

Granskningsutlåtande

Vårt diarienummer
SPN 2017/0516 214

tillhörande detaljplan för fastigheten

Svanen 6

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

den 4 april 2022



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i KF: 2022-06-20, § 125

Laga kraft: 2022-07-20

Genomförandetidens sista dag: 2027-07-20

Utlåtande

Detaljplan med tillhörande handlingar har varit utställd för granskning under tiden den 28 juni 2021 till och med den 1 september 2021 med förlängd svarstid för några instanser till och med den 8 september, efter föregående annonsering i lokalpressen. Planen var utställd i förvaltningshuset Rosen, Trädgårdsgatan 21.

Samråd om detaljplanen har skett under tiden 1 mars till och med den 14 april 2020 med förlängd svarstid för några instanser till och med den 21 april, genom remissförfarande med de berörda samt med statliga och kommunala instanser. En föreläsning var planerad den 17 mars som på grund av rådande omständigheterna kring pågående Coronapandemin ställdes in. I övrigt skedde samråd genom remissförfarande med de berörda samt med statliga och kommunala instanser.

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden för granskning:

Länsstyrelsen 2021-08-27

Kommunala instanser

Kommunala lantmäterimyndigheten 2021-09-01

Räddningstjänsten Östra Götaland 2021-08-26

Nodra AB 2021-09-01

Samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa 2021-09-01

Samhällsbyggnadskontoret, mark och infrastruktur 2021-09-01

Utbildningskontoret 2021-08-30

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Energidistribution AB 2021-09-08

E.ON Energilösningar AB 2021-08-31

Tele2 Sverige AB 2021-06-22

Trafikverket 2021-09-01

Norrköpings Airport 2021-06-30

Statensfastighetsverk 2021-09-08

Statens geotekniska institut 2021-08-25

Ändringar som gjorts i detaljplanen:**Ändringar på plankartan:**

- Planbestämmelsen om markanvändning E har justerats i sin formulering med högsta byggnadshöjd istället för totalhöjd över nollplanet.
- En planbestämmelse som reglerar hur stor byggnadsarean får vara för den triangelformade förskoletomten har lagts till på plankarta. Detta för att säkerställer friytan.
- Bestämmelsen om skydd mot översvämning har justerats i sin formulering.
- Planbestämmelsen ”prickmark” har justerats i sin formulering.
- Bestämmelsen om buller har justerats i sin formulering.
- Några höjder inom allmän plats har justerats.
- Bestämmelsen ”u” som reglerar att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar, har lagts till inom en tidigare prickmarkerad yta inom fastigheten Svanen 6. Detta för att underlätta fastighetens framtida anslutning till VA-nätet.
- Bestämmelsen ”dagvatten” har justerats i sin formulering.
- Bestämmelsen ”d” som reglerade största fastighetsstorlek inom den kommunalägda marken inom planområdet har tagits bort från antagandekartan. Bestämmelsen skulle kunna medföra begränsningar för de framtida fastigheterna att ansluta sig till VA-nätet. Detta med tanke på de begränsningar som finns inom allmän platsmark kring placering av VA-ledningarna, se planbeskrivningen avsnitt ”Teknisk försörjning”.
- Bestämmelsen kv-gcväg (B) har ersatts med utformningsbestämmelsen v₈. Då bestämmelsen kv-gcväg inte är en användningsbestämmelse utan en egenskapsbestämmelse, är en vertikal avgränsning inte möjlig. Med utformningsbestämmelsen v₈ som reglerar fri passage för gång- och cykelvägen under byggnaden, uppnås samma syfte som tidigare.

Ändringar i planbeskrivningen och övriga planhandlingar:

- Planbeskrivningen har kompletterats/ förtydligats med information under avsnitt ”Avfallshantering, Översvämning, Dagvatten, Teknisk försörjning VA, Markföreningar och Bebyggelseområden”.
- Kvalitetsprogrammet har justerats/kompletterats med information om Norra Promenaden under ”Ekosystemtjänster”.
- Gestaltningprogrammet har uppdaterats med fasadbild på sidan 55 och gatunamn på sida 68.

Sammandrag av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att den tilltänkta detaljplanen överensstämmer med aktuella översiktsplaner. Länsstyrelsen anser att utifrån de underlag som finns och tagits fram till granskningen av planen, har kommunen behandlat de aspekter som behandlas i PBL 11: 10 på ett bra sätt.

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Riksintresse för kulturmiljövård, Norrköpings stad (E52)

Planområdet ligger precis utanför riksintresseområdet för kulturmiljövård, Norrköpings stad (E52), gränsen går väster om detaljplaneområdet. Länsstyrelsen meddelade i tidigare samrådsyttrande en översyn samt precisering av riksintresseområdet pågår. I samrådet meddelade länsstyrelsen att föreslagen bebyggelse kommer att ge en påverkan på riksintresset genom en förändring av stadsbilden men att dessa förändringar inte riskerar att påtagligt skada riksintresset. Länsstyrelsen står fast vid denna bedömning.

Riksintresse för Kommunikationer, Norrköpings Hamn

Trafikverkets har år 2019 tagit fram en rapport om precisering av riksintresse för kommunikationer, Norrköpings hamn. Enligt rapporten utgår land- och vattenområdet Inre hamnen från riksintresset. Preciseringsen har inte beslutats. I bedömningen om detaljplanens påverkan på aktuellt riksintresse utgår länsstyrelsen från föreslagen precisering. Länsstyrelsen bedömer att föreslaget inte påverkar aktuellt riksintresse.

