

Granskningsutlåtande

Vårt diarienummer
SPN 2016/0205 214

tillhörande detaljplan för fastigheterna

Renströmmen 7 och Renströmmen 9

inom Saltängen i Norrköping

den 25 oktober 2017



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN:

Laga kraft:

Genomförandetidens sista dag:

Utlåtande

Rubricerad detaljplan med tillhörande handlingar har varit utställd för granskning under tiden den 23 augusti 2017 till och med den 7 september 2017 efter föregående annonsering i Folkbladet och Norrköpings Tidningar. Planen var utställd i förvaltningshuset Rosen, Trädgårdsgatan 21.

Samråd har skett genom remissförfarande med de berörda samt med statliga och kommunala instanser. Samråd har också förts med berörda sakägare och intressenter enskilt.

Yttranden som inkom under samrådsskedet finns sammanställda i en underrättelse som skickats ut till berörda. Nedan följer först de yttranden som inkom under samrådet och därefter listas granskningsyttrandena under rubriken *Granskning*.

Samråd

Under samrådstiden inkom 11 remissvar/synpunkter. Nedan följer en sammanfattning av de skriftliga remissvar/synpunkter som inkom samt svar från stadsbyggnadskontoret. Alla inkomna remissvar/synpunkter finns i sin helhet att se hos stadsbyggnadskontoret.

Vid omfattande synpunkter presenteras stadsbyggnadskontorets svar efter varje punkt i kursiv stil.

Länsstyrelsen 2017-06-09

Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret, Bygglov och Miljöskydd 2017-06-07

Bygg och miljökontoret, Lantmäteri 2017-06-02

Tekniska kontoret 2017-06-09

Räddningstjänsten Östra Götaland 2017-04-28

Norrköping Vatten och Avfall AB 2017-06-08

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Elnät AB 2017-06-09

E.ON Värme Sverige AB 2017-05-23

Studiehemmet Hemgården 2017-06-05

Berörd allmänhet och fastighetsägare

Synpunktsförfattare 1

2017-06-09

Se bilaga.

Sent inkomna remissvar

Dansverkstaden Norrköping AB

2017-06-12

Sammanfattning remissvar/synpunkter med stadsbyggnadskontorets kommentar:

Länsstyrelsen**Kontroll enligt kap 11 PBL****Riksintresse kulturmiljö**

Länsstyrelsen bedömer att planen kan genomföras utan att påtagligt skada riksintresset.

Riksintresse kommunikationer

Länsstyrelsen instämmer i bedömningen att detaljplanen inte påverkar riksintresset negativt då föreslagen bebyggelse inte överskrider angiven höjdrestriktion.

Strandskydd

Strandskyddet upphävs i planen. Länsstyrelsen instämmer i att särskilda skäl föreligger för upphävande.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för luft

I planbeskrivningen görs bedömningen att miljökvalitetsnorm för luft inte kommer att överskridas. Länsstyrelsen påpekar att det inte framgår om detta även gäller för prognostiserad trafikmängd samt vilka parametrar som avses. Länsstyrelsen anser att detta bör förtydligas.

Stycket om luftkvalitet har justerats i samråd med bygg- och miljökontoret, miljö och hälsa.

Hälsa och säkerhet – buller

Länsstyrelsen erinrar om att ändrade riktvärden för buller, som är mindre stränga, träder i kraft 1 juli 2017 och kan tillämpas på planärenden som påbörjats from 2015-01-02. Den utförda bullerutredningen bör revideras med avseende på de ändrade riktvärdena.

Bullerutredning och planbeskrivning uppdateras med nya riktvärden för buller.

Allmänt och rådgivande

Markföroreningar

Provtagning av föroreningar kommer, enligt kommunen, att utföras i samband med den geotekniska undersökningen. Länsstyrelsen anser att annan metodik är mer lämpad för provtagning av förorenad mark i detta fall, t ex att placera provpunkterna med ledning av verksamhetshistoriken. Om den översiktliga undersökningen visar att det är nödvändigt ska även en fördjupad miljöteknisk markundersökning tas fram. Undersökningen ska resultera i riskbedömning, riskvärdering, åtgärds mål, åtgärdsutredning samt kostnadsuppskattning.

Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter kring markföroreningar utifrån den provtagning som har genomförts efter samrådet.

Dagvatten

Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten är begränsade vilket innebär att uppkommet dagvatten leds orenat ut till Motala Ström. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det är angeläget att utforma gården och byggnaderna så att mängden uppkommet dagvatten minimeras. Med beaktande av de rådande förutsättningarna för dagvattenhantering är det även av stor vikt att eventuella markföroreningar saneras för att på så sätt begränsa föroreningsinnehållet i det dagvatten som når recipienten. Länsstyrelsen påpekar att det, i enlighet med kommunens ambitioner, också är viktigt att hänsyn tas till höjder och lågpunkter så att vattnet kan rinna ut vid kraftiga regn.

Stadsbyggnadskontoret instämmer i att det är önskvärt att utforma gården för att minimera uppkomsten av dagvatten, vilket även betonas i planbeskrivningen. Markföroreningar ska åtgärdas på lämpligt sätt så att det inte förorenar dagvattnet. Avsnittet om dagvatten har kompletterats i samråd med Norrköping Vatten och Avfall AB samt bygg- och miljökontoret miljö och hälsa.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen bedömer att planbestämmelserna som reglerar kulturmiljövärdena är väl avvägda avseende befintlig bebyggelse. När det gäller gårdsmiljön är det viktigt att den gestaltas på ett sätt så att den är i samklang med byggnadsminnet.

Alldeles öster om planområdet ligger Hemgården med tillhörande park med kulturhistoriskt värde och närmast planområdet ligger den så kallade Kuskbostaden. Den nya hotellbyggnaden (6 våningar hög) föreslås placeras väldigt nära Kuskbostaden. Länsstyrelsen ser gärna att den nya byggnaden minskas något i omfattning så att ett större avstånd till Kuskbostaden kan innehållas. För Kuskbostaden har fråga väckts om byggnadsminnesförklaring.

Vad gäller kulturmiljön är stadsbyggnadskontoret bedömning att inget ökat avstånd är nödvändigt gentemot Kuskbostaden och att omfattningen av ny hotellbyggnad inte kommer att minska. Historiskt sett, enligt en karta från 1879, har kvarteret tidigare haft flera byggnader på gården. Kartan visar en lång uthusbyggnad placerad i tomtgräns mot Kuskbostaden. Ny utbyggnad kommer av respekt för Kuskbostaden inte att ha samma utbredning utan förskjutas och angränsar mindre än halva Kuskbyggnaden. Denna förskjutning och distans bedöms även vara viktig för att säkerställa att solljus kommer till buxbomsplantering (parterr) som utgör park med kulturhistoriskt värde. Exploatörens vision är även att förlänga känslan av park och förslagsvis kan gårdarna mellan fastigheterna öppnas upp.

Värt att notera är även att trots gårdens relativt glesbebyggda karaktär så uppfattas den inte som en luftig och kvalitativ gårdsyta i dagsläget. Gården är hårdgjord, har en spretig struktur och är stökig med bland annat bilparkering. Detaljplanen möjliggör en förbättring av gårdsmiljön så att omgivande bebyggelse med höga kulturvärden kan komma till sin fulla rätt.

Skyddsrum

Det är oklart om skyddsrummet i Renströmmen 7 kan vara kvar. Länsstyrelsen menar, utifrån det förändrade omvärldsläget samt återaktiveringen av totalförsvaret, att det är angeläget att skyddsrum inte tas bort. Av planen bör framgå hur kommunen planerar att hantera denna fråga.

Utrymning för skyddsrummet kommer inte att påverkas av detaljplanen, detta förtydligas i planbeskrivningen.

