

Granskningsutlåtande

2024-05-24

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




ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2024-06-11, 128

Laga kraft:

Genomförandetidens sista dag:

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

 norrkoping.se


NORRKÖPING

Utlåtande

Detaljplan med tillhörande handlingar har varit utställd för granskning under tiden den 2 april 2024 till och med den 23 april 2024 efter föregående annonsering i lokalpressen.

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.

Samråd har skett genom remissförfarande med de berörda samt med statliga och kommunala instanser.

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden:

Länsstyrelsen 2024-04-17

Kommunala instanser

Kommunala lantmäterimyndigheten 2024-04-22

Nodra AB 2024-04-23

Samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa 2024-04-23

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Energidistribution AB 2024-04-22

E.ON Navirum Energi AB 2024-04-18

Naturskyddsföreningen 2024-04-22

Norrköping Airport AB 2024-04-15

Sent inkomna remissvar

Efter att remisstiden har gått ut den 23 april 2024 har nedanstående yttranden kommit in.

Synpunktsförfattare 1 2024-04-29

Ändringar som gjorts i detaljplanen:

- Prickmarken utökas något söderut längs Oskarsgatan för att skydda befintlig fjärrvärmeledning.
- Utfartsförbud mot Oskarsgatan har lagts till.

- ö₁ och ö₂ har omdefinierats för att tillåta andra användningar än enbart parkering på markplan.
- f₁₀ har förtydligats gällande burspråkets grundläggning.
- f₈, den mindre byggrätten har utökats till 130 kvadratmeter inom egenskapsområdet samt stycket gällande resterande yta inom området har förenklats.

Ändringar som gjorts i tillhörande planhandlingar:

Planbeskrivning

- Rubriksättning (extremregn) i kapitel 4.7. har ändrats.
- Planens intentioner avseende in- och utfart till nytt parkeringsgarage har förtydligats.
- Förtydligande kring kommande åtgärder rörande markmiljön har lagts till.
- I figur 44 tas en av de föreslagna dragvägarna för sophantering bort.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

- Förtydligande kring miljöorienterade mål inom kommunens aktuella budget har lagts till.

Sammandrag av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 402-7836-2023, daterat den 22 juni 2023.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra omvandling av en tidigare industrifastighet till bostäder och verksamheter av icke-störande karaktär. Planen syftar även till att skydda kulturhistoriskt värdefulla element av en äldre sågtandsbyggnad, samtidigt som den återbrukas med nya funktioner och gestaltning. Det är av stor vikt att byggnadens ursprungliga karaktär bevaras.

Vidare ska planen säkerställa att den nya bebyggelsen får ett högt arkitektoniskt värde som tar hänsyn till närområdets befintliga strukturer.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter på planförfarande

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att standardförfarande går att tillämpa.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Hälsa och säkerhet samt risk för olyckor, översvämning eller erosion

Förorenad mark

Under samrådsskedet framförde Länsstyrelsen att omfattningen och detaljeringsgraden i genomförd utredning inte var tillräcklig och att en kompletterande undersökning behövde genomföras. Efter samrådet har en avstämning skett mellan kommunen och Länsstyrelsen och därefter har kommunen genomfört en kompletterande miljöteknisk markundersökning. Länsstyrelsen bedömer att de synpunkter som framförts tidigare har hanterats på ett bra sätt och har inget mer att tillägga.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Kommunala instanser

Kommunala lantmäterimyndigheten

Det anges inget om hur det är tänkt med in/utfart om det bildas en 3D-fastighet för ett parkeringsgarage, vilket påtalades i samrådsyttrandet. Det anges under rubriken Bilvägar, förändringar att in- och utfart till nytt parkeringsgarage sker inom fastigheten via redan befintlig nedfart från Vinkelgatan. Beroende på utbredning och utförande på en 3D-fastighet för parkeringsgarage kan det behöva bildas servitut för väg inom Storken 12 för att komma till 3D-fastigheten. Eftersom detaljplanen inte reglerar utfartsförbud mot Oskarsgatan skulle vi vid en avstyckning av 3D-fastighet för parkeringsgarage kunna bilda utfart från garaget mot Oskarsgatan.