Riksintresse för Kommunikationer, Norrköpings flygplats

Norrköpings flygplats utgör riksintresse för kommunikationer enligt MB 3:8. Detaljplanen ligger inom skyddsområdet för flygplatsen. Länsstyrelsen bedömer att ett genomförande av föreslagen detaljplan inte påverka riksintresset negativt.

Riksintresse för totalförsvarets militära del, Malmens flottiljflygplats, Linköping.

Detaljplanen ligger inom riksintresse för totalförsvarets militära del, Malmens flottiljflygplats, Linköping, enligt MB 3:9. Länsstyrelsen bedömer att ett genomförande av föreslagen detaljplan inte påverka riksintresset negativt.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Miljökvalitetsnormer

Dagvattenhanteringen beskrivs medföra måttligt positiva förändringar av recipienten. Länsstyrelsen har inga ytterligare kommentarer.

Strandskydd

I samrådsskedet bedömde länsstyrelsen att det fanns särskilda skäl till att upphäva strandskyddet. Länsstyrelsen vidhåller tidigare ställningstagande.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Hälsa och säkerhet

Buller

I planbeskrivningen anges att bullerutredningen visar att i alla scenarier påverkas vissa byggnaders fasader av bullernivåer över gällande riktvärden för ekvivalent ljudnivå. Enligt riktvärden för trafikbuller kan lägenheter ändå byggas under förutsättning att minst hälften av bostadsrummen har tillgång till en ljuddämpad sida. Möjligheterna att utforma lägenheterna så att kraven uppfylls bedöms vara goda. Länsstyrelsen har tidigare påpekat att trafikbullerförordningens (2015:216) krav vad avser bebyggelsens utformning bör tydliggöras i planbestämmelserna. Dessa synpunkter kvarstår.

Kommentar: Planbestämmelsen har justerats och förtydligats i formuleringen med hänvisning till att gällande bullerkrav ska uppfyllas och med hänvisning till planbeskrivningen där bullersituationen beskrivs väl utifrån den genomförda bullerutredningen för området.

Vibrationer

Vibrationer från framtida spårväg, Östra Promenadens förlängning via en bro över Motala ström, bedöms enligt planbeskrivningen inte överskrida tillåtna riktvärden eftersom de framtida bostadsbebyggelserna inte kommer närmare än 10 meters avstånd från spåren på bron.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Luftkvalitet

Det finns framförallt två olika källor som påverkar luftkvaliteten i planområdet, reningsverket och fordonstrafiken. Detta har behandlats på ett bra sätt i planhandlingarna.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Förorenad mark

Det som efterfrågades av länsstyrelsen i samrådet är i stort uppfyllt till granskningen och detaljplanen är reviderad med avseende på förtydliganden som efterfrågades i samrådsskedet, vilket är bra. Länsstyrelsen har inga ytterligare påpekanden.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Lukt och smittskydd

Det finns inga riktlinjer vad gäller lukt i Sverige, men kommunen har gjort ett omfattande arbete för att hitta sätt att minska risken för lukt från reningsverket, varav de flesta ser ut att bli verklighet. Av granskningshandlingarna framgår att överbyggnad av försedimenteringen inte kommer att ske i nuläget, då kostnaderna inte bedöms som rimliga i förhållande till nyttan. Länsstyrelsen har inget ytterligare att framföra.

I samrådsskedet framförde länsstyrelsen att utsläppspunkten från reningsverket till recipienten var en viktig faktor i den fortsatta planeringen samt att en flytt av utsläppspunkten bör avvägas. Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen bör tillföras ett förtydligande av frågan.

Kommentar: Utsläppspunkten från reningsverket behandlas i genomförandet av detaljplan för första etappen och berör därmed inte detaljplanen för etapp 2. Under 2020 har Nodra AB genomfört en inspektion av utloppsledningen som ligger i Kaptensgatan (angränsande gatan till planområdet från öster) som fungerar som utloppsledning från reningsverket. Inspektion av ledningen visade att ledningen är i så pass bra skick att den för närvarande inte planeras att byggas om vilket även indikerar att en flytt av utsläppspunkten inte är aktuell i dagsläget. Ledningen kan dock i framtiden påverkas av eventuella byggnationer på Slottshagens reningsverk, vilket utreds när det blir aktuellt.

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

Frågor om risker som förekommer i planområdets närhet har utretts och beaktats på ett godtagbart sätt. Länsstyrelsen har inget att påpeka.

Översvämningssrisker

Föreslagen lägsta grundläggningsnivå för byggnader lever inte upp till länsstyrelsens rekommendationer för att ta höjd för pågående havsnivåhöjning. Efter samrådet har planbeskrivningen kompletterats med ett resonemang om hantering av översvämningssrisker kopplat till en havsnivåhöjning, vilket är bra. Resonemanget beskriver godtagbara lösningar för att kunna motivera avsteg från rekommendationerna. För att undvika framtida översvämningssproblem är det av fundamental betydelse att föreslagna lösningar blir verklighet när planen ska genomföras.

När det gäller översvämningssrisker från extrema regn har planbeskrivningen förtydligats inför granskningen och efterfrågad höjdsättning på allmän plats har reglerats på plankartan, vilket är bra.

Av figur 49 i planbeskrivningen framgår vilket vattendjup som uppstår vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Av bilden ges intrycket att en stor andel av planområdets yta får ansamlingar av dagvatten, även mot byggnader. Av texten framgår att gatorna är tänkta att ha en vattenavledande funktion. Av plankartan framgår en bestämmelse om skyddsåtgärd mot inträngning av grundvatten och

övriga tillfälliga översvämningar. Det är önskvärt att kommunen förtydligar hur föreslagna skyddsåtgärder påverkar kommande byggnader vid en översvämning vid kraftigt skyfall.