Behovsbedömning av MKB

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

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

Arkeologi

En ansökan om tillstånd till arkeologisk förundersökning har skickats in till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen har fattat beslut om förundersökning enligt Kulturmiljölagen (maj 2017).

Planbeskrivningen kompletteras med resultatet från den arkeologiska förundersökningen.

Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret

Förorenade områden

Bygg- och miljökontoret påpekar att det är viktigt att, under planarbetets gång, utreda om marken är förorenad. Markmiljöprovtagning kan utföras i samband med geoteknisk undersökning men det är av vikt att

provtagningarna väljs med fokus på båda aspekterna. En provtagningssynpunkt för geoteknik är inte alltid den mest relevanta ur markmiljösynpunkt, men i övrigt är det möjligt att samköra undersökningarna vid samma tillfälle.

Bygg- och miljökontoret anser att planbeskrivningen bör uppdateras med en historisk beskrivning utifrån vilken typ av verksamheter som funnits i området -och i närområdet -och som kan ha gett upphov till föroreningar. När områdets historik utreds bör det ingå att granska historiska kartor, flygfoton, leta information i arkiv, kontakt med länsstyrelsens miljöskyddsmyndighet etc.

Om misstanke om förorening finns i samband med bygglovsprövning eller vid etablering av en verksamhet i planområdet ställer tillsynsmyndigheten krav på avhjälpandeåtgärder eller förbjuder markarbeten. Sådana krav eller förbud tar ingen hänsyn till eventuella utfästelser om markens lämplighet och användning som skett enligt plan- och bygglagen.

Miljöprovtagning är utförd och planbeskrivningen kompletteras. Texten kompletteras även med en historisk beskrivning.

Dagvatten

Bygg- och miljökontoret anser att meningen om att området saknar förutsättningar för lokalt omhändertagande bör tas bort. Lokalt omhändertagande av dagvatten kan utformas på många sätt och i olika skalor. Det behöver inte betyda infiltrering och anspråkstagande av stora ytor. Lokalt omhändertagande i liten skala kan omfatta exempelvis skelettjordar och biofilter, som nämns längre ner i stycket dagvatten. Bygg- och miljökontoret anser att bara för att anslutningen av dagvatten görs till Norrköping Vatten och Avfall AB betyder det inte att kravet på att förhålla sig till 2 kap 10 § i PBL försvinner. Dagvattnet går idag orenat ut till recipienten Motala Ström. För en tillfredsställande rening krävs samverkan mellan ledningsägare och den som ger upphov till dagvattnet. Även om planen är liten är den sammanlagda dagvattenbelastningen på recipienten i innerstaden stor. För att åstadkomma en förbättring av vattenkvaliteten i recipienten måste förbättrande åtgärder ske i alla områden, även de mindre.

I stället för att leda ner dagvattnet i underjordiska ledningar med begränsad kapacitet, avsaknad av rening och som enda uppgift att transportera vattnet till recipient, anser bygg- och miljökontoret att dagvattnet bör användas som en resurs i till exempel vattenspeglar och växtlighet.

Hur gården ska utformas i detalj är inte en aspekt som bör detaljstyras med planbestämmelser som instrument. Stadsbyggnadskontoret instämmer i att det är önskvärt att utforma gården för att minimera uppkomsten av dagvatten, vilket även betonas i planbeskrivningen. Då parkeringsgarage ska finnas under gården är förutsättningarna för infiltration och fördröjning inte fördelaktiga. Avsnittet om dagvatten har kompletterats i samråd med Norrköping Vatten och Avfall AB samt synpunktsförfattaren.

Luftkvalitet

Bygg- och miljökontoret anser att stycket om luftkvalitet bör bearbetas. Den första meningen bör ändras till: ”Där mätningar av partikelhalter sker i Norrköping, klarar uppmätta värden riktvärden i miljökvalitetsnormen för luft”. Meningen om benzen och svaveloxid önskas tas bort då det inte anses vara relevant.

