eller cykelväg.

Mitt emot kvarteret Trehörningen på andra sidan Västgötegatan angränsar området till byggnadsminnet Bergsbrogården och Knäppingen (Norrköpings stadsmuseum). Stor hänsyn och respekt måste visas detta omfattande byggnadsminne i gestaltningen av den nya byggnaden på kvarteret Trehörningen. Därför skulle det vara lämpligt att inte tillåta mer än tre våningar och att översta våningen och tak på ett respektfullt sätt också kan ansluta till Mjölaren 15 (klass II i Norrköpings kommuns byggnadsinventering).

Kommentar:

Trångsundsgatans tidigare sträckning är en av orsakerna bakom föreslagen struktur och ingår i användningen park. Den bör definitivt hårdgöras.

Den del av planområdet som kallas kvarteret Trehörningen (egentligen ett äldre kvartersnamn, idag också Mjölaren) är föremål för en markanvisningstävling. I tävlingsprogrammet framhävs att hänsyn ska tas men också att fantasi krävs. Tävlingen får utvisa om det är möjligt att åstadkomma en väl avvägd nybyggnad.

Lantmäteriet

Lantmäterimyndigheten har fått ovanstående för samråd och har inga synpunkter på själva planförslaget. Dock kan nämnas att namnet på kvarteret Trehörningen har utgått och även detta kvarter heter numera Mjölnaren.

I planbeskrivningen bör fastighetsbeteckningen anges istället för ägare eller verksamhetsutövare. Om bestämmelsen x på plankartan ska innebära att marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik, som det vanligtvis gör, bör detta framgå av kartan. Området med användningsområdet EB bör ändras till att även avse CK i det fall det blir centrum- eller kontorsbyggnad.

Kommentar: Det är synd att kvartersnamnet Trehörningen utgått. Den nya detaljplanen medger inte att Tunnbindaregatan blir kvartersmark, vilket innebär att kvartersnamnet Mjölnaren kan förbehållas det ursprungliga kvarteret och att kvartersnamnet Trehörningen kan återinföras.

Det kommer inte att finnas en bestämmelse på plankartan om allmän gångtrafik, däremot ändras användningsområdet EB såsom föreslås.

Norrköping Vatten

Under våren 2012 kommer Norrköpings Vatten att internt utreda VA-ledningsnätet och dess kapacitet inför den framtida planen. Sannolikt kommer vissa mer eller mindre omfattande insatser att bli aktuella för att klara av de ökade flödena.

Kommentar: Norrköpings vatten har meddelat per telefon att ledningsnätet inte behöver göras om i någon större omfattning. Under sommaren 2012 kommer dock ledningsnätet i Mäster Påvels gränd att byggas om.

Räddningstjänsten Östra Götaland

Räddningstjänsten vill bara påminna om att lägenheter belägna på femte våningen eller högre kräver för utrymning åtkomlighet med stegbil.

Kommentar: Det är viktigt att utrymning fungerar. Det är i kvarteret Laxen som detta måste fungera från gård, vilket måste tas hänsyn till i bygglovskedet..

Tekniska kontoret

Gator och trafik

För att förtydliga den nya trafikstrukturen i området bör en illustration läggas in i planbeskrivningen. Då ser man tydligt att den nya trafikstrukturen för området innebär att endast trafik till planområdet förväntas färdas på Västgötebacken, Mäster Påvels gränd och Tunnbindaregatan väster om Bredgatan. Alla gator inom planområdet är öppna för all trafik men det kommer endast att ske genomfartstrafik via Garvaregatan och Bredgatan.

Skisserna som beskriver sektioner och gestaltning i gestaltningsbilagan måste ses över innan utställning av detaljplanen sker. Dessa har tagits fram för några år sedan och vi måste säkerställa att de fortfarande gäller. Under kapitel 2.5.2 måste planbeskrivningen ändras till att beskriva den nya regleringen som planeras för införande som gångfartsområde. Den innebär bland annat att fordon inte får föras snabbare än gångfart och att fordon har väjningsplikt mot gående.