Kommentar: Gatorna inom stadsdelen utformas för att vid extrema regn vara ytledes vattenvägar. Byggnader ska då höjdsättas utifrån att gatorna ska kunna få denna funktion. För att säkerställa detta har bestämmelsen som reglerar höjdsättningen av byggnadens entréer har vässats i sin formulering. Bestämmelsen reglerar att byggnader måste höjdsättas med en högre höjd än höjden på intilliggande gatan. Källare, grundläggning och installationer under den angivna höjden för färdigt golv som anges på plankartan ska utföras i vattentätkonstruktion vilket framgår av planbestämmelsen, detta för att skydda inträngning av grundvatten eller övriga tillfälliga översvämningar. Planbeskrivningen har förtydligats och kompletterats med ovanstående information.

Övrig information

Generella biotopskyddet

Efter genomförda utredningar och kompletterande information i planhandlingarna bedömer länsstyrelsen att ett genomförande av detaljplanen inte kommer skada alléträden på Norra Promenaden. Dispens från generellt biotopskydd behövs därmed inte.

Byggnadsminne, Norra promenaden

Norra promenaden utgör byggnadsminne och aktuella gatubyggnadsåtgärder omfattas av tillståndsprövning enligt Kulturmiljölagen. En ansökan om tillstånd till ändring inom Norra Promenaden har inkommit till länsstyrelsen, diarienummer 432-11551-2020. Beslut fattades av länsstyrelsen 2021-06-24.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Kommunala instanser

Kommunala lantmäterimyndigheten

Egenskapsgränsen vid blivande Svanen 9:s östra fastighetsgräns bör revideras så att den följer blivande fastighetsgräns som kommer att vinna laga kraft 2021-09-16.

Den nya detaljplanen ansluter till den befintliga detaljplanen 0581K-P18/18 men dess yttre avgränsningslinjer sammanfaller inte överallt. Detaljplanen 0581K-P18/18 har några områden med allmän plats gata som sträcker sig norrut genom det nya planområdet. Avvikelserna mot gällande detaljplan beskrivs i yttrandet, se yttrandet för detaljerade information.

Figur 55 behöver justeras. Figur 56 i planbeskrivningen behöver justeras gällande beteckningen 15 samt W enligt yttrandet.

En digital genomgång av detaljplanen kommer att genomföras tillsammans med detaljplanehandläggaren inför antagandet.

Kommentar: En digital genomgång av detaljplanen har gjorts tillsammans med Kommunala lantmäterimyndigheten inför antagandet. Planhandlingarna har justerats enligt synpunkterna ovan.

Nodra AB

Avfallshanteringen

Texten i planbeskrivningen under ”Avfall ”behöver justeras i vissa delar, se yttrandet för mer information.

För att skapa trygghet och öka säkerheten där det planeras förskola, är det viktigt det finns en tydlig avgränsning mellan hämtning och lämning av barn och last- och avfallshantering.

I detaljplanen redovisas sektioner där vägarnas dimensionering möjliggör att insamlingsfordon kan ta sig fram men att det även finns begränsningar genom ett antal gator där insamlingsfordon inte kan åka. Utifrån framtagen förprojektering har det inte tagits hänsyn till att insamlingsfordon ska stanna vid varje fastighet och att gaturummets grönstruktur och andra hinder inte alltid möjliggör att avfallsinsamling kommer att fungera. Nodra anser att de behöver involveras i detaljprojekteringen för att avfallsinsamling skall kunna säkras. Nodra vill framföra att på grund av att fastighetsindelning saknas i detaljplanen finns kvarter i anslutning till vägar som saknar förutsättningar för att avfallsinsamling ska kunna ske. Dessa är fastigheter mot Jungfrugatan, alla fastigheter mot diagonalen och gränden, det gäller även kvarter 16 mot Parallellgatan. Utifrån nuvarande förutsättningar för avfallsinsamling inom området finns det ett behov av att fastighetsindelningen regleras i detaljplanen för att säkra att avfallshanteringen inom området kan fungera. Avfallshantering i berörda fastigheter behöver placeras i nära anslutning till väg och plats där insamlingsfordon kan stanna. Om tillgänglighet för insamlingsfordon inte kan anordnas vid varje fastighet måste plats för gemensam avfallshantering för dessa fastigheter reserveras i planen på allmän platsmark inom lämpligt gångavstånd från berörda fastigheter. I Avfall Sveriges handbok finns information om vilka lagar, riktlinjer och rekommendationer som gäller för avfallsinsamling och är de riktlinjer som Nodra följer med avseende på arbetsmiljö och tillgänglighet.

En frihöjd på minst 4,5 meter är en förutsättning för att framföra renhållningsfordon.

Nodra anser vidare att det är positivt och önskvärt för boende i området om det möjliggörs plats för en publik återvinningsstation för förpackningsavfall och returpapper i Inre hamnen.

Gatugestaltning i Gestaltningsprogrammet visar en bild på sidan 68 på gatornas indelning, där har det blivit fel med gatunamnen. Där Lotsgatan är angiven ska det vara Åbodgatan och där Kaptensgatan är angiven ska det vara Lotsgatan.

Kommentar: Planbeskrivningen har justerats och kompletterats med informativ text enligt yttrandet. Förprojekteringen som är ett underlag i detaljplaneskedet visar en överskådlig utformning av gatorna inom planområdet, vilka sträckor/delar som inte är lämpliga för sopbilen att vända eller stanna. Enligt förprojekteringen får sopbilen inte åka på gång- och cykelvägar inom området, detta gäller för både allmänna och de gång- och cykelvägar som är inom kvartersmarken. För fastigheter som angränsar till gång- och cykelvägar gäller att avfallsinsamling ska hanteras från angränsande allmän platsgata och i enlighet med Nodras ABs riktlinjer gällande bland annat avstånd, tillgänglighet med mera.

