

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

tillhörande program för

## **Kvarteret MJÖLNAREN med närområde**

*(Omvandling av Västgötegatan med bostäder, butiker,  
hotell, parkeringshus, med mera)*

inom Nordantill i Norrköping

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering

den 25 september 2008

GODKÄNNANDEHANDLING

Godkänd i SPN: 2008-10-14, § 228

## Hur samrådet har bedrivits

Allmänt samrådsmöte hölls 16 juni 2008, klockan 15.00-20.00 i Stora salen, kårhuset Trappan, Holmbrogränden efter föregående annonsering i lokalpressen och annonseringstavlor utmed Västgötegatan.

Nedanstående skriftliga synpunkter har inkommit:

**Länsstyrelsen** 2008-08-28

### Kommunala instanser

Byggnadsnämndskontoret	2008-06-26
Brandförsvaret	2008-07-11
Kultur- och fritidskontoret	2008-07-25
Miljö- och hälsoskyddskontoret	2008-07-03
Norrköpings vatten	2008-06-17
Tekniska kontoret	2008-07-28
Utbildningskontoret	2008-08-04

### Berörda företag och intresseorganisationer

BetHaagen AB	2008-06-30
E.ON Värme Sverige AB	2008-06-17
Hysesbostäder	2008-07-08
Nordicom Sverige AB	2008-07-07
Tele2 AB	2008-06-11
TeliaSonera AB	2008-07-18

### Berörd allmänhet

Bostadsrättsföreningen Norrköpingshus nr 43	2008-07-28
---	------------

## Ändringar som gjorts i programhandlingen:

Ändringar i programhandlingen är av redaktionell karaktär.

## Sammandrag av inkomna synpunkter

**Länsstyrelsen** Bilaga 1

Länsstyrelsen ser det som mycket positivt att kommunen tar ett samlat grepp över planeringen för omvandling av de aktuella kvarteren. Generellt är det mycket viktigt att planeringen utgår från den fördjupade översiktsplanen för Industrilandskapet. En viktig inriktning här vid sidan av målet att bevara den kulturhistoriska miljön är att utveckla den funktionella mångfalden i Industrilandskapet. Enligt översiktsplanen skall aktuella kvarter inriktas mot dels verksamheter, dels blandat verksamheter och boende. Programförslaget

innebär vissa avsteg från denna inriktning. Länsstyrelsen ser det som angeläget att betydelsen av dessa avsteg närmare analyseras och motiveras. Generellt ser Länsstyrelsen positivt på en långtgående funktionsintegrering och att mångfald värnas i det berörda området. Därför är det viktigt att samspelet mellan olika funktioner samt behovet att lösa eventuella intressekonflikter ingående diskuteras i samband med planläggningen.

#### *Kommentar*

*Programmet gör ringa avsteg från översiktsplanen för industrilandskapets ambition om funktionsintegrering. Befintliga byggnader föreslås generellt omfatta ett brett användningsändamål.*

### **Kulturmiljö**

Området utgör en mycket viktig del i riksintresset för Norrköpings innerstad. Av särskilt stor betydelse är bebyggelsemiljön utmed Västgötegatan, liksom de medeltida gatusträckningarna inom området. Inom programområdet finns också vissa byggnader av högsta kulturhistoriska värde, bland annat Ståhlboms silo. Det är viktigt att dessa byggnader ges ett skydd i kommande detaljplaner och kommande eventuell ombyggnad måste ske med stor hänsyn till byggnadernas kulturvärden. Särskild hänsyn måste också tas vid planering av omgivande bebyggelse såväl som allmän platsmark direkt intill. Inför den fortsatta planeringen måste uppmärksammas att silon har stora kulturvärden även interiört. Det är viktigt att kommande ombyggnad sker med hänsyn till detta.

Länsstyrelsen ser det som angeläget att ansträngningar görs för att bevara all bebyggelse av kulturhistoriskt värde inom området. Där för är det viktigt att närmare studera förutsättningarna för att behålla även den befintliga gårdsmiljön i kvarteret Mjölaren.