Kommentar: Planbeskrivningen förtydligas med en illustration som visar tänkt trafikföring. Gestaltningsprogrammet är ett program och visar inte med bestämdhet hur gatorna ska utformas. Tekniska kontoret har inte vidare bearbetat utformningen av allmänna platser, det är bra att detta uppmärksammas. Frågan kan förhoppningsvis komma att aktualiseras inför antagande av detaljplanen.

Parkering

Eftersom parkeringsbehovet understigs så pass kraftigt utifrån gällande parkeringsnorm måste det, innan utställning av denna plan, undersökas om möjligheten finns till fler platser inom främst kvarteren Kroken 8, 9 och 11. På grund av planens centrala läge kan man godkänna ett visst underskott av antalet platser är godtagbart jämfört med parkeringsnormen, men inte så pass mycket som parkeringsutredningen visar. Innan utställning bör parkeringsutredningen uppdateras med en beläggningsundersökning av parkeringshuset Spetsen samt de ytor söder om Motala Ström, som utredningen hänvisar till eftersom Mjölaren med närområde inte räcker till.

Under kapitel 2.5.2 bör man uttrycka sig att angöring är tillåten från dessa gator, alltså endast aktiv lastning, lossning och aktiv på- och avstigning. Utfart från det nya p-huset måste utföras med god sikt och det måste säkerställas i plankartan. Kontakta tekniska kontoret för vilka krav som ställs på utfarten.

Kommentar: Efter samrådsskedet har förändringar av byggrätterna gjorts som minskar parkeringsbehovet. Avsikten är att det tänkta parkeringshuset ska motsvara det behov som finns. De parkeringsplatser som räknas upp i parkeringsutredningen i kvarteret Kroken berör det projektet när det är aktuellt. I detaljplanen begränsas inte möjligheten att underbygga kvartersmarken med garage. Att sådana parkeringsplatser byggs kan krävas vid bygglovprövning om det skulle anses nödvändigt.

Goda siktförhållanden vid parkeringshusets utfart/er är inte en aspekt som hanteras i detaljplanen utan vid bygglov.

Buller och luft

I planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen måste det framgå att befintliga fastigheter på Bredgatans norra sida får ökade bullernivåer. Eventuella behov av åtgärder av fastigheterna ska bekostas av exploateringsmedel.

År 2011 var första året som miljö kvalitetsnormen för luftkvalitet inte överskreds. Flera år måste gå innan vi kan vara säkra på att 2011 års resultat inte var tillfälligheter.

Kommentar: I planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen beskrivs att bullernivåerna kan komma att öka.

Genomförande

Planens genomförande inom allmän platsmark ska ske med Norrköpings kommun som beställare. Tekniska nämnden ska ansvara för ombyggnation av gator och parker vilka ska bekostas av exploateringsmedel. Det är inte aktuellt att låta exploatören genomföra omdaning av gator, parker med mera inom allmän platsmark.

Avgränsning av genomförandet är oklart i genomförandebeskrivningen. Förutom förändringar av allmän platsmark inom planområdet ska även Västgötegatan hela vägen upp till Skvallertorget, samt hela Bredgatan öster om Skvallertorget ingå. För att säkerställa gångmöjligheten mellan Swartzens valv (kvarteret Knäppingsborg) och planområdet måste en lämplig passage skapas vid Garvaregatan/Järnbrogatan, vilken till viss del kan hamna utanför planområdet, som ska ingå i genomförandet. För information, planerar Tekniska kontoret för en ombyggnad av korsningen Tunnbindaregatan/Bredgatan under 2012. Den nya utformningen kommer anpassas till det framtida gångfartsområdet.

Om fastighetsägaren för det tänkta parkeringshuset vill ansluta sig till Norrköpings parkeringsledningssystem ska de stå för hela kostnaden av förstudie, genomförande och installation. De ska även stå för sin del av den framtida driften vilket ska regleras i avtal med Norrköpings kommun.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen förtydligas avseende vilket område genomförandet av allmänna platsmark och ansvarsfördelning.

Färdtjänst och skolskjuts

Framkomligheten för färdtjänstfordon till fastigheternas entréer måste säkerställas samt möjligheten att vända fordonet eller möjliggöra genomfart inom eller runt kvarteret.