Förprojekteringen kommer att studeras i detalj i genomförandefasen. Detaljprojekteringen ska då ske bland annat i samråd med Nodra och berörda fastighetsägare. Hur gatorna ska utformas i detalj för att bland annat möjliggöra att sopbilen kan stanna där det behövs kommer att studeras i genomförandeskedet och efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Hur exakt fastighetsindelningen ska se ut regleras inte på plankartan.

Vatten och avlopp

I planhandlingarna redovisas svårigheterna med att kunna nå respektive fastighet med en förbindelsepunkt för VA. För att kunna säkerhetsställa VA-försörjningen till samtliga fastigheter vid en utbyggnation krävs det dock att detta regleras och säkerhetsställs i detaljplanen.

För att Nodra ska kunna förse området med VA behöver fastighetsbildningen regleras och u-områden tillskapas för kvarteren mellan Kronomagasinsgatan/Åbodgatan där potentiella fastigheter omges av gång- och cykelväg inom kvartersmark. Gång- och cykelvägen är för smal för att förlägga ledningar i och Nodra medges inte heller ledningsrätt över kvartersmark utan att u-områden tillskapats i planen. För att kunna försörja kvarteren med VA finns det dels ett behov av att avsätta ett u-område i de norra delarna för att komma fram till kvartersgräns samt att fastighetsbildningen regleras så att kvarteren som omger kvartersgatan är en fastighet per kvarter. Om inte denna lösning kan komma till stånd så kan en VA-försörjning till kvarteren inte säkras. Nodra har skyldighet att kunna erbjuda anslutning till samtliga fastigheter inom det tänkta verksamhetsområdet men det är genom reglering i detaljplanen som man har möjlighet att säkerhetsställa att en lösning kan komma till stånd.

I övrigt så är det en generell problematik i hela området med att det finns begränsningar inom allmän platsmark kring var och i vilka gator ledningar kan placeras. Det finns inte VA-ledningar planerade i alla gator på grund av utrymmesbrist. Detta medför att det blir väldigt styrt vart undercentraler inom respektive kvarter kommer att behöva placeras. Detta bör byggherrarna upplysas om tidigt vid projektering av fastigheterna.

Förbindelsenivåer på avlopp och dagvatten kan komma att hamna ganska högt upp för en del fastigheter, vilket kan innebära att källare inte kan avledas med självfall utan måste pumpas genom fastighetsägarens åtgärd. Även denna del behöver byggherrar upplysa om vid sin projektering.

Kommentar: Planbeskrivningen har förtydligats och kompletterats med ytterligare information om förutsättningarna med de svårigheterna med att kunna nå respektive fastighet med en förbindelsepunkt för VA samt med en karta som visar förbindelsepunkterna för VA enligt förprojekteringen. Hur exakt fastighetsindelningen ska se ut regleras inte på plankartan, detta med tanke på detaljplaneområdets storlek och övriga förutsättningar som är avgörande för den framtida fastighetsbildningen. Fastighetsägarna är informerade om situationen och att det är eftersträvansvärt att den framtida fastighetsbildningen ska ske i samråd med Nodra AB.

Bestämmelsen "d" tas bort inför antagande beträffande de kommunäga kvartersmarken inom planområdet. Detta eftersom bestämmelsen skulle kunna medföra begränsningar för vissa fastigheter att kunna få ansluta sig till VA-nätet, se planbeskrivningen avsnitt "Teknisk försörjning"

Lukt

För att förtydliga kapitlet gällande vilka ansvarsförhållanden som finns reglerade gällande luktreducerande åtgärder vill Nodra ha med ett tydliggörande i planhandlingarna om att en eventuell framtida överbyggnad av försedimenteringen skall bekostas av skattekollektivet i enlighet med framtaget lukt PM 2020-11-05. Detta då denna typ av lösning enbart skulle behöva komma tillstånd för att reducera lukt från området och inte gynna anläggningen i övrigt.

Kommentar: Planbeskrivningen anses inte vara ett lämpligt dokument för att reglera kostnadsfrågan om eventuell framtid överbyggnad av försedimenteringen i. Detta även med tanke på att det i nuläget inte finns något avtal som reglerar kostnadsfördelningen. Kostnadsfrågan har däremot i enlighet med Nodra ABs yttrande beskrivits i framtaget lukt PM 2020-11-05, som utgör ett underlag för den aktuella detaljplanen.

Dagvatten

Planbeskrivning

Text i planbeskrivningen behöver justeras enligt yttrandet, se yttrandet för mer information.

Under kapitlet "Dagvattenhantering för stora regn" på sidan 67 står det att enligt riktlinjen ska dagvattenhanteringen berika gestaltningen av stadsmiljön och ha ytterligare funktioner utöver avledning och rening, detta blir inte aktuellt för den allmänna dagvattenanläggningen inom denna detaljplan eftersom det inte finns ytor för att hantera stora regn på utan att hanteringen måste ske under mark alternativt i skärmbassänger under bryggor.

I tredje stycket under kapitlet "Dagvattenhantering för stora regn" på sidan 67 står det om jämförelse med kommunens riktvärden 2009, det bör förtydligas att detta är enligt kommunens gamla riktlinjer som nu är inaktuella.

Sidan 60, texten om plankartan, utformning av allmänna platser, i gula rutan står det: dagvatten: Utjämningsyta för fördröjning av dagvatten. Detta är under kapitlet "Dagvattenhantering för stora regn" och det är inte aktuellt att ha någon utjämningsyta för fördröjning av stora regn inom markanvändningen Park. För att inte låsa upp till just utjämningsyta borde det vara mer öppet och istället stå något liknande: "dagvatten – Yta för dagvattenhantering.

