

§ 27 Detaljplan för fastigheterna Triangeln 10, Triangeln 11 och Triangeln 15 inom Sylten i Norrköping

SPN 2021/004 214

Beslut

Samhällsplaneringsnämnden lämnar som planbesked att kommunen avser att inleda planarbete för fastigheterna Triangeln 10, Triangeln 11 och Triangeln 15 inom Sylten i Norrköping.

Sammanfattning

Ansökan har inkommit till samhällsplaneringsnämnden från exploateringsenheten i Norrköpings kommun om detaljplaneläggning för fastigheterna Triangeln 10, 11 och 15 inom Sylten i Norrköping. Området är beläget i centrala Norrköping.

Sökanden önskar möjliggöra en användning för en blandad stadsbebyggelse med kontor, service, kultur, idrott, hotell och med visst inslag av bostäder. Två nya allmänna gator önskas för att bryta upp kvarteret.

Begäran om detaljplaneläggningen överensstämmer med kommunens översiktsplan för staden från 2017.

Detaljplanarbetet ska föregås av en övergripande studie, som inkluderar berörda fastigheter, exempelvis i form av ett program eller en stadsbyggnadsvision. Ett sådant behöver upprättas innan ett detaljplanarbete kan inledas. Kommunen kommer inom kort att inleda ett projekt för hela Syltenområdet.

Viktiga frågor att studera är bland att trafik, risker med näraliggande farlig verksamhet, transporter med farligt gods, kulturmiljö, geoteknik och dagvatten.

Planarbetet kan påbörjas efter att samhällsplaneringsnämnden beslutat om planuppdrag. Beslut om att anta ny detaljplan bedöms kunna ske 2025.

Beskrivning av ärendet

Vid behandling av ärendet finns gruppleddare detaljplanering Magnus Gullstrand på plats för att informera och svara på frågor.

Bakgrund



NORRKÖPING

SAMHÄLLSPLANERINGSNÄMNDEN

2021-02-19

Ansökan har inkommit till samhällsplaneringsnämnden från exploateringsenheten i Norrköpings kommun om detaljplaneläggning för fastigheterna Triangeln 10, Triangeln 11 och Triangeln 15 inom Sylten i Norrköping. Området är beläget i centrala Norrköping, se figur 1.



Figur 1. Röd ring markerar ungefärligt område för ansökan om planläggning. Karta: Norrköpings kommun.

Norrköpings kommun har den 12 maj 2017 tecknat avtal med E.ON Värme Sverige AB, E.ON Elnät Sverige AB och E.ON Fastigheter AB. I avtalet finns en option för kommunen avseende förvärv av fastigheterna Triangeln 10, Triangeln 11 och Triangeln 15 enligt en process som har avtalats mellan parterna. Denna förvärvsprocess är pågående och beräknas bli klar innan sommaren 2021.

Kommunen har efter förvärvet av fastigheterna för avsikt att sälja dessa vidare till en lämplig aktör som har vilja och kapacitet att utveckla fastigheterna i inriktning med kommunens översiktsplan och denna detaljplaneansökan.

Ansökan

Sökanden önskar ändra gällande detaljplaner för att möjliggöra en ändrad användning på fastigheterna Triangeln 10, Triangeln 11 och Triangeln 15 i form av en blandad stadsbebyggelse med kontor, service, kultur, idrott, hotell och med visst inslag av bostäder där det är lämpligt, se figur 2 och 3.



NORRKÖPING

SAMHÄLLSPLANERINGSNÄMNDEN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2021-02-19

Inom området finns byggnader med högt kulturhistoriskt värde och en utveckling behöver ta hänsyn till detta. Det finns idag även stora och dominerande byggnader på platsen varigenom ett betydande tillskott av nya byggnader bedöms kunna vara möjligt att tillskapa.



Figur 2. De tre fastigheterna Triangeln 10, Triangeln 11 och Triangeln 15 som omfattas av ansökan om detaljplanläggning. Karta: Sökanden.

Justerarens signatur

Protokollsutdraget bestyrks



NORRKÖPING

SAMHÄLLSPLANERINGSNÄMNDEN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2021-02-19



Figur 3. Ungefärlig avgränsning (vit heldragen linje) av området som ansökan om detaljplanläggning avser. Karta: Sökanden.

Eftersom kvarteret idag är väldigt långsträckt och för att få till en attraktiv stadsutveckling är önskemålet från sökanden att bryta upp kvarteret med två nya allmänna gator. Ungefärlig önskad placering framgår av figur 4.