Naturvård och stadsmiljö

Det är mycket positivt med en park i området. De föreslagna mindre torgen och platsbildningarna, verksamheterna i gatuplan samt parken kommer tillsammans att skapa möjlighet för människor att stanna upp. Idag är området mest något som människor passerar. Det är viktigt att parken uppfattas som allmän dit vem som helst kan gå. Det skyddade läget mellan bostadshusen skapar intimitet och tydlig rumslighet vilket är positivt. Detta kan dock göra det svårt för människor att hitta dit eftersom parken inte syns från kringliggande gator. De kringliggande bostäderna gör också att parken kan komma att upplevas som halvprivat. Därför blir entréerna till parken extra viktiga vilket även beskrivs i gestaltungsprogrammet. Entrén från Tunnbindaregatan via det nya torget är tydlig för dem som färdas på

Västgötegatan från Skvallertorget. För dem som kommer från centrum är entrén inte lika tydlig. Det hade varit bra med en generös entré till parken mellan husen i kvarteret Mjölaren utmed Västgötegatan. En passage över kvartersmark borde möjliggöras i planen. Entrén från Garvaregatan upplevs som en smitväg och skulle kunna breddas något.

Parkeringshusets påverkan på stadslivet borde beaktas. På grund av parkeringshusets storlek och funktion måste bottenplanet bidra till att skapa stadsliv. Risker finns annars att det blir en otrygg miljö. Fler publika verksamheter skulle kunna inrymmas här. Särskilt lämpligt är det vid den del av den västra fasaden som vetter mot parken där ett kafé skulle passa mycket bra. Det skulle kunna bidra till att parken upplevs som mer offentlig. Här skulle även en grön fasad i form av till exempel klättrväxter vara lämplig för att skapa en mer intressant fond till parken. På det mindre torget i korsningen Tunnbindaregatan/Västgötegatan passar det bra med bland annat uteserveringar. För att underlätta den användningen kanske ytan borde få beteckningen torg i planen.

Kommentar: Entrén till parken från Tunnbindaregatan breddas. Inom tomten för parkeringshuset begränsas inte användningen. Det kan byggas en lokal som vetter mot parken. Det är dock endast mot Västgötegatan som planen reglerar att det ska vara lokaler mot gatan.

Arkitektoniskt kompletteras gestaltningsprogrammet med en skrivning om parkeringshusets fasad mot Mäster Påvels gränd, till exempel med vegetation.

Användningsbeteckningen torg införs på kartan.

Avfallshantering

Det bör i ett tidigt skede beslutas var avfall ska förvaras och hämtas.

I tekniska kontorets riktlinjer för arbetsmiljö och tillgänglighet finns mått och anvisningar för hämtplatser och avfallsutrymmen. Här finns även information om tillåtna lutningar och underlag vilket särskilt behöver beaktas eftersom området lutar kraftigt.

Berörda företag och intresseorganisationer

E.ON Elnät Sverige AB

Befintlig nätstation vill kommunen flytta och i planbeskrivningen tas fyra olika placeringsalternativ upp, samråd kring alternativen förutsätts fortgå och att det i alla fallen görs en bedömning vad gäller magnetfält och att försiktighetsprincipen bör tillämpas. Att beakta är ett tillkommande kabelnät.

Kommentar: Alternativa lägen för placering av nätstation (teknisk anläggning) införs på plankartan.

E.ON Värme Sverige AB

Det finns befintliga ledningar för både fjärrvärme och fjärrkyla i området. Alla ingrepp/ändringar som medför kostnader för flyttningar av befintliga ledningar bekostas av byggherren.

Lundbergs

Som ägare till den intilliggande fastigheten Gamla Bron 20 anser vi det viktigt att trafikfdringen till vår fastighet blir fortsatt bra. Den beskrivning som ges i planbeskrivningen 2.5.2 är tillfyllest och således har vi inget att invända mot planen.

Tele2 AB

Tele2 AB har ledningar inom planområdet. vi förutsätter att framtida exploitör tar eventuella kostnader för kanalisationsflyttar om sådana blir aktuella.

TeliaSonera Skanova Access AB

TeliaSonera Skanova Access AB har befintliga teleanläggningar inom planområdet som kommer att beröras inför kommande byggnation.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintlig teleanläggning i sitt nuvarande läge och förutsätter att kommande exploitörer bekostar förändringar i telenätet. Skanova önskar att eventuella åtgärder i telenätet till följd av planförslaget framgår av genomförandebeskrivningen.

