

UTLÅTANDE



tillhörande detaljplan för fastigheterna

Varvet 1, 4, 5, och Östantill 1:3 (Strömsholmen) samt del av Saltängen 1:1 (gamla Tullhuset)

inom Gamla staden och Saltängen i Norrköping, DEL 2

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering
den 20 november 2012

ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2014-02-26, § 42
Avser endast Östantill 1:3 (Strömsholmen)

Laga kraft: 2014-04-02

Genomförandetidens sista dag: 2019-04-02

Utlåtande

Rubricerad detaljplan med tillhörande handlingar har varit utställd för granskning under tiden 2 juli - 27 augusti, 2010, efter föregående annonsering i Folkbladet och Norrköpings Tidningar. Planen var utställd i Förvaltningshuset Rosen, Trädgårdsgatan 21. Allmänt samrådsmöte (öppet hus) hölls torsdagen den 14 januari 2010, klockan 17:00 i Förvaltningshuset Rosen. Ytterligare ett möte hölls tisdagen den 26 januari 2010, klockan 18.00 efter föregående annonsering i lokalpressen. I övrigt har samråd skett genom remissförfarande med de berörda samt med statliga och kommunala instanser.

Vid beslut om antagnade undantogs del av detaljplanen, den för Strömsholmen. Denna, del 2, är nu aktuella för antagande och detta utlåtande är kopplat till just avgränsningen för planområdets del 2.

De nedanstående synpunkterna kom in under utställningstiden:

Länsstyrelsen 2010-09-30

Berörd allmänhet och fastighetsägare:

HSB brf Strömsholmen 2010-08-27

Ulf Eklöfs Fastighetsförvaltning 2010-09-17 (efter beviljad önskan om förlängd tid för yttrande).

Ändringar som gjorts i detaljplanehandlingarna:

Ändringar på plankarta:

- Bestämmelse om att lägsta nivå för färdigt golv ska vara 2,5 meter.
- Minskad byggrätt på Strömsholmen, från max 4 till max 3 våningar.
- Område markeras där avsikten är att upphäva strandskyddet.
- Bestämmelse om körbar yta samt anläggande av funktioner kopplat till bad inom parkmark.
- Ny avgränsning av området då planen delades upp inför antagandet.

Ändringar i övriga handlingar:

- Stycket om strandskydd (i planbeskrivningen) har kompletterats med särskilda skäl för upphävandet av strandskyddet.
- Redaktionella ändringar till följd av uppdelningen av planområdet inför beslut om antagande. Text som beskriver delar av den ursprungliga detaljplanen som vunnit laga kraft har strukits i planbeskrivningen för del 2. Utlåtandet hanterar endast frågorna som berör den nu aktuella avgränsningen av planområdet.

Sammanfattning av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen Bilaga

Planen behöver i viss mån kompletteras vad avser kulturmiljöns riksintresse, strandskydd och översvämningrisk. Q-bestämmelse bör kompletteras med skydds och varsamhetsbestämmelser. Planen kan genomföras utan påtaglig skada på riksintresset Norrköpings innerstad, dock krävs att stor omsorg läggs på detaljutformning av framförallt fyravåningshuset på Strömsholmen och bron över till Saltängen. Det anses också mycket viktigt att Hamngatans sträckningen genom parkområdet ”bevaras eller förblir klart avläsbar”.

Kommentar: Synpunkten angående komplettering av Q-bestämmelse tillgodoses. Byggrätten på Strömsholmen minskas till tre våningar. Kommunen anser att tillräckligt stöd vid bygglovsprövning finns för byggnaden då denna kan se ut på en rad olika sätt och ändå passa väl in i omgivningen.

Kommunens förslag att upphäva strandskyddet för hela planområdet gillas inte. Det är rimligt inom kvartersmark samt inom torg och gatumark, men inte inom parkmark och vattenområdet enligt länsstyrelsen. Åtgärder inom dessa områden får prövas senare i dispens eller annan tillståndsprövning. Det är viktigt att särskilda skäl anges för upphävandet av strandskydd.

Synpunkterna angående upphävande av strandskydd tillgodoses. Område förtydligas i plankartan och särskilda skäl anges i planbeskrivningen.

Hänsyn måste tas till risken för översvämning vid etablering av bebyggelse på Strömsholmen. Ingen byggnad, oavsett användning får tillåtas som riskerar att skadas vid översvämning. Utformning och höjdsättning måste studeras ytterligare.

Synpunkterna tillgodoses. Höjdsättning har studerats ytterligare och planen kompletteras med bestämmelse om att lägsta tillåtna nivå för färdigt golv ska vara + 2,5 meter för ny bebyggelse.

Berörd allmänhet och fastighetsägare

HSB brf Strömsholmen: Det tilltänkta centrumhuset på Strömsholmen blir alldeles för stort och för högt. Ett stort 4-våningshus mitt framför oss skulle också innebära begränsad utsikt. Ett stort modernt glaskomplex har inte ett samtida arkitektoniskt uttryck enligt vår mening.

Vi hoppas att framkomligheten och bilparkeringsfrågan beaktas för de boende när handel och servering utökas i en redan ansträngd stadsdel.

I övrigt anser vi att det är positivt att kommunen satsar på att försköna i denna känsliga, men unika miljö.

Kommentar: Synpunkterna tillgodoses, högsta tillåtna våningsantal minskas till tre. Tidigare bebyggelse på Strömsholmen i tre våningar vitnar om att holmen tidigare klarat av en relativt hög byggnadshöjd. Synen på vad samtida arkitektoniska uttryck är kan vara väldigt olika, planbestämmelserna bedöms ge tillräckligt stöd vid bygglovshanteringen.

Ulf Eklöfs Fastighetsförvaltning (genom Diabas Arkitekter AB): Är ny fastighetsägare av kvarteret Varvet 5 och ser positivt på planförslaget. Utvecklingen av kvarteret avser innebära upp till 20 nya lägenheter och servering i markplan mot Hamngatan/Torggatan med möjlighet till uteservering. Parkeringsfrågan för kvarteret är svår, i planen illustreras parkeringar längs Hamngatan vilket kan innebära problem med ljus in mot lägenheter med botten plan en knapp halvtrappa från gatunivån. Om parkering ska tillåtas bör de vara längsgående. Fastighetsägaren föreslår annars att Hamngatan blir bilfri och att parkområdet sträcker sig ända fram till Saltängsbron, vilket skulle innebära att husen inte skärs av från Strömmen. För kvarteret finns bara en entré mot Hamngatan och angöring från denna anses onödig. Tillgängligheten inom kvarteret är svår men bästa lösningen bedöms vara att nå byggnaderna från innergården. Önskemål framförs om fler parkeringsplatser inom planområdet samt att ett samarbete kan inledas angående utformningen av den fysiska miljön mellan Varvet 5 och Strömmen.

Kommentar: Synpunkterna rör delar av planen som redan vunnit laga kraft.

Namnlista

Det finns inga sakägare vars yttranden helt eller delvis ej har tillgodosetts.

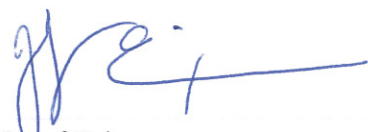
Ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret föreslår att detaljplanen antas.

Norrköping den 20 november 2012



Fredrik Wallin
Processansvarig, detaljplanering



Josef Erixon
planarkitekt