

# Samrådsredogörelse

2024-03-28

tillhörande detaljplanen för  
fastigheten **Storken 12**  
inom Kneippen i Norrköping  
SPN 2017/0049 214



## GRANSKNINGSHANDLING

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

 [norrkoping.se](https://norrkoping.se)

  
NORRKÖPING

## Hur samrådet har bedrivits

Detaljplanen med tillhörande handlingar har varit på samråd under tiden den 10 maj 2023 till och med den 21 juni 2023.

Allmänt samrådsmöte hölls torsdagen den 25 maj 2023, klockan 17:00-19:00 i förvaltningshuset Rosen efter föregående annonsering i lokalpressen.

Dialogmöte med närboende i anslutning till planområdet hölls den 30 maj 2022, klockan 17:30-19:00 på Oskarsgatan 20 i Norrköping. Syftet var att informera om det pågående arbetet med detaljplanen samt att tidigt få in tankar om planförslaget och erhålla nytt kunskapsunderlag i projektet.

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** 2023-06-26

### **Kommunala instanser**

Kommunala lantmäterimyndigheten 2023-06-08

Räddningstjänsten Östra Götaland 2023-05-15

Samhällsbyggnadskontoret, bygglov 2023-06-02

Samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa 2023-06-21

Nodra AB 2023-06-15

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

E.ON Energidistribution AB 2023-06-08

E.ON Navirum Energi AB 2023-05-12

Östgötatrafiken 2023-05-29

Norrköping Airport AB 2023-05-30

### **Berörda - fastighetsägare och andra**

Se bilaga. Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 1 2023-06-21

Synpunktsförfattare 2 2023-06-21

Synpunktsförfattare 3 2023-06-20

## Sent inkomna remissvar

Med anledning av att samrådet sammanfallit med semesterledigheter har Länsstyrelsen Östergötland begärt förlängd svarstid, vilket har beviljats. Remisstiden gick ut den 21 juni 2023.

## Ändringar som gjorts i detaljplanen:

- Utformningsbestämmelserna  $f_{10}$  och  $f_{11}$  kompletteras med ”Burspråk får anordnas och kraga ut mot Vinkelgatan (över  $p_1$ ) (...).”
- Högsta nockhöjd har lagts till för sågtandsbyggnaden (CBZ<sub>1</sub>-området samt B-området) för att säkerställa att byggnadshöjden inte kan höjas vid återuppbyggnad efter exempelvis brand.
- En förtydligande sektion gällande vilket utrymme som avses för parkeringsgarage har lagts till.
- Användningsbestämmelsen (P) förtydligas genom att ges en vertikal avgränsning uppåt till 34,0 meter över angivet nollplan.
- Bestämmelsen om tät konstruktion för parkeringsgarage har utökats till att även omfatta källare. Bestämmelsen har inte längre någon höjdangivelse samt gäller även nu inom all kvartersmark.
- Stycket om avstyckningsförbud tas bort och ersätts med bestämmelse om minsta fastighetsstorlek, vilken även möjliggör framtida 3D-fastighetsbildning för parkeringsgarage.
- Egenskapsbestämmelsen  $ö_1$  ändras till att gälla under användningsområdet B(P)C<sub>1</sub>.
- Utformningsbestämmelsen avseende kulör- och materialval för ny bebyggelse gäller nu inom all kvartersmark och har preciserats ytterligare.
- Villkor för startbesked har lagts till med hänsyn till påträffade föreningar.
- Utformningsbestämmelsen gällande entréer för bostäder har preciserats med ”huvudentréer” för att öka planens flexibilitet samt flyttats till egen rubrik för tydliggörande.
- Formulering för placering av burspråk har flyttats från bestämmelserna  $f_{10}$  och  $f_{11}$  till  $p_1$  för tydliggörande.
- Bestämmelsen  $b_1$  har preciserats avseende friytan samt planterbar yta.
- Den generella utformningsbestämmelsen gällande bottenvåningens utseende, balkonger och entréer med mera har ändrats till en egenskapsbestämmelse som gäller inom användningsområdet B(P)C<sub>1</sub>.

- Skyddsbestämmelsen rörande bulleråtgärder för bostäder har tagits bort med anledning av att ingen risk för överskridande av riktvärden har identifierats.
- Varsamhetsbestämmelsen rörande tomtavgränsande murar gäller nu inom all kvartersmark.
- Egenskapsgränser och höjdangivelser för planerad radhusbebyggelse har justerats för att möjliggöra en stegring i höjd från norr mot söder.
- Formuleringen för rivningsförbud ( $r_2$ ) har förtydligats.
- Planbestämmelsekatalogen har uppdaterats från BFS\_2021\_10\_14 till BFS\_2022\_11\_01 med anledning av att tydliggöra vissa bestämmelseformuleringar. Detta har i sig inte inneburit någon saklig ändring för planbestämmelserna.

## Ändringar som gjorts i tillhörande planhandlingar:

- Rotkartering och trädinventering har utförts.
- Undersökningar avseende friläggande av stomme inom sågtandsbyggnaden samt motbyggnad mot tomtavgränsande mur har utförts.
- Kompletterande markmiljöteknisk undersökning har utförts.

