

# Samrådsredogörelse

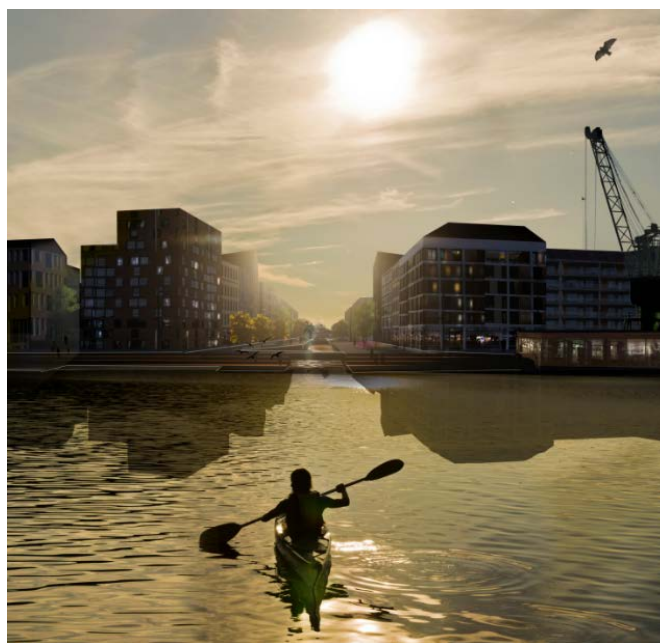
Vårt diarienummer  
SPN 2014/0287 214

tillhörande detaljplan för fastigheten

## **Kronomagasinet 1**

med närområde (del av Inre hamnen) inom Saltängen i Norrköping

den 8 juni 2017



## **GRANSKNINGSHANDLING**

## Hur samrådet har bedrivits

Allmänt samrådsmöte hölls den 19 augusti på södra kajen, Inre hamnen, efter föregående annonsering i lokalpressen.

I övrigt har samråd skett genom remissförfarande med de berörda samt med statliga och kommunala instanser.

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden:

**Länsstyrelsen i Östergötlands län** 2016-09-21

### Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret, lantmäteri 2016-09-23

Räddningstjänsten Östra Götaland 2016-09-16

Räddningstjänsten Östra Götaland (kompletterande) 2016-09-22

Utbildningskontoret 2016-08-19

Norrköping Vatten och Avfall AB 2016-09-23

Norrevo Fastigheter AB 2016-09-22

Norrköpings Hamn AB 2016-09-23

### Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Elnät AB 2016-09-23

E.ON Värme Sverige AB 2016-09-20

Skanova nätplanering 2016-07-15

Östgötatrafiken 2016-09-23

Naturskyddsföreningen 2016-09-06

Trafikverket 2016-09-06

### Berörda - fastighetsägare och andra

Se bilaga. Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Mattsons Industrifastigheter i Norrköping AB 2016-09-23

**Övriga inkomna synpunkter**

Se bilaga. Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 1	2016-08-22
Synpunktsförfattare 2	2016-09-20
Synpunktsförfattare 3	2016-08-01

**Sent inkomna remissvar**

Efter att remisstiden har gått ut den 23 september 2016 har nedanstående yttranden kommit in.

Bygg och miljökontoret, bygglov och miljöskydd	2016-09-26
Tekniska kontoret	2016-09-26
Kultur- och fritidskontoret, (stadsantikvarien, stadsmuseet)	2015-11-01

**Ändringar som gjorts i detaljplanen:**

- Planområdet har minskats i väster då tråg under Hamnbron inte längre är aktuellt och därför tagits bort ur detaljplanen.
- Byggrätterna har anpassats för att möjliggöra de byggnader som ritats fram (för redan tilldelade bostadskvarter samt för genomförd markanvisningstävling för centrumverksamhet).
- Ytorna inom allmän plats har anpassats efter vinnande tävlingsförslag i genomförd arkitekttävling för central park, kaj, bryggor och bad.
- Möjligheterna att uppföra bostäder i de kvarter som vid samrådet hade huvudsaklig användning centrumverksamhet har utökats (med undantag för det kvarter som ligger centralt i området mellan Saltängsgatan och den stora parken).
- Kanalernas utformning har förändrats i syfte att optimera flödet och att uppnå god vattenkvalitet. Förändringarna rör den västra kanalen inklusive inlopp samt mittenkanalen.
- Planbestämmelser har omformulerats efter synpunkter som inkommit vid samrådet. Det gäller bland annat utformningsbestämmelser för våningar.

- Krav om fullständig lastkompensation från kajlinjen mot Motala ström och 40 meter in har lagts till. Med syfte att säkerställa områdets stabilitet.
- Illustrationskartan har uppdaterats med ny illustrationsplan och nya perspektivbilder.

### **Ändringar som gjorts i tillhörande planhandlingar:**

- Två ytterligare bilagor till kvalitetsprogrammet har tillkommit. En för gestaltning av allmän plats och kvarter inom Inre hamnen etapp 1, samt en kulör- och materialstrategi.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med ny information som framkommit under arbete med utredningar och projektering av kajer och kanaler. Detta gäller bland annat vattenflödet i kanalerna. Handlingen har även uppdaterats med ny information som framkommit under arbete med utredningar och projektering av gator, parker och platser, ledningsdragningar och dagvattenlösning. Ytterligare utredningar har utförts avseende buller, lukt, föroreningar, risk (Brinks AB förnicklingsfabriken) och geoteknik, för vilka resultatet redovisas i planbeskrivningen. Beskrivning av den övergripande trafiksituationen kring planområdet har tillkommit. Beskrivning av antal berörda riksintressen har ändrats då planområdet minskats och nu enbart berör ett riksintresse. Illustrationer som visar den planerade stadsdelen har uppdaterats och ett antal förtydligande kartbilder har tillkommit. För att tydliggöra i genomförandedelen behandlas genomförande marksanering samt effekter och åtgärder på befintliga företag under egna rubriker. I övrigt är texten i planbeskrivningen bearbetad enligt synpunkter från samrådet.
- Miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) har ändrats genom att planen till granskningsskedet, i enlighet med länsstyrelsens uppfattning, nu bedöms medföra betydande miljöpåverkan. MKB-innehållet har vad gäller frågan om betydande miljöpåverkan, efter muntligt samråd med länsstyrelsen, avgränsats till planens konsekvenser för mark och vatten. Vidare gäller att MKB för detaljplanen nu är samordnad med den MKB som parallellt tagits fram till ansökan om tillstånd för vattenverksamhet och som lämnas till Mark- och miljödomstolen i samband med att planen ställs ut för granskning. Vad gäller ingående vattenverksamheter kan nämnas avledning av grundvatten, ny kajkonstruktion, bro över Motala ström och kanaler vilka beskrivs mer utförligt. Det finns även en särskild framtagna MKB som avser ansökan om bortledning av grundvatten i samband med efterbehandling av gasverkstomten. Vidare har MKB till detaljplanen kompletterats med kapitel om rekreation och friluftsliv där bland annat hälsoaspekter vid planerade badplatser beskrivs. Beskrivningar