Stycket om luftkvalitet har justerats efter bygg-och miljökontorets önskemål och i samråd med miljö och hälsa.

Byggnation

Vid bestämmelsen högsta takfotshöjd mot gatan påpekar bygg- och miljökontoret att det är viktigt att man har säkerställt att hela fasaden ligger lika högt över gatan alternativt att man angett den högsta takfotshöjden (lutar gatan kan det vara olika höjd i olika punkter).

Takfotshöjderna ses över och justeras.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten framhåller att bestämmelserna för så kallad prickmark och övriga bestämmelser bör vara utformade enligt Boverkets allmänna råd.

Då rivningsförbud kan utlösa rätt till ersättning bör denna fråga lyftas i planbeskrivningen.

Lantmäterimyndigheten menar att planbeskrivningen bör förtydligas gällande att om parterna inte kommer överens kan ersättning för marköverföring, servitut eller gemensamhetsanläggningar bestämmas vid lantmäteriförrättningen.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Plankartan revideras enligt önskemål.

Planbeskrivningen kompletteras i genomförandedelen gällande ersättning för rivningsförbud. För att hantera frågan förelägger kommunen berörd fastighetsägare att anmäla eventuella ersättningsanspråk innan planen antas.

Planbeskrivningen uppdateras i genomförandedelen gällande att ersättning kan bestämmas av Lantmäterimyndigheten i lantmäteriförrättning om berörda parter inte kommer överens om ersättning.

*Tekniska kontoret***Gata/Trafik**

Tekniska kontoret har ett starkt önskemål om att inkludera del av Slottsgatan i detaljplanen för att möjliggöra dubbelriktad trafik in och ut från Drottninggatan.

Tekniska kontoret har undersökt olika möjligheter att öppna upp någon av gatorna i området Saltängen för utfart. I dagsläget finns det fem infarter till området och endast två utfarter där Slottsgatan har identifierats som den bäst lämpade för att utöka antalet utfarter i området. Utfarten har tidigare varit dubbelriktad med signalreglering och fungerade bra. Att gatan nu endast tillåter infart, är en följd av en detaljplan (Del av Saltängen 1: 1) som reglerar stor del av gatan till torg. För att kunna ha dubbelriktad trafik som tillåter större fordon, t.ex. leveranser och bussar, behövs en bredare gata likt den som var tidigare.

Tekniska kontoret har låtit undersöka möjligheten att öppna upp korsningen enligt gällande plan men kommit fram till att det inte blir en trafiksäker lösning med följande resultat:

- Stopplinjen för trafik ut ur området behöver dras in ca 20 meter, vilket medför att sikten söderut tappas.
- Gående och cyklister som ska korsa Slottsgatan uppmärksammar inte stopplinjen och kan då få en felaktig bild av att ha fri passage.
- Befintliga refuger samt belysning riskeras att köras på.
- Plats för någon mittrefug i passagen på Slottsgatan, vilket är önskvärt ur trafiksäkerhets- och tillgänglighetsperspektiv, saknas.

Stadsmiljö

Tekniska kontoret påpekar vikten av att planområdet tillgodoser friytor som är lämpliga för lek och utevistelse för de boende inom kvarteren, och inte enbart skapa en utemiljö som är avsedd för hotellverksamheten. Vilka ytor som är avsedda för boende är otydligt redovisat i planen.

Dagvatten

Inget att erinra.

Spår

Inget att erinra.

Naturvård

Inget att erinra.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Stadsbyggnadskontoret vidhåller den lämplighetsbedömning som gjordes i samband med planprövningen för detaljplan för del av Saltängen 1:1 med

närområde inom Saltängen i Norrköping ifråga om utformningen av del av Slottsgatan. Gatan inkluderas därför inte i denna detaljplan.

Ytor som är avsedda för de boende har förtydligats i planen. Planbeskrivningen har även kompletterats med text om att det i kvarterets närområde finns parkmiljöer som kan fungera för utevistelse och upplevelse.