Kommentar: I detta skede är det tyvärr svårt att veta om det krävs att befintliga teleanläggningar förändras.

Berörd allmänhet*Bostadsrättsföreningen Gamla Bryggeriet*

Att nu stadsplanera detta område utan att ta med övriga delen av Kroken och det stora huskomplex som Ståhls äger mellan Strömmen och Garvaregatan är att bortse från en väsentlig del av de grundläggande förutsättningarna för att kunna bedöma behovet av lägenheter med mera. Stadsplanen här borde nu inte hastas fram utan i stället samordnas med Ståhls planer för sin betydande del av området.

Ett nytt femvånings- eller sexvåningshus i hörnet Bredgatan-Garvaregatan innebär en stor inkonsekvens i förhållande till kraven på fullständigt bevarande av den ursprungliga fasaden på det nyligen renoverade kulturklassade huset i norra delen av kvarteret Kroken.

Ett femvånings- eller sexvåningshus på andra sidan Garvaregatan skulle förta hela den västra fasaden och som boende skulle man inte bara förlora sin utsikt utan också drabbas av en insyn fullt jämförbar med den på en

teaterscen. Dessutom skulle ett antal lägenhetsinnehavare känna sig rejält lurade av kommunen, eftersom det av den stadsplan som fanns när de köpte sina lägenheter framgick att det skulle anläggas en park i det aktuella hörnet.

Över huvud taget verkar förvånansvärt liten hänsyn ha tagits till industrilandskapets karaktär och hur de olika föreslagna nya byggnaderna smälter in i den befintliga miljön. Det förefaller som om det enda som varit styrande här har varit kraven som ställdes efter de arkeologiska undersökningarna. Ett nytt femvånings- eller sexvåningshus på den högre delen av Garvaregatan är knappast förenligt med önskemålet (kravet) att "det nya inte ska dominera över det gamla".

Behovet av garageplatser och parkeringar är uppenbart och ett parkeringshus på Garvaregatan i kvarteret Vårdtorner är sannolikt väl motiverat, och det är bra att de nuvarande ödetomterna där utnyttjas. Men parkeringshusets storlek och placering borde anpassas betydligt bättre till omgivande gamla hus.

Ambitionen att knyta ihop Strömparken med Folkparken genom ett sammanhängande parkstråk är berömvärd. Då är den naturliga placeringen av en mindre park hörnet Bredgatan/Garvaregatan, och det verkar också ha varit vad man ursprungligen tänkt sig från kommunens sida. Men i det senaste förslaget har man placerat ett nytt hus med fem eller sex våningar där, och det förefaller som om det huvudsakliga motivet till detta är arkeologernas krav på att en annan av tomterna inte ska bebyggas.

Ett femvånings- eller sexvåningshus i hörnet av Bredgatan-Garvaregatan leder också till en klart försämrad inomhusmiljö för de närmast kringboende. Ett nytt högt hus här skulle kraftigt försämma ljusinsläppet och göra många lägenheter och balkonger mörkare. Dessutom skulle den planerade dubbelriktade trafiken på gatorna utanför ge buller och avgaser till påtagligt besvär för de kringboende.

Kommentar: Ur kulturmiljösynpunkt bör struktur och objekt särskiljas. Detaljplanens struktur, det vill säga gatornas och kvarterens form har utgått från att förstärka den befintliga medeltida gatustrukturen. Objekten, det vill säga husen, har för befintliga hus, olika arkitektur och skyddsvärde och det kommer ny bebyggelse också ha. Därav kan man inte jämföra hur en befintlig byggnads värden skyddas mot en ny byggnads tänkta värden, som ju kan vara av helt skilda slag, arkitektoniskt sett.

Den planerade bebyggelsen förändrar närmiljön för befintliga boende med förändrade ljusförhållanden och eventuellt måste åtgärder genomföras för att förbättra bullersituationen. Detta åligger väghållaren Tekniska kontoret. Eventuella åtgärder kan komma att bekostas av exploateringsmedel. Till fördel för bullersituationen är den förändring av hastigheten till 30 km/tim som införs i Norrköpings centrum med start under hösten 2012.