av trafiksystemet har utvecklats mer i planbeskrivningen istället för i MKB till detaljplanen. I övrigt har smärre justeringar gjorts efter att ny kunskap tillkommit, till exempel efter utförda detaljerade riskbedömningar vad gäller Brinks AB förnicklingsfabriken.

## Sammandrag av inkomna synpunkter

### Länsstyrelsen i Östergötlands län

Sammanfattning: Länsstyrelsen skriver att planförslaget följer gällande översiktsplan samt att de lämnat svar på planprogram 2013-06-18. Länsstyrelsen skriver vidare att de stödjer pågående process med precisering av riksintresse för hamn. Länsstyrelsen anser att planförslaget inte strider mot riksintresse för kulturmiljö under förutsättning att synpunkter på detta behandlas. Länsstyrelsen påpekar även att lösningar för att klara klimatförändringar måste vidtas och preciseras och att utlopp för dagvatten inte ska placeras under högsta vattennivå i havet/Motala ström.

Länsstyrelsen tar upp konsekvenser vid olyckor vid Brink förnicklingsfabriken AB och att detta måste säkras samt påpekar behovet av säkra räddningsvägar.

Länsstyrelsen anser att planförslaget ytterligare bör redovisa och precisera krav på bulleråtgärder. Länsstyrelsen anser också att nuvarande verksamheter med buller och risker ska ha redovisats och säkerställts innan planen antas.

Länsstyrelsen yttrar sig över att vattenkvalitet, vattenomsättning och badvatten och liknande måste utredas och säkerställas. Länsstyrelsen skriver att man delar kommunens uppfattning att planen inte motverkar strandskyddets syften och att det finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet.

Länsstyrelsen vill se en mer omfattande beskrivning av förändringar på trafiksystemet om innerstaden ges ökad biltrafik.

Länsstyrelsen påpekar att vattendom krävs för flera åtgärder och att detta ska samordnas med planarbetet.

*Kommentar: Kommunen arbetar med översyn av riksintresse för hamn i samråd med berörda myndigheter Trafikverket och Sjöfartsverket. Vad gäller länsstyrelsens synpunkter på riksintresse för kulturmiljö anser kommunen att vissa byggnader måste rivas för att klara höjning av Saltängsgatan, vilket är nödvändigt för att planförslaget ska kunna tillgodose krav på att hantera konsekvenser av klimatförändring och stigande havsnivå. Det så kallade gasmästarkontoret ska behållas, men behöver flyttas för att anpassas till nya markhöjder. Tegelbyggnaden Andreas kvarn ska bevaras vad gäller den del som utgörs av det stora*

*hamnmagasinet beläget vid kajen. Kommunen arbetar med konsekvenser av klimatförändringar och kommer höja marken norr om Saltängsgatan respektive färdigt golv i byggnader till +2,5 meter över befintlig havsnivå.*

*Risker för Brink förnicklingsfabriken AB har utretts såväl i kvalitativ som i kvantitativ riskutredning. Dessa visar att det inte föreligger risker mot föreslagna bostäder med de avstånd som gäller i planförslaget. Inte heller transporter av farligt gods utgör en risk som omöjliggör bostäder enligt planförslaget. Utrymningsvägar för räddningsfordon är säkrade. I planen regleras att friskluftsintag för byggnader inom zonen 80 meter från Brinks ska placeras på sida som vetter från Brinks.*

*Risker från verksamheter som Forsbecks AB, E.ON Värme Sverige AB och Slottshagens reningsverk har hanterats och dessa är lösta via föravtal med berörda parter så att omlokalisering kan ske enligt samordnad tidplan för områdets utbyggnad.*

*Vad gäller vattenkvalitet har omfattande utredningar gjorts med provtagningar i vatten samt genom hydrologiska simuleringar och samordning mot planerad schakt för marksanering. Kommunen kommer fortsätta att ta vattenprover över året och på lång sikt för att veta att badvattenkvaliteten är godkänd innan bad sätts i drift. Anpassningar har skett av kanalernas bredd och djup för att nå optimal vattengenomsättning.*

*Beskrivning av trafiksystemet kommer utvecklas i planbeskrivningen. Alla konsekvenser för trafiksystemet är samordnade med aktuella översiktsplaneförslag samt med de strategier som tas fram inom ramen för projektet "Framtidens resor i Norrköping" i vilket Trafikverket deltar.*

*Arbetet med ansökan om vattendom är samordnat med planarbetet vad gäller innehåll och tidplan och där tas en särskild Miljökonsekvensbeskrivning fram som del av ansökan.*

## **Kommunala instanser**

*Bygg- och miljökontoret*

### **Bygglov och Miljöskydd**

Sammanfattning: Bygg- och Miljökontoret påpekar att det endast är länsstyrelsen som är tillsynsmyndighet för kolkajen och gasverkstomten. De påpekar också att det saknas beskrivning om vem som ansvarar för avhjälpande av föroreningar på allmän plats och i vattenområde.

