

Samrådsredogörelse

Vårt diarienummer
SPN 2014/0340 214

tillhörande detaljplan för fastigheten

Kroken 13

(Utloppet) med närområde inom Nordantill i Norrköping

den 4 maj 2017



GRANSKNINGSHANDLING

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 2017-01-26

Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret	2017-01-20
Kommunala lantmäterimyndigheten	2017-01-10
Norrköping Vatten och Avfall AB	2017-01-16
Räddningstjänsten	2017-01-10
Tekniska kontoret	2017-01-20

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Elnät Sverige AB	2017-01-24
E.ON Värme Sverige AB	2017-01-19
Holmen energi AB	2016-03-15
Tele 2 Sverige AB	2017-12-09
TeliaSonera Skanova Access AB	2016-12-14

Berörd allmänhet och fastighetsägare

Gamlebro AB	2017-01-20
Synpunktsförfattare 01	2017-01-20

Ändringar som gjorts i detaljplanehandlingarna:

Ändringar i plankartan:

- Bestämmelse ändras till tegel i röda- och/eller rödbruna toner.
- På prickmark anges att det är tillåtet att bygga stödmurar och bryggkonstruktioner.
- Det införs att det ska finnas en portik från Garvaregatan.
- För det lägre flerbostadshuset ändras byggnadshöjd till +28,5 meter.
- Våning ovan +51 meter får endast användas för handel.
- Bruksarea ändras till bruttoarea och det förtydligas att gälla handel och ytan sätts till 250 kvadratmeter.

Ändringar i planbeskrivningen:

Historik kring platsen och beskrivning av översvämning har införts. Förtydliganden har gjorts avseende utformning av Gamlebro, föroreningar, bullerstörningar, luftkvalitet samt ekonomiska konsekvenser.

Sammandrag av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Kontroll enligt kap 11 PBL

Riksintresse för kulturmiljövården

Området utgör en mycket viktig del i riksintresset för Norrköpings innerstad. Kärnområdet är industrilandskapet med dess enhetliga fabriksbyggnader, det strömmande vattnet, dammar och broar. I direkt anslutning till planområdet finns byggnader av högt kulturhistoriskt värde. Så som framgår av planbeskrivningen är platsen en viktig del av Industrilandskapet med Gamlebro som det äldsta broläget över Motala ström. Det är mycket viktigt att utformningen av tillkommande bebyggelse sker med stor hänsyn till områdets karaktär.

De viktiga aspekterna som planen ska beakta är hur ny bebyggelse i denna känsliga del av riksintresset ska anpassas vad gäller läge, utformning, material och färgsättning. Ytterligare en viktig fråga är den mer övergripande påverkan på stadsbilden. Länsstyrelsens bedömning är att den höga byggnaden ger ett intrång i riksintresset som försämrar intrycket av den kulturpräglade stadsmiljön. Länsstyrelsen menar att det vore bättre att minska byggnadens höjd till en nivå i höjd med omgivande bebyggelse. Länsstyrelsen motsätter sig dock inte planförslaget om kommunen väljer att gå vidare med en lösning med en högre byggnad. Denna behöver studeras vidare avseende den yttre gestaltningen och särskilt avseende avslutningen av huset (taket).

Buller

Länsstyrelsen anser att kommunen på ett godtagbart sätt har visat hur man uppfyller trafikbullerförordningen (2015:216). Det är viktigt att utformningen av bostadshuset sker omsorgsfullt och att åtgärder vidtas på berörda balkonger för att säkerställa att gällande riktvärden klaras.

Luftkvalitet

Kommunen bedömer att det är en låg risk för att MKN för PM10 och N02 kommer att överskridas. En ny beräkning kommer att göras i den fortsatta planprocessen. Länsstyrelsen tycker detta är bra. Vid de beräkningar som då görs bör även den prognostiserade framtida trafikmängden tas med i beräkningen. Målsättningen bör vara att klara de halter som avser miljömålet Frisk Luft (vilka är lägre än MKN).

Strandskydd

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

*Allmänt och rådgivande***Behovsbedömning av MKB**

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att projektet inte bedöms ge betydande miljöpåverkan.

Buller

I en bullerutredning bör framgå om man tagit hänsyn till (och beräknat) prognostiserade framtida trafikflöden.

