

UTLÅTANDE

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 8 mars 2013



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.

Detaljplanen ställdes ut för granskning under tiden 2 juli - 6 augusti 2012. Del av detaljplaneområdet ställdes ut igen 19 november - 17 december 2012.

Efter utställning

Detta utlåtande omfattar synpunkter som berör del av det planområde som omfattats av utställning, detta på grund av att en del av planområdet undantas för antagande. Synpunkter som berör det område som kallas Laxen redovisas inte.

De nedanstående synpunkterna har kommit in under respektive utställningstid:

Länsstyrelsen 2012-07-26 och 2012-12-14

Kommunala instanser

Norrköpings vatten 2012-07-09

Berörda företag och intresseorganisationer

E.ON Värme Sverige AB 2012-08-10
Eventfastigheter 2012-11-27
HSB bostadsutveckling i Norrköping AB 2012-08-06
Fastighets AB L E Lundberg 2012-07-11
Fastighetsbolaget Wänskapen 2012-12-17

Berörd allmänhet och fastighetsägare

Brf Kroken 2012-08-07
Brf Norrköpingshus nr 43 2012-08-06

Ändringar som gjorts i detaljplanehandlingarna:

Ändringar på plankarta (av väsentlighet)

Komplementbyggnad får uppföras inom tomten Trehörningen. Intill befintlig byggnad utmed Garvaregatan har mark ändrats till allmänt tillgänglig kvartersmark istället för park. Det som berör det område som i tidigare handlingar kallats Laxen är överstruket i handlingarna då tomten undantas för antagande.

Ändringar i planbeskrivningen

Beskrivningen av detaljplanen har ändrats med uppdaterade uppgifter om planerad bebyggelse, fornlämningar, markföroreningar, luftkvalitet. Det som berör Laxen är överstruket i handlingarna då tomten undantas för antagande.

Sammandrag av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Kontroll enligt kap. 12 PBL.

Riksintresse

Länsstyrelsen vidhåller tidigare yttrande daterat 2012-07-24.

Planområdet ingår i riksintresset Norrköpings innerstad, KE 52. Länsstyrelsen har i både programskedet och i samrådsyttrandet framhållit att det är positivt för stadsbilden att de avrivna tomterna bebyggs och att det blir varierade verksamheter i området. Framförda synpunkter har tillvaratagits och detaljplanen har i stort sett förutsättningar för att ge en bebyggelse som samspelar med de befintliga karaktärsdragen. Gestaltningsprogrammet omfattar hela planområdet och tar upp principiella frågor på såväl strukturnivå som på detalj- och materialnivå.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen vad avser bevarande av befintliga miljöer och anpassning av ny bebyggelse kan godtas med hänsyn till kulturmiljövårdens riksintresse. Gestaltningsprogrammet kan dock med fördel vidareutvecklas för att ytterligare stärka områdets kulturmiljövärden.

Till Länsstyrelsen har inkommit en revidering av utställningshandlingar avseende en mindre tomt, Trehörningen i det pågående planområdet för Kv Mjölaren. Efter avslutad markanvisningstävling har en vinnare utsetts, förslaget "Väv" och syftet med revideringen är att anpassa detaljplanens förutsättningar till det vinnande förslaget. På plankartan innebär detta att en mindre del av tomten, utefter torgytan, ges en möjlighet till fem våningar istället för fyra i det tidigare planförslaget.

Mot denna höjdförändring har Länsstyrelsen ingen erinran.

Allmänt och rådgivande

Länsstyrelsen bedömer att det redovisade förslaget behöver anpassas bättre till mötet med Industrilandskapet utefter Västgötegatan, framförallt med tanke på vyn från Holmbrogränd. Med hänsyn till riksintresset för Norrköpings innerstad, är det viktigt att ny bebyggelse uppförs med en till den befintliga bebyggelsens karaktärsdrag medveten och anpassad gestaltning. Konkret innebär detta att placering på tomten, volym, skala,

färg, form, material, stil och detaljeringsdrag ska väljas så att befintlig bebyggelse lyfts fram och så att det ger en god helhetsverkan.

Den aktuella delen av Västgötegatan har en bibehållen karaktär med bostadshus från 1700- och 1800-talet i en och två våningar mestadels med putsade fasader. Det är angeläget att den nya byggnaden ansluter till detta i det slutna gaturummet. Förslaget till fasadutformning mot Västgötegatan behöver därför helt omstuderas och bearbetas ytterligare.

Mötet med nya bebyggelsen måste anpassas varsamt och studeras vidare t.ex. med en medvetet gestaltad takfot eller bjälklagspartier som hittar sin motsvarighet i fasadfält eller överkant/underkant fönsterpartier på det äldre tvåvåningshuset.