Vidare anses att åtgärder för att reducera lukt från reningsverket behöver utredas mer, särskilt vid driftstörningar.

För att veta om riktlinjer för dagvattenhantering kan uppfyllas önskas beskrivning av antal växtbäddar, deras placering samt beräkningar av

reningseffekt. Om önskad reningseffekt inte bedöms uppnås ska reningsbäddar placeras där de gör störst nytta och vid avsteg ska detta motiveras. Bygg- och miljökontoret menar att det är svårt att bedöma om mål för dagvattenrening nu kommer att uppnås.

Bygg- och miljökontoret anser att plankartan bör innehålla bestämmelse om att bygglov inte kan ges innan störande verksamhet är flyttad. Det påpekas även att bestämmelser för byggrätt, entresolplan och plantering kan vara svåra att tolka. Det påpekas att Saltängsgatan inte är namnsatt i planhandlingarna samt vidare att följande punkter behöver förtydligas;

- Vattenområdet väster om hamnbron saknar beteckning.
- Uteserveringar bör endera ges byggrätt eller ange att inget får bebyggas.
- Otydligheter om byggrätt vid <math>30^\circ</math> taklutning och byggrätt på korsprickad mark.
- Obebyggd del av fastighet och mot allmän plats behöver förklaras.

*Kommentar: De synpunkter som Bygg- och miljökontoret framför kommer så långt möjligt utvecklas och förklaras vidare i planhandlingarna i samråd med bygg- och miljökontoret. Bestämmelse om att bygglov inte får ges för nya bostäder finns redan införd på plankartan vad gäller befintliga verksamheter med störning, se bestämmelse a1.*

## Lantmäteri

### Sammanfattning:

Det saknas planbestämmelser på plankartan för vattenområdet väster om Hamnbron. Bestämmelsen om allmän passage bör vara tydligare på plankartan. Om bestämmelser om bildande av gemensamhetsanläggningar ska gälla som fastighetsindelingsbestämmelser ska det anges vilket område som ska upplåtas, gemensamhetsanläggningens ändamål, anläggningens huvudsakliga utformning samt vilka fastigheter som ska delta.

På plankartan anges att lekplats ska finnas om fastighet ingår i gemensamhetsanläggning. Här bör anges vilket ändamål gemensamhetsanläggningen ska ha för att denna bestämmelse ska vara aktuell.

Bestämmelse om rivningsförbud har enligt Boverkets rekommendationer beteckningen q och bestämmelse om varsamhet beteckningen k.

Markanvändningsbeskrivningen som framgår av planbeskrivningen överensstämmer inte med plankartans bestämmelser ser om användning av mark och vatten.

I planbeskrivningen kallas gatan längs med kanalen för Kanalgatan. Detta är inte lämpligt eftersom Kanalgatan redan finns. Om namnet används i planhandlingar är det risk för att namnet blir etablerat, vilket kan innebära problem när gatan sedan namnsätts.

*Kommentar: Detaljplanekartan och planbeskrivningen ändras i samråd med lantmäteriet.*

### *Tekniska kontoret*

Sammanfattning:

#### **Dagvatten**

Arbetet med dagvattenutredning pågår fortfarande och tekniska kontoret menar att det i dagsläget finns tre olika alternativ där marken höjs till olika nivåer. En förprojektering bör göras för att säkra de tekniska lösningarna och behovet av ytor. Eftersom inte alla dagvattenlösningar är klara är det i dagsläget inte möjligt att lämna ett fullständigt svar på om de lösningar som presenteras kan säkra samtliga byggnader mot översvämningar. I planbeskrivningen står det att gårdsmark utan underliggande garage föreslås utformas så att dagvatten fördröjs. Detta borde även gälla för gårdsmark med underliggande garage.

Beteckningen n1 borde kunna finnas även inom områden där mark får underbyggas.

I planbeskrivningen står det att avrinning av extremt skyfall ska ske via gator och att byggnader ska höjdsätts utifrån gatan för att säkra den funktionen. För några byggnader finns en planbestämmelse som delvis stödjer detta, n2. Dessa bestämmelser behövs på samtliga byggnader för att säkra deras höjdsättning.

#### **Gator och trafik**

Om det är möjligt, anser tekniska kontoret att en underbestämmelse för Gång- och cykelbana läggs till på Saltängsgatan, för att förtydliga att det är ett huvudcykelstråk. Eftersom det är ett huvudcykelstråk ska det i planen säkerställas att tillräckligt utrymme finns för att få en separerad gång- och cykelväg. Planbeskrivningen behöver kompletteras med en text kring cykelparkering i området. De nordligaste delarna av stickgatorna, de som leder till infart mot p-garage, behöver inte nödvändigtvis vara utformade som gångfartsområden, men bra om gångbana ändå finns. I planbeskrivningen på s.23, visar en karta hur cykelbanan längs Saltängsgatan föreslås på norra sidan om Saltängsgatan. Ur tillgänglighet till området vore det mer lämpligt om den var placerad på södra sidan om gatan.

#### **Spår**

Ett spårreservat bör läggas in i plankartan för att säkerställa att spår kan dras på nya Hamnbron. Stråken längs "diagonalen" och Norra promenaden är utpekade som förslag på stomlinjenät för spår/BRT i samrådshandlingen för



nya ÖP staden och därför önskas spårreservat även på de sträckorna. Det är viktigt att dimensionera för busstrafik på Saltängsgatan.

### **Förskola – utemiljö**

Tekniska kontoret ställer sig negativ till förslaget om en förskola i bottenvåningen i ett av kvarteren. Det byggs en helt ny stadsdel och därmed bör det finnas utrymme att bygga en förskola med en egen gård. Boverket rekommenderar en friyta för barnen på minst 3000 m<sup>2</sup> oavsett antal barn. En snabb uppskattning visar att gården i det föreslagna kvarteret inte är mer än ca 900 m<sup>2</sup>.

### **Kopplingen till staden**

Det bör studeras mer noggrant hur den nya stadsdelen ska kopplas till övriga staden.

