

Granskningsutlåtande

Vårt diarienummer
SPN 2014/0340 214

tillhörande detaljplan för fastigheten

Kroken 13

(Utloppet) med närområde inom Nordantill i Norrköping

den 24 augusti 2017



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i KF: 2017-11-27, § 201

Laga kraft: 2018-01-03

Genomförandetidens sista dag: 2023-01-03

Utlåtande

Rubricerad detaljplan med tillhörande handlingar har varit utställd för granskning 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.

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden:

Länsstyrelsen 2017-06-20

Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret	2017-06-20
Norrköping Vatten och Avfall AB	2017-06-20
Räddningstjänsten	2017-06-09
Tekniska kontoret	2017-06-19

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Elnät Sverige AB	2017-01-24
E.ON Värme Sverige AB	2017-01-19
Tele 2 Sverige AB	2017-12-09

Ändringar som gjorts i detaljplanehandlingarna:

Ändringar i plankartan:

- Bestämmelse v1 ändras så att bostadskomplement kan byggas på bottenplan.

Ändringar i planbeskrivningen:

- På de ställen i texten som beskriver tillgänglighet införs att tillgänglighet kan åstadkommas inom *större delen* av kvartersmarken.
- En ny bullerförordning har trätt i kraft 2017-07-01. Beskrivningen av buller har förändrats utifrån detta.
- Ett förhållningssätt till att miljömålet frisk luft eventuellt inte klaras i framtiden beskrivs.
- Beskrivningen av ett behov av att kunna lyfta maskiner till och från kraftverkstunneln förtydligas med att detta kan klaras med hjälp av mobilkran *eller telfer*.

Sammandrag av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Kontroll enligt kap 11 PBL

Planförslaget strider inte mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap 10§ PBL.

Länsstyrelsen lämnade under samrådet följande synpunkter " *Området utgör en mycket viktig del i riksintresset för Norrköpings innerstad. Kärnområdet är Industrilandskapet med dess fabriksbyggnader, det strömmande vattnet, dammar och broar: I direkt anslutning till planområdet finns byggnader av högt kulturhistoriskt värde. Så som framgår av planbeskrivningen är platsen en viktig del av Industrilandskapet med Gamlebro som det äldsta broläget över Motala ström. Det är mycket viktigt att utformningen av tillkommande bebyggelse sker med stor hänsyn till områdets karaktär.*

De viktiga aspekterna som planen ska beakta är hur ny bebyggelse i denna känsliga del av riksintresset ska anpassas vad gäller läge, utformning, material och färgsättning. Ytterligare en viktig fråga är den mer övergripande påverkan på stadsbilden. Länsstyrelsens bedömning är att den höga byggnaden mot vattnet avviker mot den befintliga bebyggelsen på ett sätt som kan försämra intrycket av den kulturpräglade stadsmiljön. Länsstyrelsen menar att det vore bättre att minska byggnadens höjd till en nivå i höjd med omgivande bebyggelse. Alternativt bör övervägas att utforma den höga byggnaden med en mer avvikande gestaltning. Byggnaden kan till exempel skjutas in något från befintlig byggnad för att få en mer fristående karaktär. Även byggnadens utformning i höjdded (tak) behöver studeras vidare. Trä och tegel i fasad är material som passar väl in i den övriga bebyggelsen."

Dessa synpunkter kvarstår.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Det är mycket viktigt att utformningen av den nya bebyggelsen inte försämrar intrycket av det särpräglade Industrilandskapet. Den bedömning som gjorts är att ny bebyggelse med samma höga arkitektoniska kvalitet också kan få ta plats och på så sätt förstärka intrycket av Industrilandskapet.

Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret

Förorenade områden

Bygg- och miljökontoret vill påpeka att frågetecken kvarstår kring föroreningssituationen som kommer att behöva hanteras av byggherren under exploateringen. Bygg- och miljökontoret kommer att bevaka att

erforderliga kontroller görs för masshantering och riskbedömning. För markarbeten i detta projekt krävs en anmälan enligt 28 § FMH gällande masshantering och eventuell avhjälpandeåtgärd.

Dagvatten

Bygg- och miljökontoret vill återigen påpeka att det saknas hänvisning eller information om planens påverkan på dagvattnets kvalitet. Att hantera ökade kvantiteter dagvatten borde inte vara några problem, sett till närheten till Strömmen. Men när gröna icke hårdgjorda ytor bebyggs så förändras inte enbart flödet inom området. Med fler hårdgjorda ytor och ökad trafik inom området kan reningsåtgärder - om än med små och enkla lösningar - behöva klaras utifrån kommunens satta riktvärden för utsläpp till dagvatten. Om ett sådant behov finns - eller inte finns - bör detta framgå i en dagvattenutredning för detaljplanen.

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 kommer att gå 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. Istället 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 man bör ta chansen och använda dagvattnet som en resurs i till exempelvis vattenspeglar och växtlighet.

Luftkvalitet

Planbeskrivningen bör kompletteras med en motivering till varför ett framtida överskridande av riktvärden i miljökvalitetsmålet frisk luft accepteras både för kvävedioxid och partiklar.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Fastigheten Kroken 13 utgörs av berg i dagen och öppet vatten samt till viss del fyllnadsmassor som kan hålla en liten del dagvatten. Den terrasserade gården kommer till viss del bestå av vegetation som tillsammans med jordmassor skulle kunna utgöra en del av dagvattenhanteringen och ska nog inte förringas som Bygg- och miljökontoret skriver. Dock är situationen sådan att den nya användningen av tomten inte medför att recipienten påverkas i alls stor utsträckning. På grund av förändrad användning av befintlig källare på fastigheten Kroken 9 från garage till konsthall så att befintlig infart till garage över Kroken 13, tas bort, blir påverkan mindre avseende utsläpp från trafik.

Angående luftkvalitet införs en motivering i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN 2014/0340 214*Norrköping Vatten och Avfall AB*

Utredningen av den befintliga pumpstationen är färdig och bedöms kunna ligga kvar i nuvarande läge med viss invändig ombyggnation för att förbättra tillgängligheten och arbetsmiljön i stationen. Ombyggnationen innefattar en ny entré till stationen via lucka i gc-vägen i Gamlebro.

Dagens entré till stationen går över Kroken 13 och via en upphängd gallerbro under Gamlebro. Framkomlighet till gallerbron behöver finnas till dess att pumpstationen kan byggas om för att säkra den långsiktiga driften av stationen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Det bör inte vara något som hindrar att gallerbron kan nås över kvartersmarken som idag, innan byggnation. Vid byggnation kan antingen framkomlighet till gallerbro ske via parkmark eller kvartersmark.

Räddningstjänsten

Ingen erinran.

Tekniska kontoret

Ingen erinran.

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.

Tele 2 Sverige AB

Ingen erinran.

Kvarstående synpunkter (rätt att överklaga)

Det finns inga återstående synpunkter.

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN 2014/0340 214

Ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering, föreslår att detaljplanen godkänns i stadsplaneringsnämnden inför antagande i kommunfullmäktige.

Stadsbyggnadskontoret



Christian Wintenby
Processansvarig detaljplanering



Martin Heidesjö
Planarkitekt