Upplysning om tillstånd och dispenser med mera som kan komma att krävas.

Som framgår av planhandlingarna ligger planområdet inom fornlämningsområde RAÄ 96, Norrköpings medeltida stadslager. Detta innebär att markingrepp 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.

Övrigt

På sid 7 står det under rubriken riksintresse att det är 4 kap miljöbalken som gäller. Det ska vara 3 kap miljöbalken.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Gestaltningen har bedömts motsvara en väl avvägd hänsyn till kulturmiljö, men också med ett eget formspråk. Fönstersättningen med större och större fönsterpartier på de översta våningarna ger tornet ett avsmalnande intryck mot himlen och kan sägas motsvara ett tak med lutning.

Planhandlingarna förtydligas avseende buller.

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

I upplysningen på plankartan ska 10 kap. i miljöbalken ändras till 28 § i Miljöprövningsförordningen (MPF).

Planbeskrivning

Planbeskrivningen bör uppdateras med en historisk beskrivning av platsen, hur marken använts historiskt och vad det kan ha haft för påverkan på marken. I planbeskrivningen står att marken är lämplig att ta i anspråk på det sätt som plankartan redovisar. Bygg- och miljökontoret ställer sig frågande till den slutsatsen innan frågan om markföreningar och fyllnadsmassor utretts.

I planbeskrivningen hänvisas till miljöinventering och provtagning utförd av Ramböll. Bygg- och miljökontoret vill poängtera att dessa utredningar gäller Kroken 9. Endast delar av det område som avses i planen för Kroken 13 omfattas av utredningarna. Miljötekniska undersökningar för Kroken 13 krävs för att utreda föreningssituationen och behovet av eventuell sanering.

Dagvatten

Det saknas hänvisning eller information om planens påverkan på dagvattnets kvalitet. Att hantera ökade kvantiteter dagvatten borde inte vara några problem, sett till närheten till Strömmen. Men när gröna icke hårdgjorda ytor bebyggs så kan reningsåtgärder, om än små och enkla lösningar, behövas för att klara kommunens satta riktvärden för utsläpp till dagvatten. Om ett sådant behov finns eller inte bör framgå i en dagvattenutredning för detaljplanen.

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 markföroreningar. Anmälan om avhjälpandeåtgärd ska lämnas in i enlighet med 28§ i MPF (miljöprövningsförordningen). Under rubriken "Påverkan på mark, vatten och andra resurser" och punkten "Mark" så ska "Nej" ändras till "Ja" på grund av föroreningar i mark.

Byggnation

Bebyggelsen regleras för bostäder, centrum, handel och kontor samt teknisk anläggning. Det räcker med ändamålet centrum (som omfattas av handel och kontor). Om en specifik typ av handel ska gälla bör det preciseras i planbestämmelsen.

Bygg- och miljökontoret tolkar reglering avseende minsta bruksarea om 500 kvm som att regleringen ska avse de delar av planområdet där bostäder kan byggas, och inte inom CKE- området. Det bör förtydligas om minsta bruksarean ska vara 500 kvm för hela planområdet eller per delområde, inom varje användningsgräns med byggrätt. Bygg- och miljökontoret önskar att man använder begrepp bruttoarea i stället för bruksarea för att underlätta tillämpning av bestämmelser vid bygglovsprövning.

Det regleras också att bostad inte får utföras i bottenvåning. Det framgår inte om det måste vara en offentlig lokal.

Balkong/burspråk får inte utföras utöver gräns för fasadliv. Enlig illustrationen kommer gaveln på tornbyggnaden att bestå endast av balkonger eller terrasser. Det är svårt att bedöma vad fasadlivet blir i det fallet. Dessa frågor bör förtydligas.

Alla balkonger behöver inte vara inglasade medan vissa kanske behöver vara helt inglasade. En teknisk lösning mot buller bör inte regleras med en planbestämmelse. En lösning ska redovisas för varje lägenhet i samband med bygglov, utifrån bullerutredningen.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN 2014/0340 214

Det framgår inte om Räddningstjänsten har deltagit i planarbetet och granskat utrymningsmöjligheter och framkomlighet med brandbil.