### **Höjdsättning**

Tekniska kontoret ställer sig frågande till hur höjdsättningen av området kommer att påverka Norra promenadens träd, samt mötet med övriga staden. Hur avser projektet hantera denna problematik utan att skada träden?

Tekniska kontoret ser också en risk med att leda en större mängd dagvatten till Norra promenaden, vilket kan bli en följd av höjdsättningen. Om stor del dagvatten avleds till Norra promenaden finns risk att fler träd som är i dåligt skick dör eller försämras. Det är viktigt att ta hänsyn till byggnadsminnet och biotopskyddet i planeringen av omhändertagandet av dagvatten och i höjdsättningen.

### **Avsaknad förprojektering**

Tekniska kontoret anser att det saknas och har dröjt länge med förprojektering för de allmänna platserna. Det gör att tekniska kontoret har svårt att uttala sig om de allmänna platsernas utformning samt om ytor för park och torg är tillräckliga att rymma de funktioner som önskas i planen.

### **Plankartan**

I plankartan finns bestämmelsen under utformning som säger att "Mot Saltängsgatan ska varje fastighet vara bebyggd i hela fastighetens längd mot allmän plats ". Detta motsäger bestämmelsen n3 som tillåter en allmän passage med bredd 20 m mot Saltängsgatan.

### *Kommentarer:*

#### *Dagvatten*

*Stadsbyggnadskontoret ser det ej som rimligt att kräva fördröjning på markytor som är belägna ovan garage och ser heller inte att det finns något behov av det. Byggnaderna i området är höjdsatta med en lägsta minimum golvnivå på 2,5 m för att säkra höjdsättningen. Bestämmelse om att marken ska luta från husen har tagits bort då detta redan regleras i plan och bygglagen och följs upp vid bygglov.*

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer  
SPN 2014/0287*Gator och Trafik*

*Tekniska kontoret har deltagit i förprojektering av gatorna och säkerställt att tillräckligt utrymme finns för gång- och cykelväg. Underbestämmelse gör planen mindre flexibel och anses onödigt då tekniska kontoret ansvarar för projektering och uppförande av gatorna.*

*Spår*

*Användningen spårväg har lagts till på Jungfrugatan. I samråd med projektet Framtidens Resor i Norrköping har beslutats att spårväg inte längre är aktuellt i den diagonala gatan som går genom området. Projektet Inre hamnen har dimensionerat Saltängsgatan för att rymma busstrafik eftersom det är en mycket viktig förutsättning för att kunna skapa ett hållbart resande i stadsdelen.*

*Förskola - utemiljö*

*Planen möjliggör en mindre förskola i första etappen för att det ska kunna erbjudas i stadsdelen redan i tidigt skede. Större tomt för förskola kommer att planläggas i etapp 2.*

*Kopplingen till staden*

*Det pågår arbete med att skapa goda kopplingar till den övriga staden..*

*Höjdsättning*

*Dagvattenfrågan har utretts vidare och dagvattenlösningen som föreslås innebär att lite eller inget dagvatten kommer att föras till Norra promenaden.*

*Avsaknad av förprojektering*

*Förprojektering har genomförts i samverkan med tekniska kontoret.*

*Plankartan*

*planbestämmelsen har omformulerats.*

*Räddningstjänsten Östra Götaland*

*Sammanfattning: Den befintliga tillgången på brandposter i området är begränsad då avstånd från uppställningsplats för räddningsfordon till brandpost är för långa. Räddningsfordon ska inte behöva ställas upp på ett större avstånd än 50 meter från angreppspunkt på byggnad (entré till byggnad). Avståndet till närmsta brandpost från uppställningsplats för räddningsfordon bör för aktuell typ av bebyggelse inte överstiga 75 meter. Räddningstjänsten anser att ytterligare brandpost bör anläggas i området.*

*Kommentar: Ytterligare brandposter projekteras av Norrköping Vatten och Avfall inför genomförandet.*

*Räddningstjänsten Östra Götaland (kompletterande remissyttrande)*

Räddningstjänsten kompletterar tidigare lämnat yttrande med synpunkter kopplade till riskbilden. Den riskanalys som gjorts med hänseende på att Brinks förnicklingsfabrik ligger i direkt anslutning till området är kvalitativ. Räddningstjänsten anser att en kvantitativ (semikvantitativ) riskanalys behövs som beslutsunderlag. Konsekvenserna ska presenteras med avseende på individrisk och samhällsrisk. En kvantitativ detaljerad riskanalys av oberoende part behöver tas fram i syfte att utreda om det finns möjlighet ur risksynpunkt att utveckla området enligt detaljplaneförslaget samtidigt som Brinks förnicklingsfabrik finns kvar på nuvarande plats. Resultatet av riskanalysen visar antingen att: Risken är oacceptabel och det finns inga åtgärder som medför att den blir acceptabel. Risken är oacceptabel men åtgärder kan genomföras på antingen Brink eller det planerade området som medför att risken blir acceptabel. Risken är acceptabel i nuläget, läge utan åtgärder. Räddningstjänsten vill också poängtera att utvecklingen av området kan innebära begränsningar i möjligheterna för Brinks framtida utveckling på fastigheten.

*Kommentar: En kvantitativ riskanalys har tagits fram i samråd med räddningstjänsten. I analysen framkom att Brinks inte utgör någon risk för planområdet. Det framkom dock att de byggnader som ligger längst i öster i planområdet (innehåller inte bostäder) bör ha ventilation och friskluftsintag från motsatt sida av Brinks (mot söder). Det regleras i detaljplanekartan.*

*Stadsantikvarien, Stadsmuseet, kultur- och fritidskontoret*

Sammanfattning: Norrköpings stadsmuseum påpekar att förändringen av hamnmiljön som är ett av stadens mest historiebärande områden påtagligt kommer att förändra stadsbilden. Stadsmuseet anser också att det är olyckligt att befintlig stadsstruktur påverkas och att flera äldre byggnader måste tas bort till följd av sanering av underliggande mark. Stadsmuseet anser att det går att flytta dessa byggnader istället så att marken kan saneras under. Förslagsvis kunde till exempel gasmästarbostaden flyttas till Kanontorget eller annan liknande plats i närområdet. Stadsmuseet anser också att spår av olika historiebärande strukturer såsom skeppsdockans vingmurar borde bevaras och synliggöras. Risker är annars att vi bygger en modern stadsdel som saknar historisk förankring.