Skyddsrummets belägenhet inom fastigheten behöver redovisas eftersom det är beläget inom planområdets södra del där befintlig byggnad får rivas. Vid en eventuell 3D-fastighetsbildning för att bilda en 3D-fastighet för parkeringsgarage

måste hänsyn tas till skyddsrummet, därför är skyddsrummet belägenhet viktig att redovisa. Om det inte får rivras blir det beläget mitt i det nya parkeringsgaraget.

Kommentar: Planens intentioner avseende in- och utfart till nytt parkeringsgarage förtydligas i planbeskrivningen. Samhällsbyggnadskontoret delar bedömningen att en ny in- och utfart mot Oskarsgatan inte är lämpligt, i synnerhet med anledning av att befintliga angränsande träd skulle påverkas negativt. För att säkra upp detta och tydliggöra för kommande bygglovsprocess tillkommer utfartsförbud mot Oskarsgatan vid tänkt parkeringsgarage.

Gällande redovisning av skyddsrummet är samhällsbyggnadskontorets bedömning att en sådan redovisning inte är nödvändig i planhandlingarna. Skyddsrummets placering är känt för er och vi ser ingen anledning att redovisa det mer detaljerat än vad som framgår av informationen från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). Vidare hantering sker inom ramen för en eventuell 3D-fastighetsbildning.

Nodra AB

Avfallshanteringen

Under kapitel 4.7 teknisk försörjning under förändringar i planbeskrivningen har man lagt in en illustrationsbild (figur 44) som markerar två olika platser där avfallshantering kan ske från Oskarsgatan. Markeringen som ligger lite söder har tillkommit sedan samrådet och om sopbil ska stanna där och dra ut kärl till sopbil så är dragvägen för lång, den överstiger 10 meter. Det är av den anledningen viktigt att tydliggöra parkeringsförbud vid den sydöstra markeringen då riktlinjerna för arbetsmiljö och tillgänglighet kan uppfyllas. Om det inte är möjligt ser vi en lösning där man planerar för miljörummets placering närmare den tillkomna markeringen för var sopbil kan angöra.

Kommentar: Den södra markeringen tas bort från illustrationen, bedömt kan den mindre av de två asfalterade ytorna fungera som dragväg i enlighet med samrådsförslaget. Gällande parkeringsförbud hänvisar vi till kommentar i samrådsredogörelsen, i planbeskrivningen framgår det tydligt att passagen behöver vara fri från parkerade fordon.

Vatten och avlopp

Ingen erinran.

Dagvatten

Strukturen i planbeskrivning är ovanligt. Under kapitel 4.7 teknisk försörjning ingår inte extremregn hantering. Vanligtvis brukar extremregn hantering ingå under kapitel 4.6 Störning, hälsa och säkerhet, under punkten Översvämning. Strukturen bör ses över.

Kommentar: Rubriksättningen i kapitel 4.7 Teknisk försörjning revideras enligt förslag. Innehållsmässigt har ingen förändring skett från samrådsförslaget.

Bredband

Ingen erinran.

Samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa

Buller

Inga synpunkter.

Dagvatten

Inga synpunkter.

Förorenad mark

Miljö och hälsa har inget pågående ärende avseende föroreningsituationen på fastigheten Storken 12. Vår bedömning gällande saneringens omfattning och kompletterande provtagning kommer tas i samband med att 28 § anmälningar för mark och byggnad inkommer. Vi vill ändå skicka med följande inför antagandet av planen.

Med anledning av att vissa byggnader ska rivras och en byggnad ska stå kvar samt att det påträffats föroreningar i mark, grundvatten och byggnad skulle vi gärna se en tydligare beskrivning av vilka behov avseende undersökning, efterbehandling och efterföljande kontroll som kvarstår för respektive byggnad/område i planbeskrivningen.