## Planbeskrivning

- Komplettering gällande markmiljöförutsättningarna har lagts till.
- Begreppet ”ansöka om tillstånd” ändras till *dispens* angående de närliggande trädalléerna.
- Avsnittet *Tillgänglighet* under kapitel 4.2. kompletteras med resonemang att räddningstjänsten behöver kunna ställa upp sina fordon och att uppställningsplatser, räddningsväg med mera behöver finnas.
- I första stycket under avsnittet *avfall* har ”*och avfall under kommunalt ansvar*” lagts till.
- I femte stycket under avsnittet *avfall* görs tydliggörandet ”*När nya förpackningslagstiftningen implementeras i Norrköpings kommun är i dagsläget inte bestämt men planeras att ske mellan år 2024 och 2027.*”.
- Förutsättningar för angränsande träd samt resonemang kring anpassningsåtgärder som vidtagits har lagts till.
- Illustrationer har uppdaterats genomgående i dokumentet.

## Undersökning av betydande miljöpåverkan

- Komplettering gällande markmiljöförutsättningarna har lagts till.
- Förutsättningar för angränsande träd har lagts till.
- Delar som berör den planerade dagvattendammen i Oskarsparken har reviderats enligt nya förutsättningar.

## Sammandrag av inkomna synpunkter

### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen ser positivt på planens intentioner att möjliggöra bostäder och centrumfunktioner samtidigt som områdets kulturmiljövärden tas till vara. Markmiljön avseende föroreningar är planens viktigaste fråga att fortsatt utreda och åtgärda utifrån länsstyrelsens perspektiv. Övriga frågor som lyfts behöver beaktas men utgör ingen grund för statligt ingripande.

### Riksintresse

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att den bebyggelsehöjd som planförslaget medger inte påverkar riksintresse för totalförsvaret Malmens flottiljflygplats.

### Hälsa och säkerhet

#### *Markföroreningar*

Det finns förorenade objekt av riskklass 2 i närheten där halogenerade lösningsmedel har använts. Planområdet och fastigheten har haft kemtvättar, ytbehandling och verkstadsindustri. Nyligen genomförda undersökningar visar på låga halter av föroreningar (Kompletterande miljöteknisk undersökning, mars 2023). Av den provtagning som har utförts anser länsstyrelsen att omfattningen och detaljeringsgraden inte är fullt tillräcklig.

Klorerade lösningsmedel är flyktiga och kan potentiellt exponera miljön vid exempelvis sättningar eller sprickbildning. Eftersom känslig markanvändning i form av nya radhus med gemensamma vistelseytor för lek i markplan föreslås anser länsstyrelsen att kompletterande provtagning på fler platser och för fler syften är nödvändigt. I vissa lägen beskrivs grundvattnet som relativt högt stående och marken i mitten består av mättad lera. För att påvisa mer kunskap om förekomsten av klorerade lösningsmedel behöver fler provpunkter av grundvattnet ingå, likaså porluft, speciellt för nämnd betongplatta. Det kan med fördel klargöras om betongplattan avses att rivas och ifall planbestämmelser om krav på sanering i samband med bygglov kan anses nödvändigt.

I kommande planhandlingar är det viktigt att inhämtade synpunkter från kommunens egen miljöförvaltning framgår, det går även bra att höra av sig till länsstyrelsens enhet för miljöskyddstillsyn. Ange diarienummer 402-7836-2023.

I det fall ny information kan anses ha betydelse för planarbetets fortsatta hantering kan det med fördel stämmas av med länsstyrelsens enhet för samhällsbyggnad, inför granskningsskedet.

*Kommentar: Kompletterande miljöteknisk markundersökning har utförts med fokus på klorerade alifater i inomhusluft och porluft. Även andra medium och analysparametrar har undersökts.*

*Planbeskrivningen har kompletterats med undersökningsresultat, riskbedömning och åtgärdsutredning. Det finns reglering i plankartan gällande efterbehandling och krav på anmälan om avhjälpandeåtgärd.*

### **Skydd mot olyckor, översvämning och erosion**

Vid extrema regn kan närområdets rinnvägar komma att föra med sig stora mängder vatten in till planområdet. (I SMHIs scenario från och med 2070-talet, estimeras skyfall att ske omkring 20 gånger per år i det här området.)

Betongmuren i norra delen av planområdet föreslås att tätas, samt att rinnvägen från Vinkelgatan leds om vidare österut utmed planområdets södra avgränsning för att dagvattnet inte ska påverka intilliggande fastigheter. I närheten kommer det finnas en anlagd damm vilket innebär en fördröjning och rening innan vattnet når recipienten.

Länsstyrelsen ser positivt på att detta scenario behandlas och att föreslagna åtgärder beskrivs. Kommunen kan överväga att fortsatt hantera muren fastighetsrättsligt, för tydlighet gällande förvaltning och ansvarsfördelning. Då muren är tänkt att utgöra ett översvämningsskydd kan det övervägas att införa särskilda planbestämmelser för den. I samband med geoteknisk utredning kan det även övervägas om tät konstruktion av källare/underjordiskt garage behöver införas som planbestämmelser, samt hur sådan byggnation kan påverka omkringliggande bebyggelse vad gäller sättningar.