*Kommentar: stadsbyggnadskontoret delar Stadsmuseets uppfattning att historiska strukturer, byggnader och andra spår är mycket viktiga för stadens attraktivitet och för att förankra nya stadsdelar i sitt sammanhang. Omfattande alternativutredningar har gjorts för att anpassa den nya planstrukturen efter historiska mönster och söka sätt att infoga befintliga byggnader i den nya strukturen. Utmaningarna med det är dock mycket svåra sett till att merparten av de befintliga husen är belägna ovanpå en av länets mest förorenade platser, det betyder att det inte går att välja bort att sanera marken. För att gasverkstomten inte längre ska fortsätta att skapa risker för hälsa och fortsätta att förorena stadsmiljön, Motala ström och havet måste omfattande marksanering ske, inklusive under befintliga*

*byggnader. Marken i området måste också höjas för att anpassas till framtida havsvattennivåer. Det går säkert att flytta befintliga byggnader men stadsbyggnadskontorets bedömning är att det skulle vara mycket kostsamt eftersom tegelbyggnaderna har sättningar och inte kan flyttas utan måste plockas ner i bitar först. Det mindre så kallade gasmästarkontoret kommer dock att flyttas och placeras på annan plats. Andreas kvarn kommer att bevaras.*

*Stadsbyggnadskontoret arbetar också mycket fokuserat med att försöka bevara områdets karaktär på andra sätt, bland annat genom en kulör- och materialstrategi som utgår från platsens befintliga egenskaper samt genom att bevara spår så som kranar, gripklor, markbeläggning, belysningsmaster med mera. Merparten av de nya husen i området kommer också att utformas med den befintliga miljön som inspirationskälla. Strukturen innebär också att skeppsdockans läge plockas upp till synligt läge och återanvänds i ny funktion som kanal, park och badmiljö.*

### **Utbildningskontoret**

Sammanfattning: Utbildningskontoret har tagit del av förslaget till detaljplan och har inget att invända. Utbildningskontoret vill dock påpeka vikten av en förskola i området. Det finns behov av en skola F-3/6 i anslutning till stadsdelen, eftersom det redan idag finns för få skolplatser.

Utbildningskontoret ser ett behov av att en ny graffitivägg finns med i planen eller att väggen placeras på annan central plats. Förslaget om en ostligare placering är en försämring ur ett ungdomsperspektiv och utbildningskontorets förslag är istället en flytt till den södra sidan av strömmen.

*Kommentar: Ytterligare ytor för förskola och om möjligt även skola, planeras i den andra etappen av Inre hamnen. I ett första skede flyttas befintliga graffitiväggar (de som är i tillräckligt gott skick för att klara en flytt) ihop öster om etapp 1, där flera av graffitiväggarna redan står i dagsläget. Här planeras en tillfällig aktivitetspark där graffitiväggarna blir en viktig del.*

### **Norrköping Vatten och Avfall AB**

#### **Avfallshanteringen**

Komplettera texten "Biltrafik och leveranser ska ges utrymme i gatumiljön..." (s. 22) med "och de platser som krävs för att avfallshanteringen ska fungera".

Hänvisa gärna till *Riktlinjer för arbetsmiljö och tillgänglighet för avfallshanteringen i Norrköpings kommun* (VA-2014-190) i texten om avfallshantering på s. 33 samt i referenslistan. Om hemkompostering planeras, vilket illustreras i skissen på sidan 30, bör det vara ett komplement till hämtning av matavfall och inte en ersättning för densamma.

Stäm av avfallshanteringslösningen med Norrköping Vatten och Avfall.

### **Vatten och avlopp**

Förutsättningarna för att kunna försörja de befintliga fastigheterna norr om området med VA behöver säkras vid genomförandet av planområdet. I nuvarande planbeskrivning beskrivs enbart påverkan på spillvattenledning av dimension 1400.

Vid sanering av området behöver hänsyn tas till viktiga ledningsstråk, framförallt gällande spillvattenledningar i direkt anslutning till saneringsområdet. Ledningarna måste vara i fortsatt drift och behöver bevakas om arbetet riskerar att ha påverkan på ledningen.

Bräddledning och utgående vatten från Slottshagens reningsverk går ut direkt österut om planerat område för småbåtshamn. Denna placering är direkt olämplig då stora mängder orenat avloppsvatten samt spillvatten riskerar att ledas ut i detta område.

Lämpligheten av att anordna bad i området måste bedömas utifrån förutsättningen att det finns ett flertal bräddutlopp från kombinerat nät och pumpstationer uppströms den tänkta placeringen av badplatsen.

I direkt anslutning till planområdet finns pumpstationer som tar omhand spillvatten från stora delar av Norrköping. Pumpstationerna samt anslutande ledningar förutsätts kunna vara kvar på befintliga platser. Vid eventuell rivning av Hamnbron måste hänsyn tas till att det finns en vattenledning av större dimension i bron idag.

### **Nytt nät**

Plats för pumpstationer reserveras normalt med E-områden i plankartan, reservera även plats för drift- och underhållsfordon fram till dessa platser. För att undvika ledningsdragning inom kajområdet behöver ledningsrätter över kvartermark anordnas, framförallt ute på öarna. Utifrån de förutsättningar som finns framtagna i nuläget så planeras för traditionellt VA omhändertagande och förläggningsmetoder. Andra lösningar kan vara aktuella men kräver då utredningar kring detta. Endast källarlös bebyggelse kan med självfall anslutas till allmän spillvattenledning.

### **Dagvatten**

Den nya höjdsättningen av området innebär att de norra delarna av området påverkas. Avledningen av dagvatten måste säkras vid genomförandet av planen.