Då det framgår att det råder vissa osäkerheter kring ursprunget av de påträffade föroreningshalterna i inomhusluft och huruvida ventilationen varit igång vid mätningarna eller inte så ser miljö och hälsa ett behov av att kontrollera inomhusluften i byggnad 1 efter att ombyggnationen är klar.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras enligt förslag.

Luftkvalitet

Inga synpunkter.

Övrigt

Inga synpunkter.

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

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inga ytterligare synpunkter.

För kännedom har E.ON en befintlig servis intill fastigheten idag som behöver byggas om. En föransökan bör skickas in i god tid.

Kommentar: Synpunkten noteras.

E.ON Navirum Energi AB

Navirum Energi hänvisar till sitt remissvar från 2023-05-10. För att skydda befintlig ledning bör u-området utökas.

Kommentar: Synpunkten åtgärdas, prickmarken utökas söderut längs Oskarsgatan för att skydda befintlig fjärrvärmeledning.

Norrköping Airport AB

Vi har nu granskat detaljplanen för fastigheten Storcken 12 och ser att ni räknat på att flygplatsens hinderbegränsade ytor där fastigheten ligger belägen är 56,5–57,5 m.ö.h. Detta stämmer tyvärr inte, utan fastigheten är belägen där de hinderbegränsade ytorna ligger inom spannet av 54,7 – 57,5 m.ö.h.

Enligt detaljplanen kommer den högsta punkten på ett av taken ligga på 54,41 m.ö.h. Med detta finns det inget utrymme för några yttre anordningar som är högre än 29 cm. Är det inte planerat att tillkomma någonting över de planerade 54,41 m.ö.h. som specificerats så har Norrköping Airport ingenting att invända.

Vi vill även skicka med er att i god tid tänka på att ansöka om tillstånd för de kranar som ska användas under byggnationen, då de garanterat kommer sticka igenom de hinderbegränsade ytorna och luftfarten kommer behöva informeras om detta.

Kommentar: Efter vidare dialog mellan samhällsbyggnadskontoret och Norrköping Airport AB gällande flyghinderhöjder har det konstaterats att beräknade höjder i detaljplanen är korrekta. Detaljplanen inskränker därmed inte höjdrestriktionerna för flygplatsen.

Naturskyddsföreningen Norrköping

Planområdet ligger vid korsningen Vinkelgatan/Oskarsgatan i Kneippen.

Väster om Storcken 12 finns en bostadsbyggnad i 3–4 våningar. Norrut i kvarteret finns ett 2-vånings radhusområde med 22 bostäder, med markparkering, gemensam lekplats och gräsyta.

Alléträd kantar gatorna runt kvarteret, och vid byggnaderna finns förgårdsmark.

I planområdet finns en sågtandsbyggnad som har kopplingar till textilindustrin då en spinneriverksamhet var aktiv här från början av 1900-talet till 1960-talet. Därefter har byggnaden använts till småskalig industri. Byggnaden söder om sågtandsbyggnaden byggdes under 1950-talet och har använts till olika verksamheter såsom tvätteri. På tomtens västra sida finns uthusbyggnader som använts till lager.

Öster om Oskarsgatan finns nybyggda bostäder i maximalt 5 våningar.

Planförslaget innebär att tillbyggnaden från 1950-talet ersätts med nytt flerfamiljshus uppdelad i flera byggnadskroppar, 3 till 7 våningar höga.

Uthuslängan ersätts med 3–4 våningar höga stadsradhus som helt kommer att sakna egna uteplatser.

Sammanlagt ska ca 40 nya bostäder byggas.

Taket på sågtandsbyggnaden föreslås tas bort på en yta av ca 400 kvm för att ge plats åt en gemensam uteplats med trädplantering. Av kulturhistoriska skäl ska väggar och takkonstruktion vara kvar. Övrig del av sågtandsbyggnaden ska användas till gemensamhetsutrymmen och ej störande verksamheter.