Bostadsrättsföreningen Kroken

Kroken har en industriell historia och bakgrund, dessutom klassad i högsta klass (i kommunens byggnadsinventering). Vi anser att det är av vikt att låta fastigheter typ Kroken få tjäna som landmärken i industrilandskapet och inte skymmas av annan hög bebyggelse, vilket också nämns i kommunens "helhetsmål" för planen i fråga (se 1.3.2 i planbeskrivningen). God synlighet av de klassade husen skapar öppenhet och en välkomnande känsla i denna nya yttre del av industrilandskapet. Vidare är det en fördel för boende både i Kroken och i nytilkommande bostäder att man är försiktig med tanke på insynsriskerna som är extra ordinära med Krokens 3 meter höga och 3 meter breda fönster.

Kroken är ett landmärke att låta få synas ut mot strömmen och fånga både Norrköpingsbor och gästande turister. Tar man vägen via strömmen och Kroken så kan man som boende och turist på ett smakfullt sätt ledas in i industrilandskapet från detta håll. Industrilandskapet knyts samman till en helhet med "portar" från flera väderstreck - Kroken i ena väderstreckets vid "Garvaretorget", och Skvallertorget i andra.

I gällande detaljplan från 1987 beskrivs att en park skulle pryda hörnet Garvaregatan och Bredgatan. Denna park kan bli en fantastisk port, "Garvaretorget", via vårt vackra kulturminnesmärkta hus, in i Industrilandskapet. Detaljplanen från 1987 är ritad på ett sådant sätt att just nämnda trafikhorn skulle kunna göras användbara för cyklister, gångtrafikanter och turistande flanörer.

Att området förtätas genom byggnation, tror vi tillför liv, förskönande och trivsel. I hörnet Bredgatan och Garvaregatan är vårt hus och angränsande hus vid Bredgatan stora och höga, så bygg i max tre våningar, vilket skulle skapa harmoni gentemot den äldre bebyggelsen runt om. Detta släpper in ljus och ger en trivsamt miljö, samt synliggör de vackra hus som finns i området med kulturhistoriskt värde. Ett annat alternativ skulle kunna vara att dra in en eventuell nybyggnation närmare Mäster Påvels gränd. Då skulle det skapas möjlighet för ett större sammanhängande parkstråk. Förmodligen skulle det också minska risken för insyn.

Satsa på gångtrafikanter och cyklister, oavsett om det är vuxna eller barn. Sänk hastigheten i området. Universitetets studenter, liksom alla boende i området går och cyklar gärna mycket i området, på Bredgatan, Västgötegatan och Garvaregatan. Trafikmiljön är varken trevlig eller säker idag och skulle må bra av stor hänsyn till gående och cyklister.

Idén med både ett Skvallertorg och ett "Garvaretorg" skulle binda ihop flanörområdet från Strömparken ända till Folkparken. Gör om hörnet Bredgatan/Garvaregatan till en kullerstensbelagd miniversion av Skvallertorget genom att bredda upp hörnet. Utsmycka med ett minnesmärke över textilarbetarna i staden. Kroken är ju en före detta yllefabrik. Idén med både ett Skvallertorg och ett Garvaretorg är dessutom att binda ihop flanörområdet från Strömparken ända till Folkparken.

Vi som boende har gott om buller redan i dag från Garvaregatans och Bredgatans höga trafikbelastning. Och genom att göra om gatorna med bättre möjlighet att cykla och gå, fortsätta att ha enkelriktat, sänka hastighetsgränsen till 7 eller 30 km, så skulle vi förhoppningsvis hålla bullerbelastningen i schack. I planbeskrivningen punkt 2.7.1 förespås kraftigt ökade bullernivåer, vilket för oss inte kommer att vara möjligt att åtgärda på grund av Krokens kulturminnesmärkta klassning.

Med all respekt för det parkeringshus som planeras, så bör man beakta framtida parkeringskapacitet utifrån ett nuläge, där parkeringskapaciteten redan i dag är begränsad. Dessutom bör man beakta att kostnaden för ett nytt parkeringshus lär bli kraftig, med påföljande kostnader för att hyra plats. Parkeringshus är nog nödvändigt men bör byggas med goda utrymmen och enkelt och funktionellt för att skapa tillräckligt med utrymme och en parkeringskostnadsbild som är hanterbar för folk rent ekonomiskt.