### **Reningsverk**

Möjligheterna kring att minska risken för lukt från det närliggande reningsverket utreds i enlighet med planbeskrivningen.

### **Bredband**

Inget att erinra.

*Kommentarer:**Avfallshanteringen*

*Synpunkterna noteras. Arbete med val av avfallslösning pågår och genomförs tillsammans med Norrköping Vatten och Avfall AB.*

*Vatten och avlopp*

*Synpunkterna noteras. Planbeskrivningen uppdateras med ny information som speglar utredningsläget. Saneringen kommer att genomföras i samverkan med Norrköping Vatten och Avfall AB för att undvika påverkan på spillvattenledningen. En småbåtshamn i stadsdelen är mycket viktig för Norrköping och för stadsdelens attraktivitet. Projektet kommer att fortsätta utreda hur breddavloppet kan hanteras för att påverkan ska undvikas. Möjlighet till småbåtshamn kommer att ligga kvar i detaljplanen. Badvattenkvalitén utreds och bad utan rening kommer inte att anläggas om badvattenkvalitén inte är fullgod. Alternativt att reglering kommer att ske av när det är lämpligt/olämpligt att använda baden. I detaljplaneförslaget och ansökan om vattenverksamhet har höjd tagits för att rymma badanläggning med rening. En eventuell rivning av Hamnbron ligger längre fram i tiden. Hänsyn kommer att tas till den befintliga vattenledningen i bron i ett framtida skede om rivningen av bron blir aktuell.*

*Nytt nät*

*Frågan om pumpstationer har utretts i samråd med Norrköping Vatten och Avfall AB. Anläggningarna lokaliseras till allmän plats då de är av mindre dimension och därför inte kräver E-område. Rätt till utrymme för ledningar på öarna ska säkerställas med ledningsrätt. Ledningarnas placering kommer att studeras i projektering som genomförs av Norrköping Vatten och avfall AB. Med anledning av osäkerhet om placering har inte u-områden markerats på plankartan. Ledningsrätt ska baseras på överenskommelse mellan ledningsägare och kommande fastighetsägare. I kommande marköverlåtelseavtal mellan kommunen och berörda byggherrar villkoras att ledningsdragning får ske inom kvartersmark.*

*Dagvatten*

*Synpunkten noteras, hanteras och följs upp i genomförandeskedet.*

*Reningsverk*

*Synpunkten noteras.*

*Norrevo Fastigheter AB*

*Sammanfattning: Norrevo anser att behovet av förskoleplatser för etapp 1 av Inre hamnen är ca 80-100 barn och att det inte täcks i detaljplaneförslaget. Därför måste behovet tillgodoses i senare etapper av Inre hamnen.*

*Kommentar: Området Inre hamnen ska vara en stadsmiljö av karaktär innerstad. Det innebär utmaningar vad gäller att tillgodose normer och optimala lösningar. Sett till områdets centrala och vattennära läge vid Motala ström har planförslaget sökt lösa behovet av förskola så gott det*

*varit möjligt och i kombination med bygggrätter för bostäder. Det är viktigt att de bygggrätter som medges för skola i etapp 1 verkligen genomförs. Det kommer också vara ett stort fokus för planläggning av etapp 2 att tillgodose det totala behovet av skola och förskola. Att det finns skola och förskola i området är en viktig förutsättning för områdets liv, attraktivitet och för att hålla ner behovet av bilanvändning.*

## **Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer**

### ***E.ON Elnät AB***

Sammanfattning: E.ON Elnät pekar på behovet av elstationer i till exempel kvarteren Kanontorget, Gräsanden och Alkan och önskar samråd om hur frågorna kan lösas. E.ON Elnät påpekar synpunkter och invändningar om inbyggnad av nätstationer till följd av regler för säkerhet och kostnader.

E.ON Elnät konstaterar vidare att det krävs lösningar för köp eller avstående av mark innan detaljplanen kan antas. Det påpekas också sakfel i fastighetsförteckning samt att kostnader för flytt eller borttagande av ledningar ska belasta den som vill att anläggningarna ändras.

*Kommentar: Transformatorstationer kan ligga kvar på befintlig placering öster och väster om planområdet. Transformatorstation vid Saltängsgatan/Brännerigatan behöver omlokaliseras och dialog förs med E.ON Elnät. Avtal kommer att träffas om markbyte/markköp och liknande.*

### ***E.ON Värme Sverige AB***

Sammanfattning: E.ON Värme påpekar att den anläggning som finns inom fastigheten Skeppsdockan 3 är viktig för Norrköpings värmeförsörjning. Samtidigt ser bolaget positivt på Norrköpings stadsutveckling men frågan om säker värmeproduktion måste vara löst innan anläggningen vid Skeppsdockan 3 kan avvecklas. Bolaget konstaterar att en dialog är påbörjad i detta avseende. Formulering i planhandlingar om villkor för flytt behöver ses över så att de speglar att en lösning måste finnas driftsatt innan befintlig anläggning kan tas ur drift.

E.ON Värme anser vidare att kostnader för ledningsflytt ska bekostas av den som föranleder ledningsflytt samt att u-områden ges för nya ledningssträckningar. Man pekar även på behov av att behålla befintlig fjärrvärmeledning och oljeledning knutna Skeppsdockan 3 så länge den anläggningen är i drift. E.ON efterfrågar en tydligare och mer konsekvent tidplan för olika marksanerings- och utbyggnadsetapper.

Vad gäller energislag så påpekar E.ON Värme att en blandning av olika uppvärmningsformer kan försvåra och därmed fördyra dimensionering av fjärrvärme- och elnät. E.ON Värme påpekar även att de enligt tomträttsavtalet ska riva gasmästarbostaden om tomträttsavtalet upphör att gälla.