Räddningstjänsten Östra Götaland

Inget att erinra.

Norrköping Vatten och Avfall AB

Avfall

Föreslagna hämtställen har stämts av med arkitekten och är godkända. Eventuella avsteg från överenskommelsen måste stämmas av med Norrköping Vatten och Avfall AB. Riktlinjer arbetsmiljö och tillgänglighet för avfallshanteringen i Norrköpings kommun ska följas så långt det är möjligt. Vissa avsteg vad gäller något längre dragvägar samt lutning på ramp har godkänts med anledning av att utbyggnaden sker på en befintlig byggnad och det ändå är en förbättring med dagens sophämtning vid fastigheten.

Vatten och avlopp

Inget att erinra.

Dagvatten

Norrköping Vatten och Avfall AB påpekar att enligt den nya VA-taxan som började gälla från 2017 så har begreppet dagvatten Total ersatts med dagvatten Fastighet.

Dagvatten från garage kan komma att behöva pumpas.

Bredband

Inget att erinra.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Avsnittet om dagvatten kompletteras och justeras enligt Norrköping Vatten och Avfall ABs önskemål samt i samråd med bygg- och miljökontoret miljö och hälsa.

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

Inget att erinra.

E.ON Värme Sverige AB

Inget att erinra.

E.ON önskar dock följande komplettering av planbeskrivningen under punkt 4.6: ”Befintlig fjärrvärmeledning finns längs Slottsgatan samt även en fjärrvärmeanslutning in till fastigheterna Renströmmen 7 och Renströmmen 9. E.ON ser goda förutsättningar att kunna erbjuda fjärrvärme i planerad utbyggnation.”

E.ON Värme förutsätter även att de byggnader som ska uppföras med stöd av detaljplanen förläggs så att de skyddsavstånd som gäller enligt bestämmelser för grävarbeten nära fjärrvärmeledningar med kringutrustning respekteras. För befintliga och nya ledningar som finns respektive kommer att placeras i kommunal mark gäller markavtalet mellan E.ON Värme och kommunen. Markavtalet ger E.ON Värme rätt att anlägga, behålla, underhålla och förnya fjärrvärmeledningar i kommunens mark. Om detaljplanens genomförande innebär att ledningar förlagda med stöd av markavtalet hamnar inom mark som kommer att försäljas är det viktigt att ny rättighet tillskapas för ledningen att gälla gentemot framtida fastighetsägare.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Punkt 4.6 i planbeskrivningen ändras enligt E.ONs önskemål.

Studiehemmet Hemgården

Som hyresgäst hos Lars Magnus Trozellis fond, fastigheten Renströmmen 2, anser Hemgården sig vara sakägare i ärendet. Då förändringarna vid en byggnation påverkar Hemgården och dess verksamhet framförs följande synpunkter om byggnationen.

Förhandsinformation om byggplanerna som delgavs vid ett möte 2016-04-19 föranledde Hemgården att lämna en skrivelse till kommunen. Skrivelsen innehöll bland annat synpunkter på hotellbyggnadens utseende och höjd. Hemgården uttrycker ett missnöje gällande avsaknaden av svar på denna skrivelse och menar att de framförda synpunkterna inte har beaktats i samrådshandlingen.

Hemgården påtalar att gården och byggnader på Renströmmen 2 har ett högt klassat bevarandevärde, framförallt Kuskbostaden. Hemgården lämnar även

en bilaga som beskriver Hemgårdens samlade miljö med byggnader och trädgård av unikt kulturhistoriskt värde. Bilagan uttrycker bland annat att en utbyggnad av hotellet skulle få en negativ effekt på upplevelsen och användningen av Hemgården.

Kuskbostaden kommer enligt gällande förslag att få hotellbyggnaden cirka 1,8 meter från den västra väggen bakom sig. Kuskbostaden, som är cirka 5,5 meter hög, kommer på sin baksida få en vägg som går upp till sex våningars höjd. Hemgården anser det inte som rimligt att en historisk byggnad, en av stadens äldsta, ska marginaliseras på detta sätt. Föreningen har lämnat en begäran till Länsstyrelsen om att Kuskbostaden ska ges en högre klassning som byggnadsminne. Idag har den näst högsta klassningen.