*Kommentar: Kommunen anser att skyddsbestämmelsen  $m_1$  i kombination med varsamhetsbestämmelsen "Placering och avgränsande verkan från murar i tomtgräns mot norr och väster ska bibehållas" ger tillräckliga förutsättningar att muren i framtiden kan tätas och utgöra ett översvämningsskydd. Detta utan att genom planbestämmelser påtvinga just den specifika lösningen. Det huvudsakliga syftet att inte avleda dagvatten vid extrema regn till intilliggande fastighet uppfylls enbart genom bestämmelsen  $m_1$ .*

*Bestämmelse om tät konstruktion för underjordiskt garage utökas till att även omfatta källare.*

### **Allmänt och rådgivande**

#### *Planformalia*

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget är i linje med översiktsplanens intentioner.

### *Bostadsförsörjning*

Länsstyrelsen är positiv till kommunens intention att omvandla en oanvänd bebyggd miljö till en kombination av centrumfunktioner och bostäder. När kulturmiljön värnas och ansträngningar görs för att tillskapa friytor ger det nya kvalitéer för såväl boende som besökande. Hur friytorna kan utformas till att bli så bra som möjligt får gärna utvecklas i kommande planhandlingar, särskilt med tanke på ekosystemtjänster och mikroklimat.

### *Klimat och energi*

För byggnadernas uppvärmning anges fjärrvärme, det kan förtydligas om detsamma gäller för behov av kylning. Energieffektivisering kan utgöra en fråga värt att utveckla avseende den äldre byggnaden då det finns bevarandevärden. Det är positivt att växtbeklädda tak och gemensam friyta övervägs för ett av taken. Det vore bra om det även framgick mer kring möjligheten att anlägga solceller.

### *Gestaltning*

Det är glädjande att stor omsorg har ägnats åt arkitektoniska inslag som både förnyar stadsdelen och bevarar befintliga unika värden. Ansträngning har även gjorts för att kunna tillskapa friytor för plantering och lek och intentionerna har följts upp med planbestämmelser. Det vore till fördel om den högsta volymen i fastighetens södra del kunde övervägas att sänkas en våning för att på ett bättre sätt anpassa till och möta befintlig bebyggelse längs Vinkelgatan, både på fastigheten Storcken 7 och kvarteret Tranan i söder.

### *Kulturmiljövård*

Det är positivt att kommunen inför varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud för den sågtandsformade industribyggnaden.

### *Trafik och kommunikationer*

Det är väldigt bra att närliggande parker och lekmiljöer lyfts, samt tillgång till cykelbanor, service och skolor. Något att överväga är att skildra möjligheten till laddning av elbilar, förvaring och laddning av batterier för elcyklar, samt parkering för lådcyklar. Ju genare och smidigare parkeringen av cyklar kan ske, desto mer attraktivt kommer valet av det färdmedlet att bli. Ett medskick är att beskriva intentioner kring hastighetsreglering och överväga cykelgator för de gator i kvarteret som i nuläget är sekundära cykelstråk där cyklister och biltrafik förväntas blandas.

### *Plantekniska råd*

Angående träden i allén kan begreppet ”ansöka om tillstånd” ändras till *dispens*.

*Kommentar: Synpunkten noteras.*

## Upplysning om dispenser som kan komma att krävas

### *Generella biotopskyddet*

I anslutning till planområdet åt söder och öster finns alléer som omfattas av det generella biotopskyddet. Länsstyrelsen ser positivt på att träden har uppmärksammas och välkomnar kommande rotkartering. Om kommunen redan nu kan förutse ett behov av närliggande grävningsarbete eller svårigheter att skydda träden under genomförandet behövs en ansökan om biotopskyddsdispens. Kontakt tas i så fall med länsstyrelsens enhet för naturskydd.

## Kommunala instanser

### Kommunala lantmäterimyndigheten

#### Plankartan

Under fastighetsindelingsbestämmelser anges att ”fastigheten får inte avstyckas. 3D-fastighet för parkeringsgarage får bildas”. Detta är motstridigt, att avstyckning inte får utföras men en 3D-fastighet för parkeringsgarage under mark får bildas vilket utförs genom avstyckning. Det anges i planbeskrivningen att det finns kulturmiljöhistoriska skäl att bibehålla kvarterets historiska indelning. Meningen är väl därför att Storcken 12 ska ha den utbredning den har idag. Kan till exempel planen ange en minsta fastighetsstorlek som överensstämmer med registrerade arealen på Storcken 12 och ange att underjordiskt garage kan bildas som en 3D-fastighet som får ha en mindre fastighetsstorlek?

(P) bör höjdsättas, åtminstone i höjdded uppåt för att reglera dess maximala plushöjd eftersom garaget inte till sin helhet kommer vara underjordiskt.

Detta möjliga utförande med 3D-fastighet behöver redovisas visuellt med illustration/sektion för att tydliggöra vad detta innebär.

Under ö1 kan garage under mark utföras men med i plankartan redovisat utförande kan detta garageutrymme inte vara en del av en 3D-garagefastighet eftersom det är beläget inom användningsområdet B och får därmed inte avskiljas från bostäderna genom avstyckning. Om parkeringsgaraget ska kunna utföras som en enhet borde eigenskapsområdet ö1 vara beläget inom användningsområdet BC1(P).

