

# Granskningsutlåtande

Vårt diarienummer  
SPN 2015/0362 214

tillhörande detaljplan för fastigheten

## **Torget 6**

(Bankpalatset) inom Gamla staden i Norrköping

den 18 september 2017



## **ANTAGANDEHANDLING**

Antagen i SPN: 2017-10-10, § 184

Laga kraft: 2017-11-13

Genomförandetidens sista dag: 2022-11-13

## Utlåtande

Rubricerad detaljplan med tillhörande handlingar har varit på samråd under tiden den 29 maj till och med den 20 juni 2017 efter föregående annonsering i Folkbladet och Norrköpings Tidningar.

Samråd har skett genom remissförfarande med de berörda samt med statliga och kommunala instanser under perioden 9 december 2016 - 20 januari 2017.

Efter samrådet har konstaterats att det endast inkommit ett fåtal synpunkter av enklare karaktär. Därför har förfarandet ändrats från standardförfarande till begränsat standardförfarande. Samrådskretsen har hörts och godkänt planförslaget inför antagande.

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden:

**Länsstyrelsen** 2017-06-01

### Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret	2017-05-24
Lantmäteriet	2017-05-24
Norrköping Vatten och Avfall AB	2017-05-29
Räddningstjänsten	2017-05-25
Tekniska kontoret	2017-05-29

### Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Elnät Sverige AB	2017-05-30
E.ON Värme Sverige AB	2017-05-22

### Berörd allmänhet och fastighetsägare

Fastighets AB Lundbergs	2017-05-25
-------------------------	------------

## Ändringar som gjorts i detaljplanehandlingarna:

### Ändringar i plankartan:

- Bestämmelse v1 ändras så att även balkong kan uppföras på övriga våningsplan (tidigare endast på översta två våningsplanen).
- Under bestämmelse v2 ändras benämningen till spång istället för kommunikationspassage.
- Bestämmelse om buller ändras till 60 dBA (likalydande ny bullerförordning som började gälla 2017-07-01). Lydelse om särskilt avsteg för en lägenhet per våningsplan tas bort.

**Ändringar i planbeskrivningen:**

- **Dagvatten**  
Kompletterande text som beskriver att vegetation på gårdsbjälklag skulle kunna ta hand om en viss del dagvatten.
- **Luftkvalitet**  
Efter dialog med Bygg- och miljökontoret, Norrköpings kommun, bedöms att det på Gamla Rådstugan framför Torget 6, är förhållandevis öppet och det tillsammans med antalet fordon om cirka 5000 fordon per dygn innebär att det inte föreligger risk för dålig luftkvalitet.
- **Översvänningsrisk**  
Den planeringshorisont kommunen arbetar efter är extrema flöden på +2,4 meter år 2100. I det läget skulle vatten kunna nå garageinfarten mot Fleminggatan. Detta bör anses som en mindre risk och kan troligtvis hanteras med tillfälligt skydd vid översvämning.
- **Buller**  
Bullerutredningen har uppdaterats med resultatet att riktvärdena vid fasad klaras åt alla håll, uteplats måste anordnas mot gård.
- Samt förtydliganden avseende riktlinjer för avfallshantering och ekonomiska konsekvenser för utnyttjande av allmän plats.

**Sammandrag av inkomna synpunkter****Länsstyrelsen**

*Kontroll enligt kap 11 PBL*

**Riksintresse**

Planområdet ingår i riksintresset Norrköpings innerstad (3 kap.6§ miljöbalken). Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte ger någon negativ påverkan på riksintresset. Planen behandlar och tar hänsyn till de kulturhistoriska värdena på ett bra sätt.

**Strandskydd**

Länsstyrelsen håller med kommunen om att särskilda skäl föreligger för upphävandet av strandskyddet.

**Hälsa och säkerhet****Buller**

Fasaden mot Drottninggatan har dygnsekvivalenta ljudnivåer som överstiger 55 dBA. För att få en funktionell planlösning mot denna gata, som också tar

hänsyn till de kulturhistoriska värdena, föreslår kommunen att avsteg från kravet på en tyst sida görs i detaljplanen för tre bostäder mot Drottninggatan.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma att Trafikbullerförordningen har ändrats från och med den 1 juli 2017. Därmed tillåts bullernivåer upp till 60 dBA innan särskilda anpassningsåtgärder krävs. Utredningen i ärendet bör därför kompletteras.

### *Allmänt och rådgivande*

#### **Luftkvalitet**

I planbeskrivningen sägs att "Luftkvaliteten i området bedöms inte vara ett hinder för planerad bostadsutveckling". Kommunen bör förtydliga på vilket sätt man kommit fram till detta ställningstagande.