För att undvika alltför långa horisontella byggnadskroppar, bör också ny bebyggelse möta terrängskillnaden genom att synliggöra höjdskillnaden och till exempel trappas ner.

Länsstyrelsen delar för övrigt kommunens bedömning att kulören behöver ses över t.ex. genom att välja en kulör med lämplig svärta och styrka som kan kännas förankrad i miljön.

Kommentar: En bearbetning av förslaget för Trehörningen har gjorts inför antagande av detaljplanen med fokus på anpassning av byggnaden till terrängförhållandena. Olika kulörvarianter har också studerats. Denna bearbetning redovisas i detaljplanen.

Fortsatt bearbetning kommer att ske i den anda som länsstyrelsen eftersträvar och som framhålls i juryutlåtandet från markanvisningstävlingen som medföljer detaljplanen. I juryutlåtandet betonas att småskaligheten ska ges ett större utrymme i utformningen, vilket kan tolkas in i länsstyrelsens rådgivande synpunkter.

Avseende tidigare synpunkt på parkeringshusets utformning redovisar gestaltungsprogrammet en tydligare skrivning om vertikalitet och indelning av fasad. En ny inriktning med boende/kontor inom en del av bebyggelseytan och parkeringshus i den andra har också diskuterats just på grund av problematiken för stadsmiljön med ett riktigt stort parkeringshus.

Kommunala instanser

Norrköping Vatten

Norrköping Vatten inget att erinra.

Berörda företag och intresseorganisationer

E.ON Värme Sverige AB

Har inget att erinra.

Eventfastigheter

Inom Fastigheten Bergsbron 8 ryms Norrköpings Stadsmuseum samt Restaurang Knäppingen. Båda dessa verksamheter är beroende av tunga transporter detta måste beaktas i berörd Detaljplan. Stadsmuseum ingår också i Norrköpings besöksindustri många besökare färdas i ett fordon. Tomten Trehörningen nyttjas just nu i hög grad av besökande till fastigheten Bergsbron 8. Eventfastigheter förordar att denna revidering i detaljplan inte vinner laga kraft förrän parkeringsytorna inom kvarteret Mjölaren är iordningställda.

Kommentar: Bedömningen är att det finns tillräckligt med besöksparkering inom gångavstånd till fastigheten Bergsbron 8 även när aktuell byggnad är uppförd.

HSB bostadsutveckling i Norrköping AB

Det finns en begränsning i exploateringsgraden om max 60 procent av fastighetsarean. I de prisdiskussioner som förts mellan HSB och Kommunen så har de av oss framtagna skissmaterialet (upprättat av GKAK arkitekter) legat till grund avseende ytor, antal lägenheter, och så vidare. Innan vi kan acceptera denna begränsning om 60 procent måste det säkerställas att exploateringsgraden enligt nämnda skissmaterial inte minskat eftersom detta är en förutsättning i ingånget exploateringsavtal.

Gällande markens anordnande finns det beteckningen n. Vi vill att texten om "minst ett träd med lägsta sluthöjd 8 meter" utgår. Övrig text i bestämmelsen kan vara kvar, vi kommer naturligtvis anordna planteringar, dock inte av den här digniteten. Förslagsvis förläggs dessa till parkmarken.

Det finns en bestämmelse gällande "bottenvånings bjälklagshöjd skall vara minst fyra meter mot gata vid entréer mot butikslokal". Vi förstår inte anledningen till denna bestämmelse, på GKAK:s skissmaterial "Fasad mot Västgötegatan" framgår att det på vissa ställen är mindre. Samtidigt inser vi att en anpassning av takhöjden eventuellt skulle kunna innebära att de fyra meter innehålls. Innan vi tar ställning till detta måste GKAK konsulteras och se om detta är möjligt.

Bestämmelsen under Byggnadsteknik är oklar. Det finns ju lagar och förordningar som styr hur miljöfrågor skall hanteras.

Kommentar: Exploateringsgraden har setts över och bedömningen är den att exploateringsgraden inte minskat utan är väl tilltagen inför fortsatt planering/projektering av byggprojektet. Angående markens anordnande förändras bestämmelse om denna fråga till att omfatta procentuell nivå avseende plantering dock inte att sådan plantering måste innefatta vad HSB uppfattar som större träd. Angående bjälklagshöjden revideras denna till 3,60 meter i paritet med de skisser som ligger till grund för detaljplanen. Bestämmelsen under byggnadsteknik utgår.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN-20/2008 214*Fastighets AB L E Lundberg*

Har inget att erinra.