Hemgårdens huvudbyggnad skulle vid ett uppförande av förslaget till hotellbyggnad under stora delar av dagen bli utan sol. Solstudier visar tydligt att eftermiddags- och kvällssol på uteplats och balkonger kommer att påverkas. Under den stora rivningsperioden i Norrköping under 1960- och 1970-talet, öppnades kvarter och gårdar upp. Innan fanns både bostäder, dass, vedbodas och olika verksamheter inne i kvarteren. Det positiva med att öppna upp och göra kvarteren ljusare frångås helt i kvarteret Renströmmen som kommer att bli en trång och mörk innergård om liggande förslag blir verklighet.

Hemgården anser att det idag inte finns tillräckligt med parkeringsplatser i området där kvarteret Renströmmen ligger. Trots att nya parkeringsplatser skapas vid byggnationen så försvinner även bilplatser. Antalet hotellrum kommer innebära ytterligare trafik och fler bilar, men det finns inte parkeringsplatser i närheten.

Enligt handlingen "Planbeskrivning" 3.3. Riksintressen, framgår hur betydelsefull miljön kring Motala ström är och Hemgården påtalar särskilt de tre punktsatser som framgår av skrivningen.

Hemgården anser att den verksamhet som bedrivs av föreningen, inom fastigheten Renströmmen 2, hotas av det nya bygget. De synpunkter som tidigare lämnats borde ha beaktats. De föreslog bland annat att en höjning av hotellbyggnaden i den västra delen, terrassera den i den östra delen och att placera den ungefär sex meter från tomtgränsen i öster.

Med hänvisning till ovan framförda synpunkter yrkar Hemgården på att Norrköpings kommun inte går vidare med planerna på att förtäta kvarteret Renströmmen med en hotellbyggnad. Att hitta en alternativ plats i närheten, kanske närmare det nya resecentrum som ska skapas, skulle säkerligen ge bättre möjligheter vad gäller trafik och parkeringsplatser och skulle också göra att kvarteret Renströmmen kommer att ha en gårdsmiljö värd namnet, inte minst med tanke på de verksamheter som bedrivs och befintliga kulturbyggnader.

*Kommentar:**Synpunkterna noteras.*

Kommunen har mottagit skrivelsen vilken har utgjort planeringsunderlag inför planprövning. Under planprocessen har exempelvis solstudier tagits fram för att se effekterna av den nya byggnadens påverkan på grannfastighetens tillgång till solljus. Den nya byggnaden kommer inte att påverka solljuset till den nämnda "buxbomsträdgården" med kulturhistoriskt värde. Solstudier har även utförts enligt Hemgårdens förslag att terrassera byggnaden vilket visar sig inte göra någon betydande skillnad på soltillgång gentemot nuvarande utformningsförslag.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att Kuskbostaden inte kommer att bli marginaliserad av utbyggnaden utan bedömer att Kuskbostaden snarare kan bli mer framhävande som en kulturhistorisk byggnad när en ny modern byggnad placeras i närheten. Vad gäller avståndet mellan ny byggnad och Kuskbostad hänvisas till svaret på länsstyrelsens yttrande. Ny detaljplan värnar om befintlig kulturmiljö genom att införa rivningsförbud och skyddsbestämmelser på byggnaderna f.d. Riksbanken (Postettan) och Standard hotell (Renströmmen).

Varje fastighet ska lösa sitt parkeringsbehov på kvartersmark. Detaljplanen följer kommunens parkeringsriktlinjer. Kommunens översiktsplan, som är ett strategiskt dokument för hur staden kan utvecklas på lång sikt, är inriktad på en stad med mindre biltrafik där andra fordon prioriteras och ett mer effektivt markutnyttjande premieras. Detaljplanen följer dessa premisser.