*Kommentar: Stycket om avstyckningsförbud tas bort och ersätts med bestämmelse om minsta fastighetsstorlek. Användningen (P) avgränsas vertikalt uppåt till 34,0 meter över angivet nollplan. En förtydligande illustration gällande vilket utrymme som avses för parkeringsgarage läggs till i plankartan.*

*Egenskapsbestämmelsen ö1 ändras till att gälla under användningsområdet B(P)C1.*



## Planbeskrivning

### 4.5 Gatunät, trafik och parkering och rubriken parkering (sid 45–46)

Här anges att omgivande gator är högre belägna än garaget vilket innebär att det delvis ligger under mark, in- och utfart placeras i anslutning till innergården. Det delvis underjordiska garaget ges möjlighet till att bilda en 3D-fastighet för parkering genom bestämmelsen (P). För att öka detaljplanens flexibilitet medges att parkeringsgaraget kan grävas ner ytterligare och expandera västerut under gårdsytan (antagligen inom ö1).

I bildtexten till Figur 35 anges bl.a. att huvuddelen av parkeringarna är förlagda inomhus i ett garage i samma nivå som innergården, delvis under mark från omgivande gator sett.

Garaget beskrivs som att det ligger delvis under mark men användningen (P) anger att garaget ska vara under mark. Se under rubriken Plankartan gällande höjdsättning för att inte detaljplanen vid fastighetsbildning ska vara ett hinder för fastighetsbildningen av en 3D-garagefastighet som inte är belägen till sin helhet under mark.

3D-fastighetsbildningen skulle behöva redovisas med en eller flera sektioner för att visualisera utförandet men även förtydligas så att planen inte är ett hinder vid fastighetsbildningen av en eventuell 3D-fastighet som den intention som detaljplanen har.

*Kommentar: Se svar ovan.*

### 6.1 Fastighetsbildning

Här anges att tomtindelningen föreslås upphävas – den upphävs per automatik vid ny detaljplan för den del som den nya detaljplanen omfattar.

Om man föreslår avstyckningsförbud inom fastigheten, hur kan då avstyckning av 3D-fastighet möjliggöras genom (P)? Se ovan angivna resonemang gällande detta.

Hur är det tänkt att in-/utfart till 3D-garaget ska ske? Om utfart ska kunna ske via Storcken 12 behöver servitut alternativt gemensamhetsanläggning bildas eftersom de då blir skilda fastigheter. Detta behöver redogöras för hur det är tänkt att lösas vid en 3D-fastighetsbildning för garaget.

*Kommentar: Med utgångspunkt i tydlighetskravet kvarstår stycket om att tomtindelningsbestämmelsen upphör att gälla i samband med den nya detaljplanen.*

*Bestämmelse om avstyckningsförbud tas bort då syftet att bevara kvarterets historiska disponering förankras genom ny bestämmelse om minsta fastighetsstorlek.*

### *7.1 Medverkande tjänstepersoner*

Fred Jansson lantmäterimyndigheten står angiven som medverkande tjänsteperson, vilket han inte ska göras. Detta ska tas bort.

*Kommentar: Synpunkten har åtgärdats.*

### **Samhällsbyggnadskontoret, bygglov**

Bygglovenheten tycker att planbestämmelserna är bra, de ger ett bra stöd för oss att tolka utformnings- och varsamhetsbestämmelserna, även tack vare en utförlig beskrivning i planbeskrivningen.

Burspråk regleras med bestämmelser  $f_{10}$ ,  $f_{11}$  (utformning) och  $p_1$  (placering), men dessa bestämmelser ligger inom olika egenskapsområden. Eftersom burspråken enligt  $f_{10}$  får kraga ut och gå hela vägen till marken så är det denna yta som behöver regleras och inte den yta som den huvudsakliga fasaden ligger på. Vi förstår att man med  $f_{10}$  och  $f_{11}$  vill reglera vilka delar av byggnaden/fasaden som burspråk får uppföras på och inte längs hela kvarteret. Det vore önskvärt om bestämmelserna kunde utformas eller kopplas ihop så att det blir mer anpassade för varje egenskapsområde.

*Kommentar: Utformningsbestämmelserna  $f_{10}$  och  $f_{11}$  kompletteras med "Burspråk får anordnas och kraga ut mot Vinkelgatan (över  $p_1$ ) (...)"*

### **Samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa**

#### **Dagvatten**

Dagvattenutredningen bör föreslå möjliga lösningar för att fördröja och rena de första 10 millimetrarna, för att säkerställa att eventuella ytbehov säkerställs i plankartan.

*Kommentar: Förslag på fördröjnings- och reningsåtgärder för mindre regn upp till 10 millimeter redogörs för i planbeskrivningen. Vi har inte möjlighet att ställa krav på fastighetsägaren hur reningen ska fungera på kvartersmark eller vilken yta som krävs, utan det ligger inom ramarna för fastighetsägarens ansvar enligt riktlinjerna för dagvattenhantering. Nodra AB kommer att säkerställa reningsfunktionen innan dagvattnet når recipienten.*

#### **Förorenad mark och byggnad**

Miljö och hälsa har inte fått någon underrättelse om påträffade förorening (11§ 10 kap MB) på fastigheten och har därför inte kunnat göra en bedömning av om föroreningssituationen är tillräckligt utredd inom planområdet. Vi ser att det finns oklarheter kring förekomst av klorerade lösningsmedel och alifater.