Sista stycket och sista gula rutan på sidan 69, texten om att för att hantera små regn samt dagvatten från stora regn ställs också krav på plantering på plankartan, borde stå under kapitlet "Dagvatten från kvartersmark" som börjar på sidan 65, eftersom det handlar om hantering på kvartersmark.

Kommentar: Planbeskrivningen justeras enligt ovanstående kommentarer.

Kvalitetsprogram Inre hamnen - etapp 2

I kapitlet om ekosystemtjänster står det att parker kan utgöra viktiga ytor för att rena och reglera vattenflöden. Markytan kan infiltrera stora mängder vatten och dessutom utformas så att det finns lågpunkter där vatten kan magasineras i tillfälliga dammar då det har regnat mycket. Det borde kanske förtydligas att inom denna detaljplan gäller detta bara för små regn och inom allmän platsmark möjligen extrema regn, inte stora regn. Detaljplanen gör den allmänna dagvattenanläggningen inte kan utformas på sådant sätt att den främjar ekosystemtjänster.

Kommentar: Kvalitetsprogrammet har förtydligats enligt ovan.

Bredband

Nodras fiber finns inom planområdet.

Kommentar: Synpunkt noteras.

Räddningstjänsten Östra Götaland

Räddningstjänsten har inga ytterligare kommentarer utöver tidigare samråd. Ett förtydligande kan dock vara att när det gäller kommentaren kring tillgång till innergårdar och utrymning via bärbara stegar så gäller även där ett maximalt avstånd om 50 meter till en sådan angreppsväg. Det innebär alltså att portiker eller bruten bebyggelse med stor sannolikhet behöver förekomma i varje väderstreck längs kvartersbebyggelsen. Räddningstjänsten vill påpeka detta eftersom i 3D-modellen (som ju naturligtvis bara är en modell och eventuella portiker framgår inte heller) inte var utformat på ett sådant sätt.

Att hantera detaljprojekteringen i samråd med räddningstjänsten är troligtvis ett bra förhållningssätt. Se aktuella kontaktpersoner som anges i yttrandet.

Kommentar: Information av maximalt avstånd på 50 meter enligt räddningstjänstens synpunkt gällande tillgång till innergårdar och utrymning via bärbara stegar läggs till i planbeskrivningen. Alla portiker framgår inte av 3D-modellen som även räddningstjänsten nämner i sitt yttrande. Inför detaljprojektering av gatorna och bebyggelse är räddningstjänsten en viktig instans att samråda med. Detta för att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet inom planområdet och finna bästa möjliga lösningar och alternativa utrymningsvägar. Synpunkt om aktuella kontaktpersoner på räddningstjänsten noteras.

Samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa

Buller och vibrationer

Inga synpunkter.

Dagvatten

Av genomförd dagvattenutredning framgår att reningsåtgärder behövs för dagvattnet. Dessa behöver vara både regnbäddar och åtgärder i anslutning till mynning (underjordisk eller skärmar i mottagande ytvatten).

För rening ansvarar Nodra. Enligt kommunens riktlinje kan och bör även fastighetsägare bidra till reningen. Av planbeskrivningen får man i vissa stycken dock intrycket att fastighetsägarna ansvarar för reningen från kvartersmark. Rening på kvartersmark är dock utmanande att få till med aktuell exploateringsgrad.

Planbeskrivningen anger både att regnbäddarna ger tillräcklig rening och att ytterligare mynningsnära åtgärder ska genomföras utanför planområdet (ihop med etapp 1). Det framstår sammantaget som oklart vilken ambition de allmänna reningsanläggningarna ska ha och om planen åstadkommer den rening som krävs enligt utredning.

Kommentar: Inför granskningen har samhällsbyggnadskontoret tillsammans med Nodra AB utrett dagvattenhanteringsfrågan inom hela stadsdelen för att finna en gemensam lösning för både etapp 1 och 2, se PM Inre hamnen, etapp 2 – beräkning av föroreningsbelastning samt val av dagvattenhantering, 2021-05-28. Detta innebär bland annat att tidigare förslag på rening i regnbäddar har utgått. Växtbäddar längs gatorna inom planområdet kommer att ta hand om och rena vägdagvattnet. Dagvattnet från fasighetsmark kommer att hanteras och renas via tilltänkta filtermagasin och skärmbasseänger.

Sammanfattningen i planbeskrivningen i vilket framgick även hantering i regnbäddar har justerats. Planhandlingarna har justerats enligt kommunens riktlinje gällande kvartersmarken och att fastighetsägare bör bidra till reningen.

Bedömningen är att byggnationen i Inre hamnen etapp 2 inte kommer att påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna i vattenförekomsten negativt, under förutsättning att åtgärder vidtas i form av föreslagna

reningsanläggningar. Detta enligt den gemensamma dagvattenutredningen för etapp 1 och 2 och i enlighet med framtaget PM om beräkning av föroreningsbelastning samt val av dagvattenhantering,

Förorenad mark

Det är positivt att det på plankartan finns tydlig skrivning om att startbesked inte får ges förrän anmälan om avhjälpandeåtgärd för markföroreningar har lämnats in. Föroreningar förekommer i olika utsträckning inom hela planområdet och det är viktigt att de kan avhjälpas i den grad som är nödvändigt innan byggnation påbörjas.

Ansvar för att utföra de ytterligare undersökningar som är nödvändiga och de saneringar som behövs är oklart beskrivet i planbeskrivningen (sidan 54 och 55). Av texten framgår såväl att kommunen ska göra det som att fastighetsägaren ska göra det. Ska ytterligare undersökningar och saneringar på privat mark hanteras av fastighetsägarna och av kommunen på allmän mark? För allas tydlighet, inklusive tillsynsmyndigheten, bör genomförandet beskrivas tydligare.