Berörd allmänhet och fastighetsägare*Synpunktsförfattare 1*

Synpunktsförfattare 1, boende i Postettan, påpekar att miljön kring Postettan och det s.k. W6-huset är känslig. I dag finns en innergård som låter de båda byggnaderna framträda med den självständighet och den fristående framtoning som de båda förtjänar.

Synpunktsförfattaren framhåller att innergården i nuläget inte bara är ett utrymme för de boende att exempelvis parkera bil och cykel och hantera sopor utan i hög grad en parkeringsplats för de aktiviteter som pågår i området, som bankbesök i Postettan. Synpunktsförfattaren påpekar att gården ofta är så belamrad av fordon att det är svårt att nå fram med bilen till den egna förhryda p-platsen.

Saltängsgatan är en trång och smal gata som redan i dag är extremt hårt belastad med trafik från Drottninggatan. Sedan många år är gatan enkelriktad på sträckan Drottninggatan-W6-huset med tillåten körriktning österut. Den nuvarande trafikregleringen gör gatan ytterst olämplig som tillfart till en hotellentré. Det enda (tillåtna) sättet att angöra gatan är via en

högersväng från bron över Motala Ström. Vänstersväng in på gatan vid körning söderut är inte tillåten och heller inte lämplig med hänsyn till det stora, och med heldragna linjer avgränsade, kollektivtrafikfältet som löper mitt i Drottninggatan.

Synpunktsförfattaren anser att trafikavvecklingen bort från Saltängsgatan på senare tid har försvårats ytterligare genom kommunens beslut att enkelriktad Saltängsgatans parallellgata (Slottsgatan) i samma riktning som Saltängsgatan. För boende (och även för potentiella hotellgäster?) stänger de båda enkelriktningarna effektivt ut alla möjligheter att nå Drottninggatan. För att nå de norra stadsdelarna är Godsgatan ut till Norra Promenaden den enda färdvägen. Där är det inte möjligt att svänga vänster utan det enda alternativet är att fortsätta i fel riktning fram till packhusrondellen. Först härifrån går det att sätta kurs i den tilltänkta färdriktningen. Med nuvarande trafiklösningar anser synpunktsförfattaren att en hotellentré mot Saltängsgatan är helt olämplig.

Med detta yttrande avråder synpunktsförfattaren bestämt från den planerade hotellbyggnationen. De vägande skälen är:

- Behovet av fria ytor som skapar perspektiv och en mental känsla/upplevelse av utrymme.
- Behovet av P-yta.
- Saltängsgatans olämplighet som tillfartsväg till ett hotell.
- Saltängsgatans olämplighet vid trafikavveckling bort från samma hotell.
- Saltängsgatans redan höga trafikbelastning.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att trots gårdens relativt glesbebyggda karaktär så uppfattas den inte som en luftig och kvalitativ gårdsyta i dagsläget. Gården är hårdgjord, har en spretig struktur och är stökig med bilar. Detaljplanen möjliggör en förbättring av gårdsmiljön, både för boende och besökare.

Vad gäller parkering – se svaret till Studiegården Hemgården.

Ny huvudentré till hotellet ska ske från Saltängsgatan. Inlastning till hotellet och infart till hotellets parkeringsgarage kommer dock fortfarande att ske från Slottsgatan. Detta innebär att utbyggnaden bedöms ha en mindre påverkan på Saltängsgatans trafikbelastning.

Gällande trafik hänvisas till svaret p tekniska kontorets yttrande.

Sen inkomna remissvar

Dansverkstan Norrköping AB, 2017-06-12

Som hyresgäst i grannfastigheten Renströmmen 2 påtalar Dansverkstan Norrköping AB att den fina gårdsmiljö som nu finns sannolikt kommer att försvinna när en hög vägg uppförs precis bakom Kuskbostaden. Dansverkstan liknar gården vid en oas som ger miljön en känsla av lugn när besökare kommer in i kvarteret för att delta i Dansverkstans verksamhet.