Till exempel, det framgår av plankartan att byggnaden inte får rivas. Konsulten rekommenderar vidare undersökningar av klorerade lösningsmedel genomförs när betongplattan är riven. Det bör på ett tydligt sätt framgå hur föroreningssituationen ska hanteras vidare i planprocessen om plattan inte rivs.

Förekommande föroreningar över KM behöver åtgärdas, och innan saneringsarbeten utförs inom planområdet ska en anmälan om avhjälpandeåtgärd (§28 FMH) lämnas in till Samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa.

*Kommentar: Norrköpings kommun, samhällsbyggnadskontoret är varken fastighetsägare eller brukare av fastigheten Storken 12 och därmed inte skyldiga att underrätta tillsynsmyndigheten enligt 10 kapitlet 11 § miljöbalken.*

*Kompletterande miljöteknisk markundersökning har utförts med fokus på klorerade alifater i inomhusluft och porluft. Även andra medium och analysparametrar har undersökts.*

*Planbeskrivningen har kompletterats med undersökningsresultat, riskbedömning och åtgärdsutredning. Det finns reglering i plankartan gällande efterbehandling och krav på anmälan om avhjälpandeåtgärd.*

## Räddningstjänsten Östra Götaland

På grund av delar av den kommande byggnationens utformning ser vi utmaningar i att använda vår stegutrustning eller stegfordon som del av utrymningen. Även om detta är något som hanteras i bygglovsprocessen så vill vi lyfta det så tidigt som möjligt för att minimera risken för att det uppstår problem längre fram. Alternativa lösningar gällande utrymning exempelvis Tr2-trapphus (avskiljande konstruktion så att brand- och brandgasspridning till trapphuset begränsas) kan komma att behövas när räddningstjänsten inte längre kan utgöra den alternativa utrymningsvägen.

*Kommentar: Avsnittet "Tillgänglighet" kompletteras med resonemang att räddningstjänsten behöver kunna ställa upp sina fordon och att uppställningsplatser, räddningsväg med mera behöver finnas. I de fall detta inte kan säkerställas behöver det finnas alternativa utrymningsätt, exempelvis Tr2-trapphus.*

## Nodra AB

### **Avfallshanteringen**

I första stycket under avfall behöver man lägga till i första meningen efter dels kommunalt avfall och avfall under kommunalt ansvar.

I femte stycket behöver andra meningen tydliggöras kan skrivas: *När nya förpackningslagstiftningen implementeras i Norrköpings kommun är i dagsläget inte bestämt men planeras att ske mellan år 2024 och 2027.*

Under Genomförande finns det behov att tydliggöra att parkeringsförbud ska finnas vid den asfalterade passagen för att kunna dra ut kärl. Konsekvenser om det står parkerade bilar vid passagen är att sophämtning inte kan ske.

*Kommentar: Planbeskrivningen revideras enligt synpunkterna. Gällande eventuellt parkeringsförbud för sophämtning ska exploitör följa "Handbok för*

*avfallsutrymmen” (Avfall Sverige) vilket framgår i planbeskrivningen under rubrik Avfall. Inför val av placering bör exploatör samråda med Nodra AB. Bedömt finns förutsättningar att lösa sophantering vid aktuellt område.*

### **Vatten och avlopp**

Ingen erinran.

### **Dagvatten**

Ingen erinran.

### **Bredband**

Ingen erinran.

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

### **E.ON Energidistribution AB**

Inom området har E.ON markförlagd lågspänningskabel. Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

*Kommentar: Ny byggrätt inom planområdets sydvästra del är belägen på befintlig markförlagd lågspänningskabel vilket innebär att denna kommer behöva omlokaliseras. Detta ska bekostas av exploatören vilket framgår i planbeskrivningen under 6.3. Ekonomiska konsekvenser.*

### **E.ON Navirum Energi AB**

Befintlig ledning för fjärrvärme finns inom planområdet. Eventuella ombyggnader av befintligt distributionsnät som kan komma att krävas på grund av genomförandet av detaljplanen ska bäras av den som begär ändringen. Navirum Energi förutsätter vidare att det som skall genomföras förläggs så att de skyddsavstånd som gäller enligt bestämmelser för grävarbeten nära fjärrvärmeledningar med kringutrustning respekteras.

Navirum energi vill vara med i planeringen för fastigheten för att bevaka fjärrvärmens intressen och om möjligt förse nya byggnader med miljövänlig fjärrvärme.

*Kommentar: Att eventuella ombyggnader av befintligt distributionsnät som kan komma att krävas på grund av genomförandet av detaljplanen ska bäras av den som begär ändringen framgår under 6.3. Ekonomiska konsekvenser.*

### Östgötatrafiken

Östgötatrafiken har tagit del av rubricerad remiss och tackar för möjligheten att lämna yttrande. Vi delar kommunens beskrivning av närhet till kollektivtrafik och ser positivt på exploateringen som kan innebära ökat resandeunderlag för kollektivtrafiken.

*Kommentar: Synpunkten noteras.*

### Norrköping Airport AB

Under förutsättning att Norrköping Airports hinderbegränsade ytor respekteras och ej genomträngs har Norrköping Airport har inget att invända mot tänkt etablering. Samma förutsättningar gäller för yttre installationer.