Kommentar: Ytterligare åtgärder inom kvartersmark ska hanteras av varje fastighetsägare. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.

Lukt

Det finns risk att lukt från Slottshagens avloppsreningsverk påverkar planområdet negativt. Kommunen och Nodra har sedan samrådet kommit överens vilka åtgärder som ska genomföras och hur kostnaden ska fördelas. Dock har man bestämt att den åtgärd som bedöms ha störst påverkan på lukt från avloppsreningsverket inte ska genomföras då bedöms vara för kostsam och svår att genomföra. Åtgärden var en övertäckning av försedimenteringen som föreslogs i en rapport från januari 2020.

Resultatet av rapporten från januari 2020 visade att lukthalterna i närområdet riskerar att orsaka väsentliga luktstörningar även om de åtgärder som nu är överenskomna genomförs. Utredningen visade på att lukten sprids även i vindstilla förhållanden.

Nodra har i november 2020 författat ett PM som anger vilka åtgärder som ska genomföras i överenskommelse med kommunen. Nodra har även lagt till att en grön barriär av buskar och träd ska planteras på den sida av avloppsreningsverkets fastighet som vetter mot planområdet. Nodra menar att detta är en vanlig åtgärd runt verksamheter för att visuellt skärma verksamheten. Miljö och hälsa kan dock inte se att det finns någon evidens i PM:et för att detta skulle minska lukten i området, men håller med om att en visuell barriär kan vara positiv ur andra aspekter.

Nodra bedömer även att en inbyggnad av försedimentationen endast skulle ge positiv effekt på lukten i planområdet vid nordvästliga vindar, vilket endast inträffar vid några tillfällen årligen. Luktspridning vid vindstilla förhållanden tar Nodra inte upp alls i sitt PM.

Miljö och hälsa bedömer fortfarande att det finns stor risk för olägenhet av lukt från avloppsreningsverket inom planområdet. Om klagomål på lukt lämnas in från boende när planområdet är bebyggt, är miljö och hälsa skyldiga att utreda dem, och som en konsekvens kan då ställas krav på åtgärder för att reducera lukten från Slottshagens avloppsreningsverk.

Kommentar: Kostnaderna av en överbyggnad av försedimenteringen bedöms inte som rimliga i förhållande till nyttan då enligt den senaste utredningen. Överbyggnad av försedimenteringsbassängerna är en åtgärd som är mycket kostsam både på grund av byggnadens storlek men också på grund av de åtgärder som måste till för att få en bra arbetsmiljö. Baserat på detta är Nodra och Norrköpings kommun eniga om att en överbyggnad av försedimenteringen inte kommer att ske i nuläget, då kostnaderna inte bedöms som rimliga i förhållande till nyttan.

Den planerade gröna visuella barriären har på senare tid utnyttjats i olika byggnadsprojekt runt om i världen för att skapa en grönare upplevelse och dölja byggnader och verksamhet bakom. Den har ingen effekt på själva luktbilden utan fungerar mer som en visuell barriär. På ett seminarium om luktstörningar, arrangerat av branschorganisationen Svenskt Vatten i januari 2020, nämndes denna åtgärd för inramning av reningsverk. (Nodra AB, Lukt-PM, 2020-11-05).

Samhällsbyggnadskontoret, mark och infrastruktur

Trafik

Planregleringen GATA2 ska tas bort från plankartan. Den konventionella regleringen Lokalgata ger alla möjligheter till införande av gångfart i ett genomförandeskede. Trafikregleringar ska aldrig fastställas i plankarta utan hanteras med hjälp av lokala trafikföreskrifter i genomförandeskedet.

Samma synpunkt lämnades i samrådsskedet men har inte åtgärdats. Benämningen "Lokalgata" bör ersätta de bägge Gata-varianterna i granskningsversionen.

Kommentar: Planbestämmelsen "Gata 2" förtydligar planens ambitioner gällande planerade utformningar av gatorna inom Planområdet. Samma planbestämmelse finns även på plankartan för detaljplanen för Inre hamnens första etapp vilket motiverar ännu för nuvarande reglering för den aktuella detaljplanen då det gäller samma ambitioner och tillvägagångssätt gällande reglering av gatorna för både etapp 1 och etapp 2.

Spår

Beskriv gärna kopplingen och konsekvensen av kommunfullmäktiges beslut om att inte tillåta järnvägstrafik mot Södra hamnspåret efter det att detaljplanen för Inre hamnen etapp 2 vunnit laga kraft.

Kommentar: Kommunfullmäktige har beslutat att industrispåret ska tas bort i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Naturvård

Inga synpunkter, förutsatt att de slutsatser som dragits från utredning av höga byggnaders påverkan på alléträden i Norra promenaden är riktiga. Det vore positivt att under genomförandeskedet eftersträva att tillföra boplatser (holkar) för bland annat tornseglare på byggnaderna. Det finns numera holktyper som kan integreras i fasader.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Slutsatserna är grundade på den genomförda utredningen som har gjorts angående påverkan av bebyggelse utmed Norra Promenaden på trädallén.

Landskap

Vad gäller förskolan efterfrågas en bestämmelse eller reglering för vad som får/inte får bebyggas eller hur stort man får bygga. Detta för att säkra tillräckliga friytor. Nu anges en gemensam total yta för de tre föreslagna platserna, på det sättet går det inte att veta hur stor yta av exempelvis triangeltomten som kommer att bebyggas.