Dansverkstan påpekar att de har många deltagare i sin verksamhet som upplever stora problem gällande parkeringsfrågan. Av förslaget framgår att antalet parkeringsplatser ökar något, men antalet rum kommer att öka desto mer, vilket innebär att trycket på parkeringsplatser kommer att bli ännu större än idag.

Dansverkstan föreslår att hotellet inte ska byggas på gården inom kvarteret Renströmmen. I övrigt instämmer Dansverkstan i de synpunkter som framförts av Föreningen Studiehemmet Hemgården.

Kommentar:

Synpunkterna noteras. Se svaret till Studiehemmet Hemgården ovan.

Granskning

Nedanstående synpunkt har kommit in under remisstiden för granskning:

Länsstyrelsen

2017-09-07

Ändringar som gjorts i detaljplanen efter granskning:

- I plankartan har bestämmelsen V₂, *Teknisk anläggning som fläktrum får anordnas till högst 4,5 meter utöver angiven högsta totalhöjd*, höjts till 7 meter. Ändringen har skett i samråd med exploatör och stadsarkitekt på Norrköpings kommun. Ändringen bedöms inte påverka närboende. Berörd del är omgiven av högre bebyggelse och påverkar därför inte synintrycket från Drottninggatan och Slottsgatan.

I övrigt har vissa mindre redaktionella ändringar gjorts.

Ändringar som gjorts i tillhörande planhandlingar efter granskning:

- I planbeskrivningen har stycket som behandlar markföroreningar reviderats.
- I behovsbedömningen har stycket som behandlar markföroreningar reviderats.

I övrigt har vissa mindre redaktionella ändringar gjorts.

Sammanfattning av inkommen synpunkt

Länsstyrelsen

Markföroreningar förekommer inom planområdet och Länsstyrelsen framförde i samrådsskedet synpunkter bl.a. på lämplig metodik för provtagning av dessa. Enligt planbeskrivningen tänker kommunen genomföra en fördjupad undersökning innan detaljplanens antagande, vilket Länsstyrelsen ser som mycket angeläget. Länsstyrelsen menar att en fördjupad miljöteknisk markundersökning måste tas fram. Den fördjupade undersökningen bör innefatta undersökningen av klorerade lösningsmedel och även provtagning av grundvatten. Kommunen bör också göra en bedömning huruvida detaljplanen kan påverka närmast belägna fastigheter vad avser grundvattenföroreningar.

Eftersom det redan är känt att planområdet är förorenat bör även en riskbedömning samt olika förslag till åtgärder tas fram, bl.a. förslag till hållbara saneringsmetoder. Markmiljöutredningens utformning samt val av saneringsmetod bör göras i samråd med tillsynsmyndigheten, förslagsvis som en riskvärdering.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret har efter granskningen fått in kompletteringar gällande hur markföroreningar ska tas omhand. Ett förslag till efterbehandlings- och kontrollplan för sanering av förorenad jord har tagits fram. Stadsbyggnadskontoret bedömer att ytterligare undersökningar inte behövs. Då all fyllnadsmassa kommer att tas bort försvinner också föroreningarna. Fyllnadsmassorna kommer att tas omhand enligt gällande lagar och regler.

Ett grundvattenrör kan sättas vid bostadshuset närmast Motala ström för att studera förekomsten av klorerade lösningsmedel, det är dock inget som detaljplanen reglerar.

Övriga med kvarstående synpunkter (ingen rätt att överklaga)

Part	Skedet då synpunkter lämnades
1. Studiehemmet Hemgården	samråd
2. Synpunktsförfattare 1	samråd
3. Dansverkstaden Norrköping AB	samråd

Ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret, detaljplanering, föreslår att detaljplanen antas av stadsplaneringsnämnden.

Stadsbyggnadskontoret

Sani Muric
processansvarig detaljplanering

Matilda Hallgren
planarkitekt