*Kommentar: Synpunkterna noteras. Kommunen och E.ON har tecknat avtal som reglerar avträde från Skeppsdockan 3 samt uppförande av ersättningsanläggning inom kvarteret Ledaren. Gasmästarbostaden ska inte omfattas av rivning.*

### **Skanova nätplanering**

Sammanfattning: Skanova har befintliga ledningar inom planområdet. Ledningarna kan inte ligga kvar i befintligt läge eftersom gator och kvarter omskapas. I många fall kan ledningarna skrotas då kunderna inte längre finns kvar. Skanova kommer dock ha kostnader för att flytta nät som försörjer kunder i områden som byggs om i senare etapper, bland annat öster om planområdet.

I de fall Skanova får betydande kostnader för undanflytt/ombyggnation av nät förutsätter vi att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

*Kommentar: Synpunkterna noteras.*

### **Östgötatrafiken**

Sammanfattning:

Östgötatrafikens synpunkter rörande kollektivtrafikförsörjningen till Inre hamnen diskuteras på en övergripande nivå för att inte föregripa den pågående, mer breda trafikutredningen "Framtidens resor".

### **Kollektivtrafik**

I planförslaget beskrivs under rubrik Kollektivtrafik - "På kort sikt bör planområdet försörjas med busstrafik. Möte har ägt rum med Östgötatrafiken som är huvudman för kollektivtrafiken. En lösning som bedömdes rimlig är att förlänga en linjesträckning till planområdets centrala plats vid Saltängsgatan. I förprojektering av Saltängsgatan har reservats utrymme för busstrafik och hållplats. "

Detta stycke bör omformuleras till: "I det korta perspektivet ska planområdet utformas så att trafikförsörjning med busstrafik vara möjlig. Inför förprojektering av Saltängsgatan har dialog förts med Östgötatrafiken som företrädare för Regional kollektivtrafik myndighet i Östergötland kring vilka utrymmesbehov som föreligger för trafikering med busstrafik och samt möjlig plats för hållplats. Ur ett långsiktigt perspektiv bör utformningen av området medge möjlighet till trafikförsörjning med spårväg i enlighet med översiktsplan för staden."

Östgötatrafiken har i övrigt inget att erinra mot planförslaget.

*Kommentar: Precis som östgötatrafiken beskriver i sitt yttrande bör planområdet på kort sikt försörjas med busstrafik. I förprojektering av Saltängsgatan har därför utrymme reservats för busstrafik och hållplats för en tillfällig busslinje på Saltängsgatan som kan ge området en god kollektivtrafikförsörjning innan de större långsiktiga lösningarna är på*



*plats. Östgötatrafiken har dock i sin linjeanalys (som genomförts efter att samrådet avslutats) kommit fram till att busstrafik istället bör förläggas i Norra Promenaden, även i tidigt skede. Planområdet får därmed en sämre kollektivtrafikförsörjning där avståndet till hållplats ökar. Då boende och besökande i etapp 1 måste ta sig genom etapp 2 för att nå hållplatsen finns risk att kollektivtrafiken blir svårtillgänglig under de år då etapp 2 byggs ut. Områdets fulla potential för att uppnå ett hållbart resande skulle i och med detta inte tas till vara och inte heller projektets övergripande mål och ambition om att bidra med ett hållbart resande.*

### *Naturskyddsföreningen*

Sammanfattning: Naturskyddsföreningen i Norrköping ser positivt på utvecklandet av Inre hamnen och menar att Inre hamnen är ett bra exempel på hur man kan bygga attraktiva bostäder på en central plats. Bidrar gärna med kunskap och sina engagerade medlemmar i ett tidigt skede.

*Kommentar: Synpunkterna noteras.*

### *Norrköpings Hamn AB*

Sammanfattning: Norrköpings Hamn är positiva till utvecklingen av Inre hamnen och deltar aktivt i projektet, bl.a. som medlemmar i projektets styrgrupp.

En överenskommen förutsättning och intention för hela stadsutvecklingsprojektet är att hamnverksamheten kvarstår på södra sidan av Inre hamnen under byggnationsfasen. I projektet råder överenskommelse om tidplanen för detta, vilken ligger senare än det planerade ikraftträdandet av detaljplanen.

Så länge som hamnverksamhet pågår på södra sidan av Inre hamnen är denna verksamhet förenad med viss påverkan i termer av exempelvis buller, damning och utsläpp till vatten och luft. Vidare ger hamnverksamheten upphov till trafikflöden via vägnätet och i vattenområdet.

Detaljplanen bör beskriva detta villkor för projektet närmare, att hamnverksamheten finns krav i områden som angränsar till detaljplaneområdet under en period efter planens ikraftträdande, samt vad denna hamnverksamhet kan vara förenad med för eventuell påverkan.

*Kommentar: Beskrivningen av hamnverksamheten förtydligas i genomförandedelen av planbeskrivningen.*

### *Trafikverket*

Sammanfattning: Detaljplanen för Kronomagasinet 1 medför en förtätning av staden eftersom den ansluter mot befintlig infrastruktur men enligt den bifogade trafikutredningen skapar de ca 900 lägenheterna

ca 3000 nya bilresor per dygn. Trafikverket anser att detaljplanen behöver ge tydligare förutsättningar för ett förändrat resmönster eftersom en ökning av biltrafik i innerstaden kommer att medföra negativa konsekvenser.

*Kommentar: Dialog kommer att föras med trafikverket. Planbeskrivningen uppdateras med mer information om hur trafik i och i anslutning till planområdet planeras.*

## **Berörda - fastighetsägare och andra**

### *Mattssons Industrifastigheter i Norrköping AB*

Sammanfattning: Mattssons Industrifastigheter i Norrköping AB är fastighetsägare till fastigheten Svanen 6 och tomträttsinnehavare till Svanen 4 i Inre hamnen och är till stora delar positiva till planförslaget. Bolaget lämnade in ansökan om planbesked för ändring av detaljplanen för att få bygga bostäder.