För att uppnå målbilden som finns i planbeskrivningen gällande allmän plats bör en viss upprustning av befintlig allmän plats (Norra promenaden) ingå. Denna är medräknad som ett viktigt parkstråk.

Kommentar: En planbestämmelse som reglerar hur stor del av tomten får bebyggas har reglerats på plankartan. Information om att upprustning av gångstråket i Norra promenaden avseende belysning och parkutrustning görs inom projektet, har lagts till i planbeskrivningen.

Kvalitetsprogrammet

Under kapitlet gällande ekosystemtjänster bör Norra promenadens värde ges större tyngd då den genererar både reglerande, stödjande och kulturella ekosystemtjänster.

Kommentar: Kvalitetsprogrammet kompletteras enligt ovan.

Geoteknik

Under vintern 2020/2021 har en övergripande utredning av grundvattenförhållandena gjorts för området norr om Motala Ström (Afry 2021-03-22). Syftet med utredningen var att klarlägga om- och i så fall hur det går att minska eller förebygga sättningsskador eftersom marken är dokumenterat sättningsskänslig. Resultatet från utredningen bör lyftas in i planbeskrivningen på lämpligt sätt. Dessutom bör det i planbeskrivningen tydligt framgå att även lokala sättningar på grund av grundvattensänkning kan inträffa och därmed behöver förebyggas. Se yttrandet för detaljerade information.

Kommentar: Synpunkterna noteras och kommer att tas med i vidare arbetet i genomförandeskedet av detaljplanen.

Övriga upplysningar

I planbestämmelserna för E område står Tekniskanläggning, högsta totalhöjd 3,0 meter över nollplanet. Vid det norra E området är marknivån 1,8 meter över nollplanet, vid det södra E området 2,5 meter över nollplanet. Det kommer vara svårt att bygga någon anläggning på 1,2 respektive 0,5 meter.

Kommentar: Planbestämmelsen har justerats. Den högsta totalhöjden över nollplanet ändras till den högsta byggnadshöjd som ska vara max 3,0 meter.

Utbildningskontoret

Den föreslagna detaljplanen innehåller fortfarande begränsade möjligheter till förskola och inga möjligheter till skola, vilket påpekades vid yttrande i april 2020. I samrådsredogörelsen föreslår samhällsbyggnadskontoret lösningar som bland annat innefattar verksamhet på den framtida fristående förskolans tak och hänvisning till framtida intilliggande parker för att skapa mer friyta. Kreativa lösningar som dock är kostnadsdrivande för utbildningskontoret i form av dyra lokallösningar och personalkrävande verksamhet. Möjligheten till framtida skoltomt i Syltenområdet och förskola i Johannisborgsområdet är mycket positivt.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Energidistribution AB

E.ON Energidistribution anser att de pågående diskussionerna om placeringar av E områden/Nätstationer behöver intensifieras så att det finns en lösning för bland annat stationen på Gräsanden 2 innan denna detaljplan blir antagen. Vidare anser E.ON att om det finns planer på placeringar av nätstationer utanför planområdet måste dessa bli säkrade innan detaljplanen antas.

E.ON tar för givet att det som ska byggas inom detta område är för framtiden och att det måste byggas ett elnät som klara av dom behoven. Finns det risk för översvämning inom området måste den aspekten vägas in när det gäller placering av en nätstation.

Kommentar: Det har pågått diskussioner mellan kommunen och E.ON sedan tidiga skedet av planarbetet och innan samrådet kring de placeringar som krävs utanför planområdet. Inför antagandet av detaljplanen har frågan ytterligare diskuterats vilket har resulterats till att projektet och E.ON är nu överens om de placeringar av elnätstationer inom och utanför planområdet samt hur frågan kring stationen på Gräsanden 2 kommer att hanteras.

E.ON Energilösningar AB

E.ON Energilösningar har varit med i framtagandet av förprojekteringen av planområdet. Där har E.ON Energilösningar angett vilka gator de önskar att

fjärrvärmerna ska läggas samt deltagit i samordning av erforderliga sektioner för respektive ledningsslag. E.ON vill fortsatt vara med i planeringen för området för att bevaka fjärrvärmens intressen och om möjligt förse nya byggnader med miljövänlig fjärrvärme. E.ON Energilösningar önskar vidare att sista meningen under rubriken Värme, sid 70 i planbeskrivningen ändras till följande: "Önskas alternativ för förnyelsebara uppvärmningsformer bör detta prövas för att undvika ett ökat elberoende och elanvändning".

Befintliga ledningar för fjärrvärme finns inom planområdet, se bild i yttrandet. För att åstadkomma nödvändigt planmässigt skydd för ledningarna bör u-område införas för överföringsledningar som hamnar eller förläggs inom kvartersmark. Eventuella ombyggnader av befintligt distributionsnät som kan komma att krävas på grund av genomförandet av detaljplanen ska bäras av den som begär ändringen. E.ON Värme förutsätter vidare att de byggnader som ska uppföras med stöd av detaljplanen förläggs så att de skyddsavstånd som gäller enligt bestämmelser för grävarbeten nära fjärrvärmeledningar med kringutrustning respekteras, se länk i yttrandet. För befintliga och nya ledningar som finns respektive kommer att placeras i kommunal mark gäller markavtalet mellan E.ON Värme och kommunen. Markavtalet ger E.ON Värme rätt att anlägga, behålla, underhålla och förnya fjärrvärmeledningar i kommunens mark. Om detaljplanens genomförande innebär att ledningar förlagda med stöd av markavtalet hamnar inom mark som kommer att försälgas är det viktigt att ny rättighet tillskapas för ledningen att gälla gentemot framtida fastighetsägare.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Text i planbeskrivningen har justerats. Det finns inget behov av u-området gällande fjärrvärmeledningar inom kvartersmarken.