Länsstyrelsen bedömer att den inriktning som föreslås för gatu- och bebyggelsestruktur är bra från kulturmiljösynpunkt. Så som framgår av förslaget är det också mycket viktigt att utformningen av tillkommande bebyggelse sker med stor hänsyn till områdets karaktär. I huvudsak bör den allmänna inriktning som anges i översiktsplanen för industrilandskapet tillämpas.

I kvarteret Kroken föreslås två olika alternativ med ett höghushotell eller lägre kontorsbebyggelse som inordnas i kvarteret på traditionellt sätt. Länsstyrelsen ser det som angeläget att en mycket ingående analys görs av denna fråga. Oavsett val av alternativ är det mycket viktigt att närmare bedöma hur den gestaltningsmässigt förankras i den omgivande, kulturhistoriskt värdefulla, bebyggelsen. Det är också mycket viktigt att allmänplatsmarken närmast bron och Västgötegatan görs i ordning på ett omsorgsfullt sätt och att en eventuell högre byggnad inte utförs så att helhetsintrycket av Västgötegatan påverkas negativt. Även den mer övergripande påverkan på stadsbilden behöver närmare studeras och diskuteras, särskilt vid fortsatt diskussion om höjden på nytillkommande bebyggelse.

Så som framgår i förslaget innehåller området rikligt med fornlämningar. Länsstyrelsen ser det som angeläget att de arkeologiska förutsättningarna

utreds parallellt med den fortsatta planläggningen. Det är viktigt att fornlämningar som eventuellt ska vara kvar inom området noggrant anges i de kommande detaljplanerna.

#### *Kommentar*

*I fortsatt arbete kommer ett framtagande av ett kvalitetsprogram vara av stor vikt för att det som eftersträvas i programmet följs upp vid detaljplan, bygglov och genomförande.*

*Det förslag till 18-våningarshus som illustreras i programmet är av hög kvalitet med dess enkla svängda form som följer upp strömmets storslagenhet. Illustrationerna visar också en strävan mot att dela byggnadsvolymen horisontellt med bebyggelse i kvartersgräns i nivå med omkringliggande befintlig och ny bebyggelse medan högden är inskjuten från kvartersgräns och står ovanpå, avskild kvartersbebyggelsen och gatan. På så sätt anpassar sig och skiljer sig det illustrerade förslaget från övrig bebyggelse.*

*De arkeologiska förutsättningarna kommer nogsamt att studeras, i samarbete med Länsstyrelsen.*

#### **Miljö- och riskaspekter**

Länsstyrelsen anser att en mer utförlig trafikanalys bör tas fram, som underlag för att bedöma förslagets påverkan i form av störningar från trafiken samt behovet av eventuella skyddsåtgärder. Av särskild vikt är att belysa hur luftmiljösituationen på Kungsgatan påverkas. En förutsättning för att den aktuella planeringen ska kunna tillåtas är att den inte medverkar till att miljö kvalitetsnormen för partiklar (PM10) i utomhusluft överskrids.

Inom programområdet finns förorenad mark. Förutom kvarteret Mjölaren som omnämns i programmet finns enligt Länsstyrelsens noteringar även risk för markföroreningar i kvarteret Kroken. Även vid Ståhlboms silo kan finnas föroreningar som behöver saneras. Länsstyrelsen ser det mycket angeläget att förekomsten av markföroreningar inom planområdet undersöks närmare för att klarlägga behoven av marksanering. I det fall sanering behöver ske för att mark eller byggnader ska kunna användas för fortsatt eller ny verksamhet (framförallt så kallad känslig markanvändning) skall dessa saneringsåtgärder säkerställas vid planläggningen.

Enligt programmet kan det bli aktuellt att bygga in en transformatorstation i annan bebyggelse. I så fall är det viktigt att bebyggelsen utformas så att bostäder eller andra lokaler där människor ska vistas inte utsätts för hälsoskadliga magnetfält.