Mattssons Industrifastigheter anser att det är problematiskt att låta gator som går i nordsydlig riktning mellan Norra Promenaden och Saltängsgatan ingå i planområdet. Det är av stor vikt för Mattssons Industrifastigheter och deras hyresgäster att de kan bedriva verksamhet i väntan på en utveckling till stadsbebyggelse. De föreslagna gatorna får stor inverkan på parkering, lastning och lossning samt angöring till hyresgästernas lokaler. Vidare anser Mattssons Industrifastigheter att utformning av gator och höjdsättning behöver utredas noggrannare. Mattssons Industrifastigheter skriver vidare att frågor som uppstår under planarbetet för Svanen 4 & 6 kan lösas genom en dialog tillsammans med Norrköpings kommun.

*Kommentar: Mattssons Industrifastigheter har fått ett positivt besked från kommunen angående planläggning. Dialog har förts rörande de gator som påverkar Mattssons fastigheter. Kommunen och bolaget har samsyn vad gäller vikten av att lösa de behov som befintliga hyresgäster har för åtkomst till sina lokaler.*

## **Övriga inkomna synpunkter**

Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

### *Synpunktsförfattare 1*

Sammanfattning: Synpunktsförfattaren är intresserad av odling och pekar på behovet av att kunna odla i stadsdelen Inre hamnen och har sänt förslag om hur odling i staden fungerar i Augustenborg i Malmö.

*Kommentar: Odling är något som projektet Inre hamnen verkligen vill främja. Det finns med som en viktig fråga i Kvalitetsprogrammet och tas upp som möjlighet i flera byggprojekt i Inre hamnen. Ambitionen är att det*

*ska erbjudas möjlighet till odling på till exempel balkonger, gårdar och kanske även på delar av parkytor. Förhoppningen är att odlingsintresse ska kunna tillgodose också i en tät stadsmiljö som Inre hamnen.*

### **Synpunktsförfattare 2**

Sammanfattning: Synpunktsförfattaren har lämnat synpunkter om stadsdelens form både i text och på en fin kartbild och skriver att utgångspunkten i den slutna kvartersstaden är bra men tycker att projektet nu har löst upp kvarterens gränser för mycket.

Synpunktsförfattaren anser att små parker inte tillför så stor nytta samt att placeringen nära kvartersgårdar i en del fall gör att de kan upplevas som privata. Synpunkten är också att skapa tydligare flöde och tillgång till den större stadsdelsparken i områdets centrala delar.

Synpunktsförfattaren är positiv till bevarande av äldre kulturmiljö som järnvägsspår och gatsten. Synpunktsförfattaren tycker också att projektet ska använda kulvertsystem för ledningar och att det är bra att planera för spårväg.

*Kommentar: Avsikten med den valda stadsformen är att både fånga värdet i den historiska kvartersstaden med tydliga gränser och att slå vakt om riksintresset samtidigt som vi vill skapa ett samtida arkitektoniskt uttryck. Ambitionen är också att tillvarata alla soliga ytor, att få in känsla av vatten i området och att skapa attraktiva lägenheter. Förslaget så som det ser ut kan ses som ett sätt att försöka förena dessa intressen på ett sätt som gör kvartersstaden tydlig samtidigt som önskemål från husritande arkitekter, byggherrar och boende kan utvecklas. Detta är hela tiden en balansgång men bedömningen är att planförslaget så som det ser ut nu ger en rimlig avvägning mellan dessa intressen.*

*Synpunkterna om parkernas storlek, läge och tillgänglighet är mycket bra men kan i vissa delar vara svåra att tillgodose eftersom nya broar kostar pengar och att planstrukturen också måste utgå från många andra aspekter. Planförslaget försöker följa upp det genom att se över hur de små parkerna utformas.*

*I utformningen av allmän plats är avsikten att bevara gamla spår och lämningar och att återanvända material. Detta är ett arbete som landskapsarkitekter och trafikplanerare löpande arbetar med. För projektet är målet att där så är möjligt tillvarata gamla strukturer och material som kan spegla områdets historia, även om det blir i ny form.*

*Vad gäller synpunkter om infrastruktur så delar projektet helt de synpunkter som lyfts fram om kulvert och spårväg. Dock är det inte en bedömning som delas av ledningsägare. Det är inte möjligt att bygga kulvert för ledningar om inte de större ledningsägarna ser tillräcklig ekonomisk eller funktionell nytta i det. Stadsbyggnadskontoret och byggherregruppen har jobbat hårt för att få till kulvertlösningar samordnat i till exempel garagen eftersom det*

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer  
SPN 2014/0287

*borde spara mark och ge enklare underhåll, men det finns tyvärr inte intresse från de större ledningsägarna att äga och sköta en kulvertlösning. Spårvägsträckningar utreds löpande men styrs i hög utsträckning av ägare till kollektivtrafiken som också har andra hänsyn att ta så att systemet på övergripande nivå blir så attraktivt och effektivt som möjligt. Så som förslaget nu ser ut kan spårväg möjliggöras utmed Norra promenaden samt över en i framtiden förlängd östra promenad och inte längs Saltängsgatan.*

### **Synpunktsförfattare 3**

Sammanfattning: Synpunktsförfattare 3 undrar var hållbarhetslösningarna finns och nämner solenergi, gröna tak och elbilar.

*Kommentar: Projektet Inre hamnen vill verkligen främja ett hållbart samhälle. I det Kvalitetsprogram som tagits fram finns ett stort antal exempel som handlar om bland annat solenergi, odling och hållbara transporter. Det finns flera åtaganden från såväl byggherrar som kommun i dessa avseenden, så målet är att Inre hamnen ska fungera så hållbart som möjligt såväl ekologisk som ekonomisk och social mening. Kvalitetsprogrammet är en del av planhandlingarna som kommer att följas upp i fortsatt planarbete, projektering och bygglov.*

### **Allmänt samrådsmöte**

Samrådsmöte i form av öppet hus med möjlighet att få en guidad båttur och se planområdet från vattnet hölls den 19 augusti 2016. Samrådsmötet var välbesökt och cirka 700 personer deltog.

Stadsbyggnadskontoret

Christian Wintenby  
processansvarig detaljplaneringLinda Gårlin  
planarkitekt