*Kommentar: Synpunkten noteras.*

### Berörda - fastighetsägare och andra

Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

#### Synpunktsförfattare 1

En närboende till planområdet, inom fastigheten Storken 7, framför att de byggnadshöjder som planförslaget medger skulle ha en stark negativ påverkan på befintlig intilliggande bebyggelse, främst med anledning av ökad insyn vilket riskerar att drabba den privata sfären i hemmet.

Det lyfts även kritik och oro rörande försämrade ljusförhållanden, ökad trångboddhet i området samt att den nya bebyggelsen inte är estetiskt tilltalande vilket inte bidrar till den existerande miljöns kvaliteter. Frågan lyfts om det inte är mer lämpligt att istället bygga på oexploaterad mark istället för att förtäta befintlig bebyggelse.

*Kommentar: Mellan gaveln på befintligt bostadshus inom Storken 7 och ny föreslagen bebyggelse inom planområdets sydvästra del är det cirka 12 meter. Samhällsbyggnadskontoret anser att det är ett godtagbart avstånd. Som referens är avståndet mellan byggnaderna inom det relativt nybyggda kvarteret Ormen, strax öster om planområdet, cirka 10–12 meter.*

*Sol- och skuggstudier av planförslaget har tagits fram vilka visar på vilken effekt den nya bebyggelsen har på ljusförhållandena i området över året. Bedömningen av studierna är att det inte uppstår betydande olägenhet gällande ljusförhållandena i närområdet som följd av den nya detaljplanen.*

*Detaljplanen medger att cirka 40 nya bostäder i form av lägenheter och stadsradhus tillkommer i området. Räknat på 1,9 personer per hushåll innebär det*

*ett tillskott av cirka 76 personer. Kommunen ser positivt på att fler personer ges möjlighet att bo i ett centralt läge i staden i kollektivtrafiknära lägen, vilket bland annat förbättrar förutsättningarna för hållbart resande. Det ligger även i linje med kommunens målsättningar att förtäta redan bebyggda miljöer för att på så vis undvika att staden expanderar på värdefull jordbruksmark eller i områden med höga naturvärden.*

*Den nya bebyggelsens arkitektur, materialitet och gestaltning har anpassats för att tillföra området nya kvaliteter samtidigt som redan befintliga kvaliteter tillvaratas och förädlas. Genom att återbruka den äldre sågtandsbyggnaden med nya funktioner och utformning skapas mervärden på platsen, som idag inte används och där lokaler står tomma. Genom att ytterligare förstärka kontrasten mellan gammalt och nytt förstärks karaktären av det industriarv som fastigheten är bärare av i Kneippen.*

## Synpunktsförfattare 2

En närboende till planområdet, inom fastigheten Storcken 7, framför att det inte är lämpligt att planera för 40 nya bostäder inom Storcken 12 som inte är så stor. De nya husen kommer enbart befinna sig ett fåtal meter från befintlig bebyggelse. Stark kritik framförs att man inte vill se in i varandras bostäder och att trångboddheten i området kommer öka.

Vidare ges uttryck för att ett sjuvåningshus är orimligt att få in på den begränsade ytan och att det kommer innebära en stark negativ påverkan på ljusförhållandena i området. Oro väcks att intilliggande bebyggelse kommer befinna sig i skugga under stora delar av dygnet vilket inte är acceptabelt.

Redan aktuella problem med för få parkeringsplatser riskerar att förvärras i och med att fler bilar kommer vistas i området och orsaka ytterligare konflikter. Längs flera av de omgivande gatorna råder idag parkeringsförbud och man kan behöva ställa bilen långt ifrån bostaden.

Det är även problem med sprickor i väggarna idag vilket riskerar att förvärras med anledning av sprängning, grävarbeten och borrning inom planområdet. Frågan lyfts om det i så fall är kommunen som blir skadeståndsskyldig.

Med hänsyn till ovan nämnda synpunkter motsätter sig närboenden detaljplanen som helhet och att den inte ser till människornas bästa.

*Kommentar: För frågor rörande ökad insyn, trångboddhet, avstånd till befintlig bebyggelse samt försämrade ljusförhållanden, se ovan givna svar till synpunktsförfattare 1.*

*Parkering för boende och verksamheter inom planområdet kommer lösas inom fastigheten enligt gällande parkeringsnorm för området. Parkering för boende kommer att ske i parkeringsgarage. Det bedöms därmed inte föreligga risk att detaljplanen innebär ökade parkeringsproblem i närområdet.*

*Innan byggnation kan påbörjas ska de geotekniska förhållande inom planområdet säkerställas så att skada på intilliggande fastigheter inte kan uppstå under byggskedet. Inför bygglovsprövning och beslut om startbesked kan en detaljerad geoteknisk undersökning komma att krävas av exploatören som redovisar förutsättningar för schaktning, omgivningspåverkan, grundläggning med mera. Inom ramen för detaljplanen har de geotekniska förutsättningarna konstaterats vara överlag goda och inga uppenbara risker har kunnat identifierats.*

### Synpunktsförfattare 3

Samfälligheten inom Storken 13, strax norr och väster om planområdet, framför följande synpunkter på detaljplanen.

Samfällighetsföreningen Storken 13, som är närmaste grannfastighet, ser med glädje på att planförslaget på ett positivt sätt har omarbetats i förhållande till det som presenterades på dialogmötet 2022-05-30.