#### **Dagvatten**

Dagvattenhanteringen är mycket kortfattat beskriven. Länsstyrelsen utgår från att dagvattnet via avloppsbrunnar och kulverterade ledningar leds till recipienten, Motala ström, orenat. Länsstyrelsen inser att möjligheterna till fördröjning och därmed viss rening av dagvattnet är begränsade men menar att en något mer utförlig beskrivning av dagvattenhanteringen och kommunens tankar kring denna bör inarbetas i planen. I sammanhanget bör även möjligheterna att förebygga översvänningsrisker i samband med skyfall belysas.

#### **Behovsbedömning av MKB**

Kommunen gör bedömningen att projektet inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen instämmer i detta.

## **Kommunala instanser**

### *Bygg och miljökontoret*

#### **Dagvatten**

Materialval kan påverka dagvattnets innehåll mycket. Det är önskvärt att komplettera planbeskrivningen med information om valet av byggmaterial. Färg och beläggningar är viktigt eftersom de kan vara en källa till föroreningar som sedan belastar dagvattnet. Till exempel ger förzinkade material och koppardetaljer metallutsläpp.

#### **Buller**

Trafik bullerförordningen 2015:216 har uppdaterats med nya riktvärden, som ska tillämpas i kommande planer. Plankarta och planbeskrivning bör därför uppdateras. På plankartan bör texten ändras till "Planområdet är utsatt för störningar från trafik, gällande riktlinjer ska uppfyllas". Samma text bör

även finnas i planbeskrivningen under Skydd mot störningar där det bör anges att gällande riktvärden ska följas.

Bakgrunden är att regeringen har beslutat om nya riktvärden för buller från trafik som innebär att för bostäder upp till 35 kvm läggs nivån nu på 65 dBA i stället för det tidigare 60 dBA. För bostäder större än 35 kvm höjs riktvärdet till 60 dBA mot det tidigare 55 dBA.

### *Lantmäteriet*

Lantmäteriet har inga synpunkter.

### *Norrköping Vatten och Avfall AB*

För att avfallshanteringen ska fungera på ett bra sätt är det viktigt att utrymmen för avfallshantering är väl tilltagna för att hantera de avfallslag som ska hämtas. De avfallslag som det bör dimensioneras för i flerbostadshus är brännbart avfall, matavfall, förpackningar av papper, plast, färgat och ofärgat glas, metall samt tidningar. Det behöver även finnas utrymme för grovavfall, elavfall och farligt avfall.

Det är även viktigt med en god tillgänglighet för både hämtningspersonalen och avfallslämnarna. Exempel på hur soprum kan utformas eller vilka krav som finns för tömning av underjordsbehållare eller sopsug finns i Norrköping Vatten och Avfalls riktlinjer för arbetsmiljö och tillgänglighet för avfallshanteringen i Norrköpings kommun. Här finns även information om placering av soprum i förhållande till närmsta uppställningsplats för sopbilar, utformning av vändplaner, lutningar, höjdskillnader, dragvägar med mera.

Enligt Boverkets allmänna råd i Boverkets byggregler rekommenderas ett maximalt avstånd på 50 meter från entrén till flerbostadshus till avfallsutrymmen för matavfall. Samtidigt ska dragvägen inte överstiga 10 meter vid nybyggnation. Vid nybyggnation ska backning inte förekomma.

Om verksamheter som genererar fett och/eller olja planeras krävs även hämtning av fettavskiljarslam och vegetabilisk olja. I riktlinjerna som nämns ovan finns även anvisningar kring hur denna hämtning kan utformas. Brännbart avfall och matavfall från verksamheter, till exempel avfall från personalutrymmen, räknas även det som hushållsavfall.

Vi vill att det skrivs in i planbeskrivningen att *Riktlinjer arbetsmiljö och tillgänglighet för avfallshanteringen i Norrköpings kommun* ska följas. Det är även önskvärt att ovanstående text skrivs in.

I övrigt inget att erinra.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer  
SPN 2015/0362 214*Räddningstjänsten*

Ingen erinran.

*Tekniska kontoret*

I och med den ombyggnation som genomförs vid Kalvhagen/Södra kajen kommer det att innebära att Hamngatan kommer att byggas bort och Fleminggatan öppnas upp för biltrafik vid korsningen med Kristinagatan. Detta innebär att trafiken kan komma att öka längs Fleminggatan utanför fastigheten Torget 6. Ökningen bör tas hänsyn till vid eventuell bullerutredning för bostäderna.