Förutom ca 400 kvm uteplats i sågtandsbyggnaden anvisas en lekryta norr om stadsradhusen på ca 70 kvm och en takterrass på flerfamiljshusen på ca 70 kvm. Övrig yta mellan husen blir körytor och parkering för personer med funktionsnedsättning.

Exploateringen är för kraftig för att få fungerande friytor för lek och utevistelse och ge förutsättningar för en grön miljö. Förslaget innebär högre exploatering än i den täta innerstaden. Till 40 lägenheter behövs minst ca 800 kvadratmeter friyta.

Vi föreslår att stadsradhusen tas bort och sjuvåningsdelen av flerfamiljshusen sänks till 5 våningar. Högst 30 lägenheter bör tillåtas. Det gör att minst 700 kvadratmeter friyta för lek och utevistelse behövs. Delen där förrådsbyggnaderna rivs görs till friyta och muren öppnas för kontakt mellan tomternas närområdesfunktioner. Avtal enligt lagen om gemensamhetsanläggningar kan vara ett sätt att reglera kostnader och förvaltning inom närområdet.

Enligt Plan- och bygglagen 8 kap. 9–10 §§ ska det vid bostäder finnas tillräckligt stor och lämpligt utformad friyta för lek och utevistelse. Vad lagen menar med tillräckligt stor och lämplig utformning beskrivs nationellt i Svensk Byggnorm från 1980. Där står att gemensamma friytor ska delas upp i halvprivata sociala revir, så kallade Entréområden, för högst 30 lägenheter. Ytan bör vara minst 200 kvadratmeter och innehålla småbarnslekplats och gemensam uteplats för vuxnas avkoppling. I den begränsade gruppen av 30 lägenheter kan social gemenskap och social kontroll utvecklas som starkast. Det är grunden för att skapa trygghet och social hållbarhet. Dessutom behövs centralt i kvarteret ett halvoffentligt socialt revir, så kallat Närområde, för alla i kvarteret. Här är förskolebarns och skolbarns kvarterslekplats och vuxnas träffpunkt för aktiviteter för hela kvarteret. Rekommenderade ytan är 1500 kvadratmeter för högst 150 lägenheter. Planområdets tomt är cirka en tredjedel av kvarterets yta men med större andel av lägenheterna. Tomtens del av kvarterets Närområde behöver ligga i nordvästra hörnet och ges kontakt med övriga kvarteret till exempel genom en port i västra murens nordligaste del. Samordning av de halvoffentliga friytorna i hela kvarteret stöds också av riktlinjen i Arkitekturstaden Norrköping (KF 2018) att arkitekturen ska främja social integrering och interaktion.

Målet enligt Planbeskrivningen är att ny bebyggelse ska utformas med respekt och hänsyn till befintlig miljö och bebyggelse. Det gäller såväl hushöjd som skala. I övriga kvarteret är det mest tvåvåningshus och ett tre- till fyrvåningshus. Öster

om ursprungliga Kneippen finns nyligen byggda hus med upp till fem våningar. Därför bör den delen med sju våningar minskas till fem våningar. Det har även framförts av grannar i samrådskedet att vissa hus är för höga. Bostadshus bör inte enligt forskningen vara högre än fem våningar. Över den höjden kan man inte etablera kontakt mellan gården och lägenheten. Minskar man antalet lägenheter från 40 till 30 räcker det med ett Entréområde och det blir lättare att uppnå tillräcklig friyta.