Men trots detta har föreningen ett antal synpunkter som innebär att man bestämt kräver att planförslaget måste omarbetas beträffande dessa synpunkter om det ska kunna godtas.

Det är positivt att man angett att byggnadsvolymer ska vara i varierande höjd inom fastigheten men förslaget i vad det avser radhuset utmed gräns mot Storken 13 tar inte tillräckliga hänsyn till de låga byggnadshöjder som råder inom grannfastigheten Storken 13.

Byggnaderna där är bara i två våningars höjd och ligger mycket nära muren. Med den föreslagna byggnationen kommer radhuset att bli i varierande höjd men med minst 4 våningars höjd, inklusive vindsvåningen på bara några meters avstånd från radhusen i Storken 13.

I planbeskrivningen på sidan 11 har angetts att *den nya bebyggelsen ska utformas och utföras med respekt och hänsyn till befintlig miljö, gällande höjd, skala och ursprunglig gestaltning.*

I bild nr 18 i planbeskrivningen kan man tydligt se att detta med respekt och hänsyn, till exempel höjd, inte har hanterats på rätt sätt. Att bygga ett fyravåningshus i så nära anslutning till befintligt tvåvåningsradhus är inte att ta hänsyn till befintlig höjd.

I planbeskrivningen på sid 13 visas solstudier. Dessa beräknade solstudier visar tydligt att ägaren till radhuset närmast kommer att få en avsevärd försämring mot idag och kommer att uppleva betydligt mera skugga.

På sidan 23 anges, *Stadsradhusen diversifierar området ytterligare och anknyter till platsens historia genom träpanel och en trappa i smidesstål. Kvarteret kommer bibehålla sin identitet som industrifastighet där nya bostäder vävs in i stadsbilden och ger ytterligare karaktär samt distinktion mellan gammalt och nytt.*

Vi anser att detta är en mycket krystad förklaring/anledning till att få ersätta dagens gamla envånings uthusbyggnad med nybyggda fyra vånings stadsradhus insprängda i kvarteret.

På sidan 30 under rubriken *Nybyggnad på gården* anges,

*Detaljplanen föreslår en ny byggrätt för stadsradhus på platsen där uthuslängan idag står. Typologin bör harmonisera väl med radhusbebyggelsen i kvarterets norra del. För den kulturhistoriska miljön är det viktigt att bebyggelsen placeras på sådant sätt att den likt dagens uthuslänga och mur markerar tomternas ursprungliga sträckning. Därmed kan den äldre bebyggelsestrukturen bibehållas läsbar. Särskild hänsyn ska även tas till skala, fasadmaterial och takutformning vilket regleras i plankartan.*

Även här står det att nybyggnaden ska harmonisera med omgivande bebyggelse och alltså med de befintliga radhusen. Vi anser att dessa nya radhus verkligen inte är harmoniserade med de befintliga närliggande radhusen.

Radhuset måste begränsas i höjd för att bättre anpassas till den befintliga bebyggelsens höjd på grannfastigheten. Radhuset måste utföras i högst två våningar i den norra delen mot den planerade lekplatsen och något stigande i sydlig riktning.

Dessutom ifrågasätter vi hur man ska kunna placera en radhusbyggnad precis mot, eller till och med på den befintliga muren. Muren kan inte utgöra någon bärande konstruktion i det planerade radhuset. Dessutom kan ju inga fönster förläggas i fasad mot muren på bottenvåningen.

Rent tekniskt är det i princip omöjligt att alldeles i anslutning till muren uppföra en radhusbyggnad av den storlek som förslaget visar utan att muren ska ta skada. Dessutom är muren mycket sannolikt grundlagd på en betongsula som är bredare än själva muren. Grundläggningen av radhusbyggnaden måste ta hänsyn till detta och kan inte förläggas så att murens grundläggning tar skada.

För att detaljplanen ska kunna genomföras betraktande radhusbyggnaden måste detta undersökas noggrant av särskild expertis inom området. Vi kan inte se att någon sådan utredning genomförts.

Vi anser alltså att om detaljplanen ska ge möjlighet till att bygga radhus så måste detta förläggas minst 4 meter in från fastighetsgräns mot Storcken 13. Om man väljer att flytta in radhusbyggnaden så att det skapas ett fritt område mellan mur och hus blir ju detta inget större problem, förutom att man måste ta stor hänsyn till att murens grundläggning inte skadas vid grävningens arbeten.

Oavsett hur radhusbyggnaden placeras precis mot eller på 4 meters avstånd från muren så måste det också utredas noggrannare huruvida den befintliga muren kan påverkas av en byggnad intill som förslaget anger.



I planbeskrivningen anges att muren kan ses tillhöra fastigheten Storken 13, vilket föreningen också visat bevis för i det tidigare yttrandet.

Dock måste det, innan detaljplanen antas, utredas hur muren ska kunna underhållas på båda sidor. Med en radhusbyggnad placeras precis emot muren blir framtida underhåll omöjligt och kan inte utföras av Samfällighetsföreningen Storken 13.

Föreningen anser dessutom att murens bevarande bör framgå i någon form av planbestämmelse.