Tele2 Sverige AB

I Planbeskrivningen framgår det att Telia är huvudansvarig för opto/teleledningarna. Tele 2 Sverige AB vill informera om att Tele2 har befintliga ledningar inom Saltängsgatan/södra sidan om Svanen 5. Dessa ligger i direkt anslutning till fastighetsgräns till Svanen 5. Kanalisationen kommer med stor säkerhet att påverkas om spontning ska ske vid byggnation. Tele2 förutsätter att kostnaden tas av exploitören i fall det blir aktuellt med en flytt av nämnda kanalisation.

Kommentar: Synpunkt noteras och kommer att behandlas i arbetet för detaljplanen för Svanen 5. Fastigheten Svanen 5 ingår inte i det aktuella planområdet.

Trafikverket

Har ingen erinran.

Statens fastighetsverk (SFV)

Statens fastighetsverk representerar staten via SFV som fastighetsägare av det statliga byggnadsminnet Johannisborgs slottsruin.

Johannisborgs slottsruin är ett statligt byggnadsminne sedan 25 januari 1935 med skydd enligt förordningen (2013:558) om statliga byggnadsminnen och det är Riksantikvarieämbetet tillsynsmyndighet för. SFV förvaltar det statliga byggnadsminnet Johannisborgs slottsruin och har ett långsiktigt ansvar för att den kulturhistoriskt värdefulla fortifikationsanläggningen inte förvanskas.

Statens fastighetsverk beskriver i sitt yttrande om fastighetens stora kulturhistoriska värden och dess historia. Slottet började anläggas 1613 och stod färdigt 1618. Själva slottet bestod av två byggnadskroppar förenade med en flygel och med sex torn. Slottet omgavs av en vallgrav med dubbla vallar i form av en femuddig stjärna. Anläggningen var dock inte lämplig ur försvarssynpunkt och var redan mycket förfallen när den brändes ner av ryssarna 1719. Året därpå revs slottet. Idag finns vallgravar, vallar och porttorn kvar. Tre hörn av den femuddiga stjärnan med vallgravar och vallar återstår idag och är väl synliga. Johannisborgs slottsruin berättar om Sveriges militära historia och är en del av ett stort befästningsprojekt vid rikets gränser.

Johannisborgs slottsruins porttorn är ett landmärke i denna del av staden. Vallgravar och vallar är tydliga och värdefulla element i landskaps- och stadsbilden. Johannisborgs slottsruin med sina vallgravar med öppet vatten och vassruggar, vallarnas solitärträd och den inre delens ängsytor med trädgångar har naturmiljövärden. Området har ett rikt fågelliv. SFV har sedan 2015 utfört vasslätter i den södra delen av vallgraven och tagit bort buskage med fläder på vallarna. Sedan 2016 har nötkreatur betat området.

SFV invänder mot att området i planbeskrivningen benämns som en framtida stadspark. Alla förändringar som sker inom SFV:s fastighet måste först godkännas av SFV och därefter prövas hos tillsynsmyndigheten Riksantikvarieämbetet.

SFV är mycket tveksam till att upplåta mark för odling och större lekmiljöer inom Johannisborgs slottsruin. Aktiviteter måste anpassas till den unika kulturmiljön.

SFV anser att höjden på föreslagen ny bebyggelse mot Norra promenaden är för hög. Bebyggelsens höjd bör hållas ner så att Johannisborg fortsättningsvis ska upplevas i en stadsmiljö som inte dominerar över slottsruinen.

SFV har tidigare i planprocessen yttrat sig under programskedet 2019 med liknande synpunkter och dessa kvarstår.

Kommentarer: Johannisborgs slottsruin omfattas av området för programarbetet för Butängen i vilket utvecklings möjligheter för slottsruinen som framtid stadspark lyfts och diskuteras. Hur exakt området ska utvecklas till behöver SFV och kommunen diskutera och planera för tillsammans och i relevant arbete som berörs och omfattas av slottsruinen. Detta aktuella detaljplanarbete behandlar enbart utvecklingen av området för Inre hamnen och behandlar därmed inte hur slottsruinen ska utvecklas. Benämningen "framtida stadspark" i handlingarna är baserad på att kommunen ser ett värde att på lång sikt kunna tillsammans med SFV utveckla slottsruinen till en stadspark så att

allmänheten får tillgång till området. Men att SFV som fastighetsägare för slottsruinen ska vara med i planeringsarbetet, är en viktig förutsättning. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.

Att upplåta mark för odling och större lekmiljöer som SFV tar upp i sitt yttrande behandlas inte i denna detaljplan. Kommunen delar inte SFVs synpunkt om att höjden på föreslagen ny bebyggelse mot Norra promenaden är för hög och är dominerande över slottsruinen. Avståndet mellan området för Inre hamnen och slottsruinen anses tillräckligt stort för att de nya höjderna inte ska upplevas dominerande gentemot slottsruinen. Det är viktigt att allmänheten får möjlighet att ta del av ruinens kulturhistoriska- och naturvärden vilket anses att den nya stadsdelen med sin närhet till slottsruinen kan bidra till med. Ny stadsdel (Inre hamnen) utvecklas i närhet till slottsruinen vilket resulterar i att slottsruinen kommer närmare staden och kommer då räknas som en integrerad del av Norrköping.

Statens Geotekniska Institut (SGI)

Har ingen erinran.

Ställningstagande

Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering, föreslår att detaljplanen antas av samhällsplaneringsnämnden.

Samhällsbyggnadskontoret

Julia Stenström Karlsson
enhetschef detaljplanering

Azita Taheri
planarkitekt