Det är angeläget att dagvattenhanteringen utformas för att minimera utsläppen av miljöskadliga ämnen. Detta behöver belysas ytterligare i det fortsatta planarbetet.

Planeringen innebär byggande i direkt anslutning till Motala ström. En eventuell framtida situation med höga vattenflöden kan innebära skaderisker. Länsstyrelsen ser det som angeläget att riskerna i samband med en eventuell framtida översvämning blir närmare klarlagda och att de

kommande detaljplanerna säkerställer att tillräcklig hänsyn tas till detta vid utformning av bebyggelse mm.

#### *Kommentar*

*Den bedömning som gjorts är att med det trafikflöde som uppstår på gatorna inom programområdet, överskrids inte miljökvalitetsnormerna.*

*De ökade trafikflöden exploateringen medför är av ringa omfattning och bör inte påverka luftkvaliteten längs Kungsgatan avsevärt. Dock innebär ju mer trafik att miljökvalitetsnormerna inte blir lättare att klara och det är viktigt för att fortsatt utveckling av innerstaden och industrilandskapet ska kunna ske, att andra åtgärder, i enlighet med kommunens åtgärdsprogram ger avsedd effekt.*

*Markföroreningar måste undersökas ytterligare. Länsstyrelsen kontaktas angående uppgifterna om flera indikerade lägen med föroreningar som framförs.*

*Angående översvämningsrisk hänvisas dels till det arbete med att ta fram en detaljerad kartering av översvämningsrisken från Stångån till Motala ströms utlopp, som pågår, i samarbete mellan Norrköpings kommun och Linköpings kommun.*

#### **Trafik**

Så som framgår ovan under miljöaspekter behöver en utredning av förslagets trafikkonsekvenser redovisas. Denna utredning bör även belysa skillnaderna vid val av alternativ för byggande i kv. Kroken.

#### *Kommentar*

*Den trafikutredning som gjorts är tillräcklig och visar de trafikflöden som förväntas. Beräknade flöden kan revideras i fortsatt planarbete.*

#### **Behovsbedömning av MKB**

Länsstyrelsen anser att ett mer utförligt underlag behöver tas fram innan slutlig ställning tas om programförslaget ska anses medföra betydande miljöpåverkan. De frågor som främst behöver belysas ytterligare är luftkvalitet, påverkan på kulturmiljövårdens riksintresse samt förekomsten av förorenad mark.

#### *Kommentar*

*Den miljöbedömning som gjorts är preliminär. Ny kunskap som tillförs vid fortsatt detaljplanarbete, från exempelvis nedan specifika utredningar kan innebära att bedömningarna måste omvärderas.*

#### **Kontroll enligt 12 kap PBL**

##### **Riksintressen**

Området ingår i riksintresset för kulturmiljövård, Norrköpings innerstad. Förutsatt att ovanstående kommentarer under kulturmiljövård beaktas bedömer Länsstyrelsen att åtgärderna bör vara förenliga med riksintresset.

##### **Hälsa och säkerhet**

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer  
SPN-20/2008 214

Så som framgår ovan behövs viss fortsatt utredning om luftkvalitet, förekomsten av markföroreningar.

### **Miljö kvalitetsnormer**

Ökad trafik på Kungsgatan innebär risk för att miljö kvalitetsnormen för utomhusluft överskrids. Länsstyrelsen anser att innan detaljplaner kan godtas i aktuellt område måste detta närmare utredas. I samband med detta bör också belysas hur den föreslagna planeringen förhåller sig till kommunens åtgärdsprogram.

### **Kommunala instanser**

#### **Byggnadsnämndskontoret**

Byggnadsnämndskontoret tillstyrker programförslaget.

#### **Brandförsvaret**

Har inget att erinra.