Samtliga planhandlingar bör vara på svenska.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: En historisk beskrivning av tomten förs in i planhandlingen. Det bedöms inte nödvändigt med mer detaljerade markmiljöundersökningar. Avseende markmiljö har av Gamlebro AB genom Ramböll redogjorts för att grundläggning av byggnaderna kommer att ske på naturlig fast jord och/eller packad fyllning på naturligt eller avsprängt berg. Detta innebär att de fyllnadsmassor som finns inom tomten kommer att tas bort. Dessa måste givetvis tas omhand på korrekt sätt. Den markmiljöutredning som genomförts indikerar att fyllnadsmassorna är förorenade vilket innebär att föroreningarna måste avlägsnas för att genomföra detaljplanen. Utredningen indikerar inte att föroreningssituationen är av sådan dignitet att föroreningsmängden är ett hinder för fortsatt planläggning.

Förtydliganden/förändringar i handlingar genomförs avseende bruksarea, användning av bottenvåning, buller med mera.

Kommunala lantmäterimyndigheten

Det bör i planbeskrivningen framgå att en lantmåteriförrättning avseende fastighetsreglering som berör Kroken 13 och Nordantill 1:1 kommer att bli aktuell om planen ska genomföras.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Planhandlingarna revideras.

Norrköping Vatten och Avfall AB

Avfallshantering

Vi vill att det skrivs in i planbeskrivningen att *Riktlinjer arbetsmiljö och tillgänglighet för avfallshanteringen i Norrköpings kommun* ska följas. Det är viktigt att skriva in detta i planbeskrivningen för att Bygg- och miljökontoret ska ha möjlighet att kunna neka om avsteg görs från riktlinjerna.

Vatten och avlopp

Utredning av befintlig pumpstation och dess placering pågår.

Dagvatten

Ingen erinran.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Planhandlingarna revideras med ovanstående uppgift avseende Riktlinjer arbetsmiljö och tillgänglighet för avfallshanteringen i Norrköpings kommun.

Stadsbyggnadskontoret och Norrköpings vatten och avfall AB har inför granskning tagit fram underlag som innebär att en pumpstation i första hand ska anläggas där befintlig station finns – i gatan.

Räddningstjänsten

Räddningstjänstens tillträde och tillgänglighet till nytillkomna byggnader på Kroken 13 och befintlig byggnad på Kroken 9 bör säkerställas i detaljplaneskedet så att eventuella räddningsvägar och uppställningsplatser för räddningstjänstens höjdfordon bereds utrymme redan i ett tidigt skede. Det senare är aktuellt för den lägre byggnadskroppen om räddningstjänsten skall utgöra alternativ utrymningsväg om inte utrymning säkerställs med byggnadstekniska brandskyddsåtgärder.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Gamlebro AB har i ett tidigt samråd med räddningstjänsten resonerat om räddningsvägar och byggnadstekniska brandskyddsåtgärder. Gårdsbjälklaget kommer att utgöra angöringsväg för tunga fordon inklusive räddningsfordon om så kommer att vara nödvändigt.

Tekniska kontoret

Dagvatten

I dagsläget finns en rinnväg inom detaljplaneområdet enligt länsstyrelsens skyfallsanalys. Det är viktigt att säkra rinnvägarna för extrema regn så att de kan ledas på gatan ner och ut på Gamlebro och inte riskera att ledas in i området, alternativt att en säker rinnväg skapas inom området.



Figur 1: Rinnväg (svart linje) för extrem regn inom planområdet enligt Länsstyrelsens skyfallsanalys.

Gator och trafik

I kap. 4.5 står det "Handikappangöring kan anordnas på tomten inom 25 meter från entre." "Kan" bör ändras till "ska" för att förtydliga att handikapplats ska anläggas på kvartersmark.

Lastning och lossning tillåts ske från gatan på grund av de trånga ytorna på kvartersmark. Det är däremot bra om det går att angöra med bil från kvartersmark.

Stadsmiljö

I planbeskrivningen står att strandskyddet ska upphävas på kvartersmarken, men på plankartan står det att strandskyddet upphävs inom hela planområdet. Är det nödvändigt att upphäva strandskyddet på det öppna vattenområdet? Där kan finnas en poäng att ha det kvar och på så sätt skydda allmän plats.

