

Utlåtande

Vårt diarienummer
SPN 2014/0341 214

tillhörande detaljplan för del av fastigheten

Nordantill 1:5 med närområde (Laxen)

inom Nordantill i Norrköping

den 23 februari 2015

Detaljplan för del av Nordantill 1:5 med närområde (Laxen) inom Nordantill i Norrköping har tidigare ingått i programsamråd, samråd och utställning avseende detaljplan för Mjölaren med närområde med diarienummer SPN 2008/0020 214.



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2015-03-24, § 64

Laga kraft: 2015-09-07

Genomförandetidens sista dag: 2020-09-07

Hur samrådet har bedrivits

Det aktuella planområdet omfattar del av det planområde som ingått i tidigare programsamråd, samråd och utställning avseende detaljplan för Mjölaren med närområde med diarienummer SPN 2008/0020 214. Denna detaljplan har antagits i stadsplaneringsnämnden 2013-03-26, förutom det aktuella området som undantogs för antagande.

Allmänt samrådsmöte (öppet hus) hölls tisdagen den 20 december 2011, 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 endast de synpunkter som berör den aktuella planläggningen av detaljplan för Nordantill 1:5 (Laxen) med närområde. De synpunkter som berört övrig del av området som omfattades i samråds- och utställningsskede och som tidigare antagits, redogörs inte för i denna handling.

De nedanstående synpunkterna har kommit in under utställningstiden:

Länsstyrelsen 2012-07-26

Kommunala instanser

Norrköpings vatten 2012-07-09

Berörda företag och intresseorganisationer

E.ON Värme Sverige AB 2012-08-10

HSB bostadsutveckling i Norrköping AB 2012-08-06

Fastighets AB L E Lundberg 2012-07-11

Berörd allmänhet och fastighetsägare

Brf Kroken 2012-08-07

Brf Norrköpingshus nr 43 2012-08-06

Ändringar som gjorts i detaljplanehandlingarna:

Planhandlingarna är som tidigare beskrivits under läsanvisningar i planbeskrivningen ändrade för att åskådliggöra aktuell planläggning inom aktuellt planområde.

Ändringar på plankarta

De justeringar som gjorts på plankartan är följande:

- Byggnadshöjden är satt till +29 meter och inte +29,0 meter. Detta för att inte försvåra vid bygglovgivning. Det har också gjorts ett förtydligande att byggnadshöjden gäller mot Bredgatan och Garvaregatan och att full höjd kan utföras mot gård. I de skisser som ligger till grund för detaljplanen är våning fem utförd med full höjd mot gård.
- Minsta fria höjd under överbyggnad över gatumark i hörnet Bredgatan/Garvaregatan är minskad till 3,3 meter för möjlighet att utföra balkong på första våningen över suterrängplan.
- Andel av fasad som får upptas av burspråk är minskad till 15 procent.
- Vind får inte utföras inom byggrätt mot Mäster Påvels gränd.

Ändringar i planbeskrivningen

Planbeskrivningen är ändrad för att i huvudsak beröra aktuellt planområde.

Planbeskrivningen har ändrats med uppdaterade uppgifter om att strandskyddet inom planområdet är upphävt, arkeologisk slutundersökning och uppgift om bildande av kommunalt parkeringsbolag.

Sammandrag av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att erinra särskilt för det aktuella planområdet.

”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. Gestaltungsprogrammet omfattar hela planområdet och tar upp principiella frågor på 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.”

Länsstyrelsen tycker att gestaltungsprogrammet skulle kunna vidareutvecklas för att ytterligare stärka områdets kulturmiljövärden. Det är framförallt parkeringshusets utformning som berörs och inte det aktuella planområdet.

Kommunala instanser*Norrköping Vatten*

Har inget att erinra.

Berörda företag och intresseorganisationer*E.ON Värme Sverige AB*

Har inget att erinra.

HSB bostadsutveckling i Norrköping AB

HSB har lämnat synpunkter avseende byggnadshöjd, möjlighet att bygga ihop de två byggnaderna samt möjlighet att placera balkong på våning över suterrängplan i hörnet Garvaregatan/Bredgatan (på grund av bestämmelse om minst fria höjd).

Kommentar: Det bedöms som en smärre ändring att förändra minsta fria höjd. Detaljplanebestämmelsen förändras såtillvida.

Fastighets AB L E Lundberg

Har inget att erinra.

Berörd allmänhet*Bostadsrättsföreningen Kroken*

Vi noterar att vårt tidigare svar angående förslag till ny detaljplan för kvarteren Mjölaren, Laxen, Trehörningen och Vårdtornet inte har beaktats vid revisionen inför utställandet under juli/augusti 2012. Orsaken har vi svårt att förstå, men kan bero på att vårt svar inte var tillräckligt klargörande och vi vill därför tydliggöra det med följande. Våra tidigare synpunkter kvarstår.

Allmänt

Vi är helt överens med kommunen om att de aktuella kvarteren bör/ska detaljplaneras så att området kan ställas i ordning, Dagens utseende är inte smickrande för staden, Området är en av inkörsportarna för dem som besöker centrala Norrköping. Målet med planeringen ska vara att skapa en levande stadsmiljö. De höga planerade fasaderna mot Bred- och Garvaregatorna utan någon vegetation eller något annat, som lättar upp, ger ingen levande stadsmiljö. Skapande av parkeringsmöjligheterna i kvarteret Vårdtornet är positivt men det är viktigt att en prioritet ges åt boendeparkering - inte bara besöksparkering - eftersom boendeparkering är ett problem i området.