#### **Kultur- och fritidskontoret**

Kultur- och fritidskontoret instämmer i programmets huvuddrag, men känner tveksamhet inför delar av programförslaget.

Den föreslagna 18-våningsbyggnaden samt även det parkeringshus intill förändrar avsevärt skalan. Det är viktigt att Västgötegatans entré från öster och besökarens möjlighet att uppfatta medeltidsstaden inte helt domineras av ny bebyggelse.

Det är mycket tveksamt om placeringen och utformningen av 18-våningsbyggnaden är den rätta i stadslandskapet. En sådan byggnad bryter onekligen med skalan och kan få en prejudicerande verkan. Om en så hög byggnad ska placeras på en så laddad plats som Gamlebro, måste man vara övertygad om byggnaden tillför mycket stora stadsmässiga värden – nu och på lång sikt.

Om byggnaden kommer till stånd ska givetvis en utsiktsplats med allmänhetens tillträde ingå.

Alla befintliga byggnader inom programområdet har ett kulturhistoriskt och/eller miljömässigt värde. Därför bör en omprövning ske avseende rivning av vissa byggnader.

Inom kvarteret Kroken med ny storskalig bebyggelse, bör man överväga ett släpp i bebyggelsevolymen mot strömmen så att vattnet kan anas. Den tidigare gatustrukturen visar en mängd gränder som skapade spännande siktlinjer i stadsdelen och över strömmen.

Etablering av ny vegetation i området kan behöva stå under antikvarisk kontroll genom länsstyrelsebeslut.

*Kommentar:*

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer  
SPN-20/2008 214

*I sammanhanget har avsikten varit att ny bebyggelse ska anpassas till befintlig struktur och befintlig höjd på bebyggelsen utmed Västgötegatan, vilket illustrationerna i programmet visar.*

*Det förslag till 18-våningarshus som illustreras i programmet är av hög kvalitet med dess enkla svängda form som följer upp strömmummets storslagenhet. Illustrationerna visar också en strävan mot att dela byggnadsvolymen horisontellt med bebyggelse i kvartersgräns i nivå med omkringliggande befintlig och ny bebyggelse medan högdelen är inskjuten från kvartersgräns och står ovanpå, avskild kvartersbebyggelsen och gatan. På så sätt anpassar sig och skiljer sig det illustrerade förslaget från övrig bebyggelse.*

*Ett släpp i bebyggelsen från Garvaregatan mot strömmen som ytterligare kan stärka bebyggelsestrukturens historiska förankring, kommer att övervägas.*

*Med ovanstående som grund måste en eventuell hög byggnad belysas ingående i fortsatt planarbete. Detta kan till exempel ske genom parallella uppdrag med förslag från flera arkitektkontor.*

*Om programförslagets placering av park och en rivning av bebyggelse står sig får fortsatt arbete utvisa. I programmet finns en alternativ placering av parken ifall bebyggelsen ska vara kvar.*

#### Miljö- och hälsoskyddskontoret

Miljö- och hälsoskyddskontoret ser inga hinder för fortsatt planarbete. Risker för störningar från trafik genom buller och avgaser måste klarläggas. Det behöver göras i ett tidigt skede så att hänsyn kan tas i detaljplanarbetet.

En samlad redovisning av förorenad mark behöver göras.

*Kommentar:*

*Ovanstående synpunkter behandlas utförligt i fortsatt planarbete.*

#### Norrköping Vatten

Har inget att erinra.

#### Tekniska kontoret

Eftersom antalet parkeringsplatser kraftigt understiger gällande parkeringsnorm måste man i kommande detaljplaner för främst fastigheterna Kroken 8,9 och 11 undersöka möjligheten att anordna många fler parkeringsplatser inom kvartersmark.

Det framtida arbetet bör också innefatta en beläggningsundersökning av parkeringshuset Spetsen samt andra ytor söder om Motala ström som parkeringsutredningen hänvisar till.