Trafikflödet generellt är en utmaning i dagsläget och lär inte bli enklare att lösa, särskilt vid utfart/infart till parkeringshuset. Med 400 platser kommer det bli en mycket dynamisk trafikcirkus i området. Vår bedömning är att hela denna satsning skulle tjäna på att leda om trafik via till exempel Kvarngatan i större omfattning. Där borde man kunna bygga parkeringshus också.

Kommentar: Detaljplanen syftar till att förändra gällande plan och en av de viktigaste förändringarna är att parken flyttas till ett mer skyddat läge. Ny bebyggelse i kvarterlinjen mot Garvaregatan och Bredgatan förtar inte den värdefulla bebyggelsen på Kroken 1. Avsikten är att ny bebyggelse i området ska uppföras med de arkitektoniska mästerverken som förebild, vilket i detaljering inte kommer att uppnås med dagens sätt att uppföra byggnader, men i volym och karaktär, kan man åstadkomma mycket.

Det är förståeligt att boende intill en planerad ny bebyggelse inte uppskattar denna förändring.

Trafikmiljön bör bli till det bättre. En dubbelriktning av trafiken bedöms sänka hastigheten och kräva ökad uppmärksamhet och samarbete mellan olika trafikanter. Korsningen Tunnbindaregatan/Bredgatan har byggts om under våren med en förhöjd körbana för att prioritera för gående och cyklister. Motsvarande förändring skulle kunna göras i korsningen Garvaregatan/Bredgatan. Som gräddes på moset införs hastigheten 30 km/tim i Norrköpings centrum med start under hösten 2012.

Ett parkeringshus av den storleken som planeras är inte lätt att förhålla sig till, vilket ovanstående synpunkter ger uttryck för. Å ena sidan är byggnaden för stor, å andra sidan borde det planeras för ännu fler parkeringsplatser (med en hyra som motsvarar vad vanligt folk kan betala). Detta är en svår ekvation. Bedömningen är att parkeringshuset med lägenheter på taket, har stor potential att bli en arkitektoniskt intressant byggnad och tillgodose parkeringsbehovet för ett stort antal boende och arbetande i närområdet.

Kommunen, genom framförallt tekniska kontoret, arbetar kontinuerligt med trafikplanering och att förmå människor att välja ett annat färdmedel än

bilen, särskilt i innerstaden och särskilt för kortare resor. Det är ett sätt att minska trafiken generellt vilket även på sikt bör få genomslag även på Garvaregatan/Bredgatan. Det förminskar inte problemet av genomfartstrafik, men valet varje individ gör har stor betydelse för vilket trafikslag som dominerar. I innerstaden strävas efter att minska trafiken på alla gator.

Det finns ett fåtal vägvalsmöjligheter över Motala ström, vilket innebär att det blir genomfartstrafik på Garvaregatan/Bredgatan. Om man ska kunna leda om trafik krävs att gatorna stängs av. Detta skulle få stora konsekvenser i hela trafiksystemet. Avseende Kvarngatan pågår detaljplanering även för området mellan Kvarngatan och St. Persgatan innehållande bostäder (samt parkering) och det är också viktigt att utveckla den södra sidan av Industrilandskapet.

Angående försämrade ljus- och bullerförhållanden hänvisas till ovanstående kommentarer på synpunkter från bostadsrättsföreningen Gamla Bryggeriet.

Bostadsrättsföreningen Norrköpingshus nr 43

Föreningen anser det positivt att man strävar efter att delvis återskapa medeltida stadsbilden i kombination med stadens karaktäristiska rutnätsstruktur med bebyggelse mot gata. Den förnyelse som görs bör alltså ske med stor känsla för befintlig boendemiljö. Vi är därför tveksamma till att bygga så att de få större träd som finns inom området måste tas bort, att placera en så dominerande byggnad som ett stort parkeringshus nära strömmen kräver dessutom stor varsamhet och känsla för omgivningen, så att det blir estetiskt tilltalande och inte bli en byggnad som dominerar området på ett negativt sätt.