De flervåningslägenheter som kallas stadsradhus och som föreslås placeras där förrådsbyggnaderna ska rivas är inte lämpliga. Dels föreslås de byggas mot en hög mur i tomtgränsen så bottenvåningens västra sida blir fönsterlös. Dels är det så trångt att husen inte får privata uteplatser som är en avgörande kvalitet med radhus. De är oproportionerligt höga för att ta hänsyn till skalan. Den här ytan behövs i stället för den del av friytan som tillhör kvarterets Närområde och ligger i rätt läge intill granntomterna. Det är viktigt att ta hänsyn till att sociala revirkedjan privat, halvprivat, halvoffentligt till offentligt hänger ihop i enlighet med de kommunala riktlinjerna. I de kommunala riktlinjerna för kvartersmark som beslutades av KF 2002 står: ”Våra sociala behov att samverka i olika grad inom olika gruppstorlekar har visat sig ske i fyra revirnivåer; privat, halvprivat, halvoffentlig och offentlig. Vid gestaltning av grönska på kvartersmark är det viktigt att tydliggöra dessa olika nivåer. Förbättra stadsmiljön för barns behov! En helhetssyn vad gäller barns lek bör gälla inom all planering och förvaltning.”

Mer friyta behövs också för att främja biologisk mångfald och ekosystemtjänster som kylning vid hetta, balansering av nederbörd, rening av luft, produktion av syre, bindning av koldioxid och hälsoeffekter.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har i detaljplanen gjort en helhetsbedömning gällande behovet av lek- och rekreativmiljöer, för att möjliggöra en urban miljö som värnar barn och ungas rörelse. Det innebär att samhällsbyggnadskontoret inte enbart tittar på de enskilda bostadsgårdarna för sig utan sätter dessa i sin områdeskontext, det vill säga vad det finns för kopplingar till ett nätverk av rekreativmiljöer av olika slag. I figur 30 i planbeskrivningen framgår platsens sammanhang i närområdet avseende rekreativmiljöer. Miljöerna ska vara sammankopplade med trygga och säkra gångvägar för oskyddade trafikanter. Planområdets läge och de omgivande lokalgatornas utformning möjliggör för att gångtrafikanter (i stor utsträckning unga) inte är hänvisade till enskilda enklaver inom det egna bostadskvarteret utan kan ta del av hela sitt närområde. Det ger sammantaget ett område som erbjuder trygga innergårdar, levande gator och närhet till befintliga stadsdelsparker (Karlhedsparken med flera).

Bedömningen är att detaljplanen uppfyller Plan- och bygglagens (2010:900) krav på lek- och vistelsemiljöer för bostadsbebyggelse.

Detaljplanen möjliggör för grönska och plats för lek och gemenskap genom att frigöra en del av befintlig sågtandsbyggnad till ny bostadsgård samt en egen yta för de minsta barnen. Genom att omvandla en befintlig struktur med höga

kulturvärden ges möjligheter att skapa en högkvalitativ friyta som är förankrad i platsens historia. I samspel med gemensam takterrass ges nya boende flera olika möjligheter att interagera med sin vardagsmiljö och grannar, kvaliteter som möjliggörs trots den begränsade ytan fastigheten utgör. Ytterligare regleringar avseende friyta anses inte som lämpligt.

Berörda - fastighetsägare och andra

Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 1

Samfällighetsföreningen Storcken 13, som är närmaste grannfastighet, ser med besvikelse på att inte förslaget ändrats mer efter det yttrande som vi lämnade 2023-05-29.

Visserligen har stadsradhusets nockhöjder justerats nedåt en aning, men långt ifrån det vi förväntat oss.

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

Som vi tidigare påpekat så är byggnaderna där i bara två våningars höjd och ligger mycket nära muren som skiljer fastigheterna.

Med den föreslagna byggnationen kommer radhuset att bli i varierande höjd men fortfarande med minst 4 våningars höjd, inklusive vindsvåningen på bara några meters avstånd från radhusen i Storcken 13. I planbeskrivningen på sid. 11 anges fortfarande att *den nya bebyggelsen ska utformas och utföras med respekt och hänsyn till befintlig miljö, gällande höjd, skala och ursprunglig gestaltning.*

Vi har tidigare påpekat att de solstudier som visas på sid.13 i planbeskrivningen visar tydligt att ägaren till radhusen 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.”*

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, fasadmateriel och takutförning vilket regleras i plankartan. “

Vi hävdar fortfarande att detta är en mycket krystad förklaring/anledning till att få ersätta dagens gamla envånings uthusbyggnad med nybyggda fyrvånings stadsradhus insprängda i kvarteret. Ingen kommer att koppla de tidigare envånings uthusen i trä till detta 4 våningskomplex även om man förser det med en träfasad. Det känns mera som en ursäkt att få maximera byggrätten på en så lite yta som möjligt.