Detta program visar ytterligare en gång på vikten av att införa ett parkeringsledningssystem för Norrköping. Kostnaderna för en sådan

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer  
SPN-20/2008 214

installation bör fastställas så att samtliga exploatörer redan nu kan avtala om sitt deltagande och vara med och dela på kommande kostnader.

Vid planeringen av de allmänna ytorna bör plats avsättas för en återvinningsstation för förpackningar och tidningar. Det är mycket svårt att finna plats för återvinningsstationer i innerstaden.

*Kommentar:*

*Det är riktigt att parkeringsnormen inte uppfylls och det fortsatta planarbetet måste tydligt visa hur parkeringen löses.*

*För kvarteret Kroken, som i stort sett är till fullo bebyggt, har användningen av den befintliga och tillkommande bebyggelsen stor betydelse för hur många parkeringsplatser som behövs. Det är således viktigt att sådana verksamheter som inte kräver många parkeringsplatser etableras i kvarteret, till exempel utbildning som finns redan idag eller hotell som föreslås i programmet.*

*Behov av vidare beläggningsundersökningar av parkeringshuset Spetsen samt parkeringsytorna utmed Kvarngatan tas med i fortsatt planarbete.*

*Parkeringsledningssystem känns angeläget att införa och Stadsbyggnadskontoret ser fram emot att Tekniska kontoret genomför detta.*

*I en detaljplan bör ingen särskild yta avsättas för en återvinningsstation, utan den får i så fall placeras inom den allmänna platsmarken, som Tekniska kontoret skriver. En möjlighet kan vara att placera en återvinningsstation i parkeringshuset.*

### Utbildningskontoret

Den planerade nybyggnationen innebär att, om det flyttar in barnfamiljer, behovet av förskoleplatser ökar. Det finns redan nu en brist på förskoleplatser inom Nordantill och brist på lokaler att tillgå eller tillgänglig mark.

Behovet av lokaler för förskola måste finnas med i planeringen.

*Kommentar:*

*Verksamheten lokalförsörjning inom stadsbyggnadskontoret har kommit fram till att det inte finns ett intresse för kommunen att programområdet ska omfatta en plats för förskola.*

### Berörda företag och intresseorganisationer

#### BetHaagen AB

Det är väsentligt för den kommande bostadsrättsföreningen på fastigheten Kroken 1 att förändring av trafikflöde inte stör boendemiljön eller medför krav som kan innebära fördyrande åtgärder för den pågående ombyggnationen. Om behovet av sådana åtgärder skulle uppstå måste de bekostas av intressenter i det redovisade programmet.



Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer  
SPN-20/2008 214

BetHaagen AB förordar det låga hotellbygget som bättre skulle smälta in i industrilandskapet.

*Kommentar:*

*Den förändring av trafikföringen som programmet föreslår är rekommenderad sedan tidigare i översiktsplan och i beskrivning för gällande detaljplan. Enligt trafikutredningen som gjorts i samband med programarbetet ökar trafikflödet med 1000 fordon per dygn på Garvaregatan, vilket i sig inte bör påverka bullernivåerna avsevärt. Genom att trafiken dubbelriktas kommer troligtvis tempot i trafiken att bli lugnare, vilket i sig bör medföra att maxbullernivåerna minskar.*

*I fortsatt planarbete kommer frågan om en hög byggnad inom kvarteret Kroken att belysas ytterligare.*

#### E.ON Värme Sverige AB

Fjärrvärme finns i Västgötegatan, Garvaregatan och Bredgatan. Fjärrkyla finns i Västgötegatan och Garvaregatan.

#### Hysesbostäder

Har inget att erinra.

#### Nordicom Sverige AB

Nordicom Sverige AB vill bekräfta att programmet överensstämmer med företagets planerade projekt inom fastigheterna Kroken 8, 9 och 11 med följande korrigeringar:

Kroken 9 omfattar cirka 16 500 kvm BTA i volymstudien för nybyggnation.