I den tidigare planen var hörnet Bredgatan-Garvaregatan avsatt som park. Förutom de arkeologiska förhållandena inom området som styrt parkområdet till annan plats, hade den ändå varit klart olämplig, på grund av trafikintensitet, buller, avgaser, och inga möjligheter att korsa gatan från intilliggande kvarter på ett någorlunda säkert sätt. Vi har förståelse för att byggnation av bostadshus är en bättre lösning, men det är av vikt att de utformas så att inte betydande olägenheter uppstår för närboende. I planförslaget sägs att till exempel att ljusförhållandena i vissa hus kommer att påverkas negativt. I kvartersgräns finns till exempel längs Bredgatan och Garvaregatan fullvuxna träd mot gatan. Vi tror inte att bebyggelsens karaktär skulle förstöras om man drog bebyggelsen lite längre in från gatan, så att åtminstone en del av träden skulle kunna bevaras, och ljusförhållandena skulle bli bättre. Att fälla fullvuxna träd i stadsbebyggelse är dessutom ytterligare till men för miljön.

Södra delen av Garvaregatan, samt Bredgatan upp mot Skvallertorget, är i dagsläget starkt trafikerad, vilket i rusningstid medför mängder av förseelser i form av körning mot tillåten färdriktning, samt övrig tid i form av hastigheter vilka vare sig är lämpliga eller tillåtna. Det är viktigt att man i detaljplanen verkligen ser till att trafikfrågan löses på ett sätt som möjliggör

in- och utfart för de boende, möjlighet till varuintag, transporter med mera men inte medför fortsatt fortkörning. Man kan till exempel leda genomfartstrafiken, vilken utgör den största trafikmängden, till någon annan gata.

Cykeltrafikanter som kommer från norra delen av Garvaregatan och skall vidare mot Västgötegatan har ingen möjlighet att ta sig fram utan krångliga omvägar. Dels är gatan enkelriktad, dels finns inga som helst cykelbanor. Det är ytterst viktigt att man planerar för gång- och cykelvägar inom området, och även för anslutande kvarter som också saknar sådana, får att få en säkrare miljö för de oskyddade trafikanterna.

På grund av biltrafik i mycket höga hastigheter förekommer störningar av såväl buller som avgaser främst i lägenheterna mot Bredgatan. I planförslaget sägs att beräkningar visar på att bullervärdena avsevärt kommer att överstiga de som anges i Boverkets byggregler. Även detta kan förbättras genom att de nya husen i kvarteret Laxen dras in ett stycke, och man då även kan behålla befintliga träd. Övriga ljuddämpande åtgärder ska givetvis också vidtas. För att sänka hastigheterna och samtidigt bullernivåerna bör de berörda gatorna förses med farthinder eller utformas på ett sådant sätt att de inte inbjuder vare sig till genomfartstrafik, vilket är fallet idag, eller onödigt höga hastigheter. För att undvika det trafikchaos mot Skvallertorget bör man se till möjligheten att styra en del av trafiken via Kvarngatan och ut på Kungsgatan den vägen.

Parkeringsituationen inom området liksom i övriga delar av centrala Norrköping är redan idag mycket ansträngd. Trots att man enligt det framtagna förslaget avser uppföra ett större parkeringshus, kommer antalet platser troligen inte att räcka till. Även detta får i förlängningen negativa effekter på miljön, eftersom trafikanterna kan komma att åka runt ännu längre tid och vägsträcka för att hitta en ledig plats. Dessutom drabbas besökare som inte känner till var det finns möjlighet att ställa bilen.

Då området är relativt kuperat och avsett att förtätas förutsätter vi att man tänker på tillgängligheten, så att det planerade parkområdet utan hinder kan bli en tillgång för alla boende i området. Samtidigt anser vi att det är av stor betydelse att barnperspektivet tas i beaktande, så att området kan få de fördelar och trivsel som mångfald i ett område innebär.

Kommentar: De träd som finns i området har givetvis ett värde i sig, men avvägt stadsstrukturen i sin helhet kommer dessa att tas bort. Nya träd och annan vegetation kommer att planteras.

Cyklister som färdas på norra delen av Garvaregatan kommer att kunna färdas söderut på södra delen av Garvaregatan när trafikföringen ändras och gatan dubbelriktas. En särskild cykelbana får inte plats.