Fastighetsbolaget Wänskapen

Antalet våningar blir för många vilket kommer att innergård till Mjölaren 16 kommer att skymma solen där bostadshuset är som högst. Vi anser att bostadshuset minskas med en våning.

Vidare anser vi att loftgångar mot gården kommer att störa våra aktiviteter på gården. Loftgångarna kommer att bli som läktare i flera etager mot vår innergård. Trapphusen skall enligt vår mening utföras invändigt i bostadshuset.

Tomtgränsen mot vår Fastighet Mjölaren 16, trädgårdsgränsen, hur kommer den att utföras? Så vitt vi kan se är det inte aktuellt med gårdshus i tomtgränsen då det är prickad mark och vi motsätter oss en eventuell ändring som medger ett gårdshus och ett sådant som skulle kunna bli högre än nuvarande staket. Vårt förslag är att exploatören utför/bekostar ny mur/staket i samråd med oss.

Den verksamhet som utövas i vår fastighet omfattas av musik. I byggnaden finns en orgel som tidigare använts i kyrklig verksamhet och som nu används i vår verksamhet. Det är mycket angeläget för oss att vår verksamhet inte ska störa nya boende intill.

Kommentar: Dialog har förts med fastighetsbolaget Wänskapen. Framtagna solstudier (Solstudier för tomten Trehörningen och intilliggande tomten Wänskapen, Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering, mars 2013) visar att tänkt byggnad skuggar grannfastigheten framförallt under förmiddagstid under tidig vår och sen höst, vilken får anses förhållandevis lite påverkan i sammanhanget.

Den utformning med loftgångar som bolaget har synpunkter på regleras inte i detaljplanen, utan hur "angöring" till lägenheterna utformas är upp till byggherren i fråga.

Detaljplanen revideras såtillvida att det i tomtgränsen kan utföras förråd med en höjd på 2,5 meter. Detta innebär att tomterna sinsemellan blir väl avgränsade.

Den befarande störningen från verksamheten i form av ljud från musikarrangemang är en viktig fråga vid fortsatt projektering och genomförande. Denna fråga kommer att beaktas i dialog mellan byggherren ED bygger drömmar AB och fastighetsbolaget Wänskapen.

Berörd allmänhet*Bostadsrättsföreningen Kroken*

Brf Krokens synpunkter berör i stort sett den del av tidigare utställd plan som undantas från antagande. Angående utformningen av förslaget till

detaljplanen utmed Västgötegatan har föreningen ingen annan åsikt än att gatan också är del i lösningen av områdets trafikproblem.

Bostadsrättsföreningen Norrköpingshus nr 43

Brf Krokens synpunkter berör i stort sett den del av tidigare utställd plan som undantas från antagande.

I övrigt finns en oro för parkeringssituationen. I detaljplanen hänvisas det till att parkeringsbehovet för planområdet är tänkt att uppfyllas i det tilltänkta parkeringshuset. Vissa närliggande kvarter är omnämnda men inte Kvarteret Krukan. Bostadsrättsföreningen Norrköpingshus nr 43 hyr idag parkeringsplatser direkt av kommunen på grund av att det parkeringsdäck som planerades och byggdes när detaljplanen för kvarteret Krukan antogs var för litet och tillgodosåg inte de boende.

Oro finns även för trafiken utmed Bredgatan och Garvaregatans förlängning. Trafiken är tänkt att gå åt två håll. Idag är den delen enkelriktad och bör så förbli i framtiden.

Kommentar: Huruvida trafikföringen är enkel- eller dubbelriktad är inte en fråga som regleras i detaljplanen. Dock följer här en förklaring hur kommunen med Tekniska kontoret som ansvarig resonerar: Trafikmiljön bör bli till det bättre. En dubbelriktning av trafiken bedöms sänka hastigheten och kräva ökad uppmärksamhet och samarbete mellan olika trafikanter, men givetvis ökar trafikmängden. Västgötegatan har i sin tur prioritet för gång- och cykeltrafikanter, vilket innebär att det är angeläget att dagens trafik på Västgötegatan minskar.

Angående tillgång till parkeringsplatser så är avsikten att de platser som hyrs av kommunen ska ersättas i parkeringshuset enligt avtal upprättat mellan kommunen och bostadsrättsföreningen.

Sakägare med rätt att överklaga

De sakägare vars yttranden helt eller delvis inte har tillgodosetts är följande:

Berörd allmänhet och fastighetsägare

Part	Skede då synpunkt lämnades
Fastighetsbolaget Wänskapen	Utställning

Ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering föreslår att detaljplanen antas av stadsplaneringsnämnden.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN-20/2008 214

Stadsbyggnadskontoret



Fredrik Wallin
processansvarig detaljplanering



Martin Heidesjö
planarkitekt