Kvarteret har små möjligheter att ge friyta till de boende i kvarteret vilket är ett krav för att bygga bostäder. Planbeskrivningen anger också Strömparken som närmsta parkmiljö, vilken redan är hårt belastad, på grund av både bostäder och skolor i närområdet utan tillräcklig friyta. Detta medför en ännu större belastning på parkytorna och kräver större skötselinsatser och mer underhåll. Under ekonomiska konsekvenser bör det framgå att planen medför ökade driftkostnader för kommunen i förvaltningen av Strömparken.

**Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer***E.ON Elnät Sverige AB*

Ingen erinran.

*E.ON Värme Sverige AB*

Befintlig infrastruktur för fjärrvärme och fjärrkyla finns i området. Dessutom anläggs nya ledningar i Garvaregatan mellan Bredgatan och Västgötegatan under juni och juli 2017.

**Berörd allmänhet och fastighetsägare***Fastighets AB Lundbergs***Balkonger**

Möjligheterna till utevistelse är begränsade inom kvarteret vilket gör att balkonger skulle vara till stor nytta för våra blivande hyresgäster. Enligt planbeskrivningen är fasaderna mot Tyska Torget och Motala Ström att betrakta som en del av Norrköpings framsida varför vi önskar få komplettera med balkonger på några av de andra sidorna av kvarteret. Det gäller den norra sidan om den Wickmanska byggnaden samt på den östra sidan om den Sundbergska byggnaden, bägge sidor vetter mot taket ovan nuvarande Handelsbanken.

På den Sundbergska byggnaden accepteras loftgångar på de två övre planen (påbyggnaden) vilket borde kunna möjliggöra balkonger längre ner på

samma fasad utan att för den skull förvanska byggnaden. På den Wickmanska byggnaden önskas möjlighet till balkonger på den brandgavel som vetter mot taket ovanför nuvarande Handelsbanken. Idag är det en slät yta med några runda fönster, se bild. För att möjliggöra lägenheter i denna del av byggnaden krävs att fönster tas upp på samtliga våningsplan. På det nedre planet behöver dessutom en dörr tas upp för tillträde till takträdgården. Brandgaveln kommer således att få ett helt annat utseende än den har idag varför balkonger inte skulle ytterligare förvanska byggnaden. De kommer inte heller att synas nämnvärt från gatan.

### **Klarläggande angående q-märkning**

I förslaget till planhandling är den Wickmanska byggnaden samt den ena av den Sundbergska byggnaden försedda med märkningen q1 (får ej rivras) och q2 (omfattas av 8 kap 13 § PBL). Varken motivering eller skyddsföreskrifter har angetts. Motivering samt klargörande av skyddets innebörd önskas innan någon ställning kan tas till q-märkningen.

*Stadsbyggnadskontorets (SBK) kommentar: Dialog har förts med Fastighets AB Lundbergs i frågan. Fastighets AB Lundbergs undrade om skyddet innebar föreskrifter interiört. Det har förklarats att så inte är fallet.*

### **Avsteg gällande ljudkravet**

I planhandlingen medges avsteg från kravet att minst ett bostadsrum ska vara vänt mot en tyst sida. Avsteget gäller, enligt planhandlingen, för två bostäder på plan 2 samt för en bostad på övriga plan. Avsteget är inte tillräckligt för att möjliggöra bostäder i den Wickmanska byggnaden. Vi förutsätter att avsteget justeras till två lägenheter per plan i samband med antagandet av planen.

### **Godkänt planförslag**

Efter samrådet har konstaterats att det endast inkommit ett fåtal synpunkter av enklare karaktär. Därför har förfarandet ändrats från standardförfarande till begränsat standardförfarande. Samrådskreten, det vill säga Länsstyrelsen och berörda fastighetsägare har hörts med brev via mejl avseende ovanstående beskrivna förändringar som gjorts av planhandlingarna. Samtliga har godkänt planförslaget inför antagande.

Följande har godkänt planförslaget:

	Ägare till
Länsstyrelsen	
Balder	Storgatan 9 och 10
Botrygg fastigheter HB	Gåsen 3
Fastighets AB Lundbergs	Bron 3, Torget 6
KB Hotellet vid Tyska torget	Varvet 4
Norrköpings kommun, mark- och exploatering	Rådstugan x, Torget 5
Svenska kyrkan	Hedvig Kyrka 1

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer  
SPN 2015/0362 214

### **Kvarstående synpunkter (rätt att överklaga)**

Det finns inga återstående synpunkter med rätt att överklaga.

### **Ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering, föreslår att detaljplanen antas i stadsplaneringsnämnden.

Stadsbyggnadskontoret



Sani Muric  
processansvarig detaljplanering



Martin Heidesjö  
planarkitekt