De befintliga byggnaderna har en area som uppgår till cirka 22 000 kvm BTA. De föreslagna påbyggnadsvåningarna uppgår till cirka 5300 kvm BTA. Dessa saknades i texten i programhandlingen.

I användningsalternativen för omvandlingen av befintliga byggnader bör med mera innefatta såväl bostäder som hotell då hotellets utbredning kan behöva ta befintliga byggnader i anspråk.

På samma sätt bör användningsalternativen utbildning och bostäder finnas med även i nybyggnationen på Kroken 9.

*Kommentar:*

*För att inte några missuppfattningar ska ske angående exploatering förtydligas programmet med att det finns olika alternativ till att bebygga Kroken 9, vilket innebär olika exploateringstal.*

*En textrad angående föreslagna påbyggnadsvåningar förs in i programhandlingen. Det är dock ytterst tveksamt om tillägg till befintliga byggnader kan accepteras, på grund av förlorade kulturhistoriska värden. Detta måste hanteras noggrant i fortsatt planarbete.*

*Det är inte optimalt att tillåta även bostäder, särskilt inte för den obebyggda delen av kvarteret, där hotell är huvudalternativet. Det skulle innebära att ambitionen om en allmänt tillgänglig miljö är svår att åstadkomma. Bostäder medför även ett behov av parkeringsplatser i ett större antal, vilket bedöms inte kunna anordnas.*

*Programmet revideras så att befintliga byggnader kan användas för bostadsändamål, dock i mindre omfattning och med förbehållet att möjligheten att anordna parkering är begränsande.*

*Användningsalternativen hotell inom befintliga byggnader respektive utbildning inom nybyggnad är förenligt med stadsbyggnadsidén och således revideras programmet.*

### Tele2 AB

Tele2 AB har ledningar inom planområdet. Blir det aktuellt med flytt av dessa förutsätter vi att detta bekostas av exploatörerna.

### TeliaSonera AB

Har inget att erinra.

### Berörd allmänhet

#### Bostadsrättsföreningen Norrköpingshus nr 43

Det är positivt att man strävar efter att behålla rutnätsstrukturen med bebyggelse mot gata. Brf:en ställer sig däremot mycket tveksam till en hög byggnad intill strömmen och avvika från det kulturella mönstret. Det verkar onödigt enbart för att skapa ett så kallat landmärke. Det är också tveksamt att bygga så att de få stora träden måste tas bort.

Södra delen av Garvaregatan och Bredgatan upp mot Skvallertorget är idag starkt trafikerad och en mängd förseelser sker i form av hastighetsöverträdelser och körning mot tillåten färdriktning. Det är verkligen viktigt att trafiksituationen löses i planarbetet till exempel genom att leda genomfartstrafiken till någon annan gata.

De stockningar som uppstår vid Skvallertorget med sämre luftkvalitet som påföljd bör man ta hänsyn till i planeringen.

Man bör även tänka på de trafikproblem som uppstår med fler verksamheter. Redan idag försvåras framkomligheten av varutransporter.

Det finns idag inte tillräckligt med parkeringsplatser och trots att ett parkeringshus är tänkt att byggas, kommer troligen inte antalet parkeringsplatser att räcka till. Detta får till följd att man får åka runt och leta parkering med sämre miljö som följd.

*Kommentar:*

*Parkering är en viktig fråga i fortsatt planarbete.*

Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer  
SPN-20/2008 214

*Trafikincidenter/olyckor ska undvikas så långt det går. I stadsmiljön arbetas oftast utifrån tesen att ju mindre utrymme, ju smalare gator, desto bättre. Det innebär att uppmärksamheten på medtrafikanter ökar och hastigheten generellt, sänks, vilket i sin tur leder till färre olyckor. Ett exempel är den avsmalning som skett av körbanan i korsningen Tunnbindaregatan/Slottsgatan.*

Norrköping den 25 september 2008

Dag Johansson  
StadsarkitektMartin Heidesjö  
Planeringsarkitekt