Föreningen vill också informera om att man också har diskuterat möjligheten att plantera poppel eller andra snabbväxande höga träd utmed muren mot Kv Storken 12. Detta för att minska intrycket av den massiva byggnadsvolymen på grannfastigheten om radhusbyggnaden i den omfattning den i nuläget har, blir verklighet.

Föreningen anser att förslaget avseende radhusbyggnaden, inte uppfyller kraven i 2 kap 3 § pkt 1 avseende en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse och grönområden.

Dessutom anser föreningen att förslaget strider mot kraven i 2 kap 6 § avseende att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till, pkt 1; stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och ger en god helhetsverkan.

Eftersom kommunen på samrådet 2023-05-25 framförde att man ser positivt på att föreningen kommer in med egna idéer om utformning av byggnationen på kv. Storken 12 så vill vi föreslå följande:

Man slopar stadsradhuset helt och ser över möjligheten att höja något av byggnadskropparna i sydöstra hörnet av kv. Storken 12 samt bygger en pergola utmed hela muren mot Storken 13 för att på så sätt få till en utemiljö som inte behöver ta sågtandshusen i anspråk överhuvudtaget.

Dessutom ger möjlighet att inreda åtminstone en del av de sågtandade husen för exklusiva lägenheter.

Föreningen vill även att man ser över möjligheten att förbereda skyddsrum inom kv. Storken 12 där även kv. Storken 13 kan inrymmas i händelse av att behov uppstår.

*Kommentar: För radhusbebyggelsen har byggnadshöjderna och volymernas disposition inom byggrätten reviderats. Utgångspunkten har varit att stegra byggnadshöjderna från norr till söder. Nya solstudier har tagits fram som påvisar de förändrade ljusförhållandena inom närliggande fastigheter. Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att den skuggning som detaljplanen*

*medför är inom toleransen för vad som kan förväntas av förtätning i centrala lägen, och att betydande olägenhet inte uppstår som följd.*

*En byggnadsteknisk utredning angående motbyggnad mot muren i väst har tagits fram. Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att det finns förutsättningar för lämplig grundläggning mot muren för ny radhusbebyggelse.*

*Det är av särskild kulturhistorisk betydelse att kvarterets ursprungliga indelning behålls fortsatt läsbar även efter detaljplanens genomförande. Samhällsbyggnadskontoret anser att detaljplanen som helhet är förenligt med 2 kapitlet 6 § PBL.*

*Det är samhällsbyggnadskontorets uppfattning att murarna i väst och norr som avskiljer fastigheterna åt kan ses tillhöra Storken 13, däremot kan ett anspråk av fastighetsägaren för Storken 12 gällande samägande inte uteslutas med anledning av att muren är uppförd mitt på fastighetsgränsen och befinner sig således inom båda fastigheter. Det som är av störst vikt för detaljplanen gällande muren är dess kulturhistoriska värde som bärare av kvarterets historiska indelning samt den norra muren vilken är relevant för avledning av dagvatten vid extrema regnhändelser (100-års regn). Rörande den kulturhistoriska aspekten finns planbestämmelse som skyddar både den västra och norra muren gällande placering och avgränsande verkan under rubriken "Varsamhet". Angående översvämningsfunktionen ser samhällsbyggnadskontoret att den enklaste lösningen är att täta muren mot marken för att avleda dagvatten österut till Oskarsgatan. Med anledning av ägandeskapsförhållandet enligt ovan föreslås inga tvingande åtgärder som rör murens funktion som översvämningskydd. Dagvattenhanteringen hanteras istället genom planbestämmelsen "m<sub>1</sub> – Dagvatten från extrema regn ska avledas österut mot Oskarsgatan" vilket lämnar utrymme för olika typer av lösningar. Den sammantagna bedömningen är lämpligen att fastighetsägarna själva reder ut frågor om ägandeskap och underhåll sinsemellan.*

*Möjligheten att konvertera sågtandsbyggnaden helt eller delvis till bostäder har undersökts i ett tidigt skede i planprocessen. Förslaget avfärdades till slut med anledning av att så pass stora ingrepp i byggnaden är nödvändiga för att till skapa ändamålsenliga ljusförhållanden att det påverkar det kulturmiljöhistoriska intresset negativt i alltför stor utsträckning.*

*Samhällsbyggnadskontoret har ingen möjlighet att i detalj reglera användningen av befintligt skyddsrum, planen förutsätter dock att skyddsrummet ska vara kvar. Skyddsrum får inte tas ur drift, avvecklas eller rivas utan beslut av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). Om det finns en vilja att samnyttja skyddsrummet mellan fastigheterna är det en fråga som behöver diskuteras fastighetsägarna sinsemellan.*

## Allmänt samrådsmöte

Allmänt samrådsmöte hölls i Förvaltningshuset Rosen den 25 maj 2023 där 5 personer från kommunen närvarade och cirka 8 personer från allmänheten.

Under mötet framkom i huvudsak synpunkter gällande den föreslagna radhusbebyggelsens utformning och bebyggelsehöjd.

Det framkom även synpunkter som var positivt inställda till att området utvecklas med nya bostäder. Flera av de som besökte samrådsmötet menade på att det blir en bra omvandling av området om radhusbebyggelsens höjd justeras.

Samhällsbyggnadskontoret

Julia Stenström Karlsson  
enhetschef detaljplanering

Elias Allouche  
planarkitekt