Vad vi i föreningen vänder oss mot är den ändring av planen som gäller hörnet Garvare- och Bredgatan, i hittillsvarande plan har gällt att man anlägger en park i detta hörn. En park som ansluter till gångstråket upp från strömmen förbi Krokenhuset och vidare in i det parkområde som planeras i Mjölnaren och Laxen. En sluten park på insidan av ett högt boningshus erbjuder inte den öppenhet för allmänheten som borde eftersträvas. Även tekniska kontoret uttrycker samma åsikt i sitt avsnitt "Naturvård och stadsmiljö", Där säger man att parker och torg får människor att stanna upp. Som framgår av andra remissvar har flera framfört samma åsikt.

Garvaretorget

En oas i hörnet av Bredgatan och Garvaregatan - med utgångspunkt i de sex befintliga oxelträden utmed de två gatorna - är den lösning som skulle lätta upp området och inte göra kvarteret trångt och instängt.

Höga hus på alla sidor av gator som är så trånga som Garvare- och Bredgatorna skulle göra området till en sluten stenöken med exempelvis onödiga bullerproblem. Att bevara de befintliga träden utmed kv Laxen, skulle hjälpa till att få fram fasaden på Landbloms vackra hus, samtidigt som det mjukar upp gatumiljön och utgör bullerdämpning,

En trädrad utmed gatorna för oss i tanken till någon stad i Europa, exempelvis Amsterdam eller Paris där promenader utmed gatan uppfattas som rogivande även om trafik förekommer. Innanför trädraden i sin parkbildning skulle sedan eventuellt bostadshus kunna uppföras. Allt skulle bli mer attraktivt och inbjudande. Möjlighet till kommersiell verksamhet i bottenplanet skulle ytterligare göra området levande.

Spegelvänd det planerade huset, alternativt kapa den huskropp som är inritad utmed Bredgatan. Gör "gårdshuset" större om för många lägenheter försvinner vid ett kapande av "Bredgatshuset" .

På detta vis tror vi att man dessutom åstadkommer en mer attraktiv boendemiljö för boende i det planerade huset. Gårdsmiljön till det nyplanerade huset skulle på ett naturligt sätt kunna införlivas med den lilla park vi önskar se i hörnet Garvare/Bredgatan och på så sätt bli en grön lunga i den här delen av kvarteret.

Väl indraget och i skydd av trädraden kan huset tillåtas bli något högre än vad som nu föreslås utmed Garvare-/Bredgatorna. Ett punkthus ger inte samma massiva intryck, som en huslänga, speciellt om längan "trycker på" utmed en smal gata. Denna torg bildning som då skulle skapas kan också ge en naturlig och önskad promenadanslutning upp från Centralstationen via den snart ombyggda Strömparken med sin bäck och laxtrappa, mot Kungsbron med dess olika aktiviteter. Detta i enlighet med de idéer, som ligger till grund för att en park finns med i hittillsvarande detaljplan. Det enda som behövs i detta avseende är att förbättra nuvarande trappa upp från Motala Ström för att underlätta en promenad denna väg .

En mycket positiv bieffekt av denna lösning är att Landbloms vackra hus kommer att komma till sin rätt liksom vårt hus, Kroken, som har sin höga kulturklassning.

Trafiken

Trafiken är ett problem - men lösbart. Man löser inte detta helt inom ramen för den aktuella detaljplanen. Man kan dock ha med en del även lösning. En sådan del är träden. Träd har en utmärkt förmåga att dämpa ljud så väl subjektivt som objektivt. En större gatubredd tillsammans med trädens ljuddämpning kan eventuellt göra så att kv. Krokens bullerskydd inte ytterligare behöver förstärkas. Trädens bullerdämpning är minst 3 dB vilket inte är försumbart.

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

Kommentar: Detaljplanen syftar till att förändra gällande plan och en av de viktigaste förändringarna är att parken flyttas till ett mer skyddat läge. Det nya läget för parken är bekräftat i laga kraftvunnen plan för Mjölnearen med närområde med diarienummer SPN 2008/0020 214. Ny bebyggelse i kvarterslinjen 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.

Eventuella bulleråtgärder åligger det väghållaren Tekniska kontoret att utföra. Eventuella åtgärder kan komma att bekostas av exploateringsmedel. Till fördel för bullersituationen är den förändring av hastigheten till 30 km/tim som infördes i Norrköpings centrum med start under hösten 2012.

Bostadsrättsföreningen Norrköpingshus nr 43

Våra bostadsrättsinnehavare motsätter sig starkt att bebyggelsen utmed Bredgatan blir så hög och att kvartersmarken ligger så nära gatan. Idag är vissa delar av den marken utlagd som parkmark i tidigare detaljplan. Borde inte den delen som ligger närmast Bredgatan och Garvaregatan vara parkmark och bebyggelsen skjutas in och ner mot Kvarteret Vårdtorner, detta skulle definitivt förbättra läget för de som redan bor utmed Bredgatan!

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: Detaljplanen syftar till att förändra gällande plan och en av de viktigaste förändringarna är att parken flyttas till ett mer skyddat läge. Det nya läget för parken är bekräftat i laga kraftvunnen plan för Mjölnearen med närområde med diarienummer SPN 2008/0020 214.

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 trafikantgrupper, men givetvis ökar trafikmängden. Västgötegatan har i sin tur prioritet för gång- och cykeltrafikantgrupper, 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
Bostadsrättsföreningen Gamla Bryggeriet	Samråd
Bostadsrättsföreningen Kroken	Samråd, Utställning
Bostadsrättsföreningen Norrköpingshus nr 43	Samråd, Utställning

Ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering föreslår att detaljplanen antas av stadsplaneringsnämnden.

Stadsbyggnadskontoret



Karin Milles Beier
Stadsarkitekt



Martin Heidesjö
Planarkitekt