I övrigt hänvisas till ovanstående kommentarer till synpunkter från bostadsrättsföreningarna Gamla Bryggeriet och Kroken.

Boende på Garvaregatan 13

Jag är boende på Garvaregatan 13 med rummen och balkong mot Bredgatan. Jag är lite fundersam till den nya detaljplanen med främst uppförandet av Kvarteret Laxen. Min uppfattning är att väldigt lite hänsyn tagits till omgivande hus på Bredgatan och Garvaregatan och hur ett femvåningshus påverkar boendemiljön för oss närboende. Jämfört med omgivande hus och kvarter, har dessa balkonger är vända mot innergårdar när det är mer trafikerade gator eller närliggande hus alternativt att husen står längre ifrån varandra. I detta fall känns det ju som att ingen hänsyn tas till hur grannhusen är utformade och anpassas i absolut ingen grad då det nya tänkta huset läggs så nära som möjligt i tomtgräns, görs fem våningar högt men med ett lägre hus inne på gården. Det är väsentlig skillnad i detaljplan från dagens park och något jag anser är väldigt negativt för oss befintliga boende som påverkar ljusinsläpp och livsmiljö negativt. Vänd istället vinkelhuset och låt det bli en öppen mötesplats i hörnet Garvaregatan/Bredgatan. Genom att stänga till hörnet med ett hus och med all sannolikhet sätta grindar för innergården, känns det som att tryggheten och öppenheten minskar i kvarteret snarare än ökar.

I utredningen (punkt 2.7.1 buller) skrivs att ljudnivåerna kommer att överskrida acceptabla värden. Men om ni ser på hur fastigheten kvarteret Krukan är uppfört då är de flesta rum och balkonger vända ut mot Bredgatan. Med dubbelriktad trafik kommer bullernivåer och avgaser att öka markant, vilket gör att vi med balkongerna mot Bredgatan kommer att bli påverkade i väldigt stor mån.

Finns det ingen annan väg som är mer lämplig att leda om trafiken på exempelvis vid visualiseringscentret och försöka få mer trafik att ta den vägen istället?

Kommentar: Den planerade förändringen av planområdet tar framförallt hänsyn till stadsstrukturen med hus utmed gata. Det innebär att den nya bebyggelsen anpassas till detta, vilket bland annat medför att bullerproblematiken för den tänkta bebyggelsen kan minskas. I vilken mån buller var en aspekt som togs hänsyn till vid uppförandet av kvarteret Krukan är osäkert att säga.

I utformningen av planområdet har strävats efter att strukturen ska kännas så välkomnande och öppen som möjligt. Det är nog dock oundvikligt att fastighetsägare och boende vill avgränsa tomtmarken från allmän mark. Det är därför viktigt att den allmänna marken bjuder in alla att vistas där, vilket inte slutar i planeringen av området utan ska följa med i detaljutformningen av gator, park och även byggnader.

I övrigt hänvisas till ovanstående kommentarer till synpunkter från bostadsrättsföreningarna Gamla Bryggeriet, Kroken och Norrköpingshus nr 43.

Övriga inkomna synpunkter*Cyklist*

Jag undrar hur det går att lösa problemet för alla fotgängare och cyklister som får trängas med bilarna i Västgötebackens plana del, det vill säga från Gamlebro och fram till St. Persgatan? Jag cyklar där varje dag och förundras över den farliga miljön för en oskyddad cyklist just där. (Ibland, måste jag erkänna, cyklar jag på trottoaren när ingen fotgängare syns till, men det är ju ingen bra lösning och ett dåligt föredöme för barn).

Kommentar: Tekniska kontoret har hänvisat till pågående detaljplanering för Mjölaren för svar på ovanstående fråga. Tyvärr omfattar detta planarbete inte Järnbrogatan som frågar berör. Däremot ingår en del av Järnbrogatan i framtida förändringar av gatumiljön mellan Drottninggatan och Skvallertorget, i kommunens arbete benämnt 3K-stråket. Ett steg i denna utveckling är ombyggnaden av Hörsalsparken. Dessa förändringar ska framförallt gynna oskyddade trafikanter (gående och cyklande).

Stadsbyggnadskontoret



Fredrik Wallin
processansvarig detaljplanering



Martin Heidesjö
planarkitekt