Under rubriken "Ekonomiska konsekvenser", i delen om driftskostnader står det att "utbyggnad inom kvartersmarken och åtgärder på allmänna platser torde inte medföra utökade driftskostnader för kommunen". Men i samma planbeskrivning beskrivs också problemet med att kvarteret inte innehåller tillräckligt med friyta utan att man ser Strömparken som en stor resurs för de boende i kvarteret. Strömparken är redan idag en park som används flitigt av allmänheten och har därför en stor belastning redan idag. Det bör vara tydligt i planbeskrivningen att planen faktiskt kommer att medföra ökad belastning på de befintliga parkytorna i närheten, främst då Strömparken.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Rinnväg för dagvatten säkras i projektering av Västgötegatan. Att handikapplats ska anläggas på kvartersmark förtydligas. Planbeskrivningen kompletteras med att allmänna parkytor kommer att belastas ytterligare.

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Elnät Sverige AB

E.ON Elnät Sverige AB bedömer att det nya kvarterets effektbehov troligen kan försörjas från befintlig nätstation i närliggande kvarter.

E.ON Värme Sverige AB

Befintliga ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla finns inom fastigheten Kroken 9. Observera särskilt befintlig ledning för fjärrkyla i Gamlebro. För att åstadkomma nödvändigt planmässigt skydd för ledningarna bör u-område införas för överföringsledningar som hamnar eller förläggs inom kvartersmark.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Befintliga ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla berörs inte av aktuell detaljplan.

Holmens energi AB

Holmen AB har ett servitutsavtal för fastigheten Kroken 13, daterat 1991-02-12, där Holmens Bruk AB alltid tillförsäkras tillgänglighet till sina anläggningar. Gamlebro AB och Holmen för diskussioner om hur planerad

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN 2014/0340 214

byggnad kan utformas för att tillgodose kraftverkets rättigheter till funktioner som redovisas i servitutet såväl som hur den nya byggnaden kan uppföras på ett funktionellt sätt. Målet är att komma överens om detta och komplettera servitutet med de nya förutsättningarna.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Kompletteringen av servitutsavtalet är viktigt för genomförandet av detaljplanen. Inför antagande bör planhandlingen omfatta en beskrivning av denna komplettering.

Tele 2 Sverige AB

Tele 2 har idag en anslutningspunkt i Kvartet Kroken för E.ON Fjärrkyla.

TeliaSonera Skanova Access AB

Generellt önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i sitt nuvarande läge. Skanova utgår från att nödvändiga åtgärder i telenät till följd av planförslaget kommer att framgå av planhandlingarna.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Ledningar kan komma att beröras, men detta kan redovisas tidigast i projektering av bebyggelsen.

Berörd allmänhet och fastighetsägare

Gamlebro AB

På "prickmark" bör det anges att det är tillåtet att bygga stödmurar och bryggkonstruktioner inom området eftersom vissa av dessa kan vara bygglovspliktiga.

Portiken från Garvaregatan bör låsas på plankartan, så inga tveksamheter uppstår senare, då den är viktig för tillgängligheten till Kroken 9 och tornet som kommer att utgöra en egen fastighet.

Vi önskar "lätta upp" planbeskrivning och plankarta avseende rött tegel till "tegel i röda- och bruna toner".

Då vi har planer att bygga terrass på taket på det lägre flerbostadshuset önskar vi att högsta byggnadshöjd sätts till 28,5 m. Detta för att klara bärlagets bärförmåga i det översta bjälklaget och räcke.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Ovanstående ändras i planhandlingarna.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN 2014/0340 214*Övriga***Synpunktsförfattare 01**

Högsta våningen i det planerade 16-våningshuset inom planområdet bör reserveras för någon form av publik verksamhet och inte för bostadsändamål. På så sätt tillförsäkras Norrköpingsbor och besökare tillgång till unika vyer över de centrala delarna av staden, från översta våningen av byggnaden. En lämplig form av publik verksamhet på översta våningsplanet skulle också ha goda möjligheter att förstärka planrådets funktion som attraktiv målpunkt mellan Kungsgatan/universitet och det kommersiella centrumet kring Drottninggatan. Ett exempel på sådan verksamhet skulle kunna vara bar/café med 360 graders fri utsikt över staden.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Inom ramen för detaljplanen kan man bygga 16-17 våningar. Det är en god idé att en eventuell 17:e våning endast får ha någon form av publik användning.

Stadsbyggnadskontoret

Christian Wintenby
Processansvarig detaljplaneringMartin Heidesjö
Planarkitekt