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

Vi vidhåller från tidigare att 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 också fortfarande 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.

Dessa synpunkter har vi också tidigare framfört men utan någon som helst respons från kommunens sida.

För att detaljplanen ska kunna genomföras betr radhusbyggnaden måste detta undersökas noggrant av särskild expertis inom området. Vi kan fortfarande 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 grävningensarbeten.

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.

Inget av detta har man tagit någon notis om enligt det planförslag som nu ligger. Det som anges i planförslaget är att *“Eventuellt samägande av muren och frågor om underhållsarbete etcetera bör diskuteras och klargöras mellan de respektive fastighetsägarna.”* Vi anser inte att det räcker med att skriva “bör”. Detta är en sak som måste utredas innan och anges klart och tydligt i detaljplanen, vad som gäller. Från samfällighetsföreningen Storken 13 sida så måste muren vara kvar. Om man inte utreder detta i nuläget finns stor risk för att fastighetsägaren i Kv Storken 12 anser att den måste tas bort av tekniska skäl. Det vill säga tas bort för att det är enklare byggtekniskt att uppföra radhuset.

Eftersom det i planbeskrivningen anges att det är av vikt att muren bevaras så vidhåller föreningen att murens bevarande ska framgå i någon form av planbestämmelse.

Föreningen vill också återigen 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 vidhåller 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 uppför ett stadsradhus i högst två våningar och ser över möjligheten att höja något av byggnadskropparna i sydöstra hörnet av kv. Storken 12.

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: En undersökning har tagits fram som bifogats i granskningshandlingarna vilken redogör för murens konstruktion och förslag på lämplig grundläggning av ny bebyggelse. Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att det finns förutsättningar för ny bebyggelse i anslutning till den tomtavgränsande muren.

Uppdaterade solstudier har tagits fram efter revideringen av höjderna för radhusbebyggelsen. 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.

Gällande muren finns planbestämmelser som skyddar både den västra och norra delen gällande placering och avgränsande verkan. Det är av särskild kulturhistorisk betydelse att kvarterets ursprungliga indelning behålls fortsatt läsbar varav murens bevarande säkerställs i planen.

Samhällsbyggnadskontoret anser att detaljplanen som helhet är förenligt med 2 kapitlet 6 § samt 3 § PBL.

Samhällsbyggnadskontoret har ingen möjlighet att i detalj reglera användningen av befintligt skyddsrum, planen förutsätter dock att skyddsrummet ska vara kvar.

Sakägare och övriga berörda med kvarstående synpunkter

De berörda vars yttranden helt eller delvis inte har tillgodosetts är följande:

(Numrering av de berörda följer numrering i bilagan.)

Berörd part (fastighet)	Skedet då synpunkter lämnades
1. Synpunktsförfattare 1 (synpunktsförfattare 3 vid samråd)	Samråd, granskning
2. Synpunktsförfattare 2	Samråd
3. Synpunktsförfattare 3 (synpunktsförfattare 1 vid samråd)	Samråd

Övriga med kvarstående synpunkter

De berörda vars yttranden helt eller delvis inte har tillgodosetts är följande:

(Numrering av de berörda följer numrering i bilagan.)

Berörd part (fastighet)	Skedet då synpunkter lämnades
1. Naturskyddsföreningen Norrköping	Granskning

Ställningstagande

Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering, föreslår att detaljplanen antas av samhällsplaneringsnämnden.

Samhällsbyggnadskontoret

Julia Stenström Karlsson
enhetschef detaljplanering

Elias Allouche
planarkitekt