Figur 4. De gula pilarna visar på ungefärlig önskad placering för nya allmänna gator. Exakt



NORRKÖPING

SAMHÄLLSPLANERINGSNÄMNDEN

2021-02-19

*placering och funktion för dessa gator/stråk behöver studeras vidare i detaljplanearbetet.
Karta: Sökanden.*

Laghänvisning

Enligt 5 kapitlet 2-5 §§ plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900), ska kommunen lämna ett planbesked som följd av en begäran om planläggning, ändring eller upphävande av gällande detaljplan eller områdesbestämmelse. Av planbeskedet ska det framgå om kommunen avser att inleda en planläggning och i så fall ange den tidpunkt när sådan planläggning har lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan, eller ändra eller upphäva områdesbestämmelser. Om kommunen inte avser att inleda planläggning ska kommunen ange skälen för detta.

Av 4 kapitlet 2 § PBL framgår i vilka situationer det ställs krav på reglering med detaljplan, såsom ny sammanhållen bebyggelse och vid byggnadsverk som medför stor inverkan på omgivningen.

Visualisering och 3D

Detaljplanen kommer att redovisas med hjälp av visualiseringar och 3D-modellering i samrådshandlingar och vid samrådsmöte samt visas för samhällsplaneringsnämnden.

Bedömning av ärendet

Översiktsplan

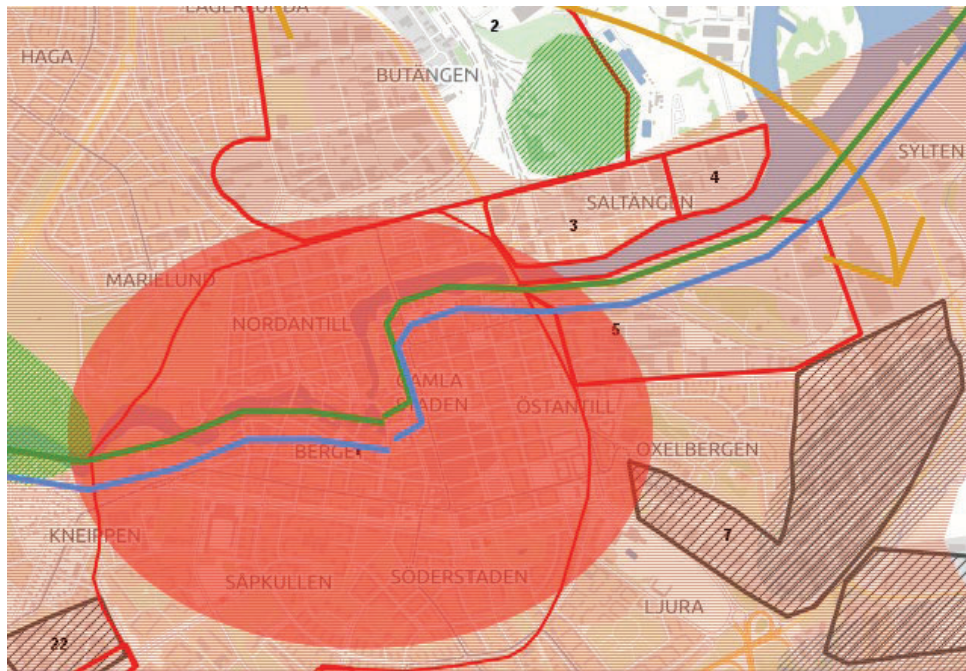
Översiktsplan för staden, Norrköpings kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2017, anger att centrala Norrköping, till vilket kvarteret Triangeln hör samt kringliggande kvarter, som utvecklingsområde och är av intresse för stadens framtida utveckling. Kvarteret är strategiskt viktigt för innerstadens vidare utveckling samt stadens koppling mot Bråviken. Kvarteret symboliserar även en del av Norrköpings industrihistoria. Ansökan bedöms som förenlig med översiktsplanen, se figur 5.



NORRKÖPING

SAMHÄLLSPLANERINGSNÄMNDEN

2021-02-19



Figur 5. Utvecklingsstrategi samt utvecklingsområde nummer 5 Sylten från översiktsplanen för staden från 2017. Aktuellt område ligger strax norr och nordväst om siffran 5 i kartan. Karta: Norrköpings kommun.

Gällande detaljplan

Området omfattas av två detaljplaner. En detaljplan (stadsplan) med aktnummer 0581K-22A:2071 och laga kraft 1968-03-29. Planbestämmelserna anger område för allmänt ändamål (A). Bestämmelserna anger vidare att högsta tillåtna byggnadshöjd är 18 meter över stadens nollplan, se figur 6.

Den andra detaljplanen (stadsplan) med aktnummer: 0581K-22A:3129 och laga kraft 1969-08-12. Planbestämmelserna anger även i denna plan område för allmänt ändamål (A). Bestämmelserna anger vidare att högsta tillåtna byggnadshöjd är 66 meter över stadens nollplan, se figur 7.

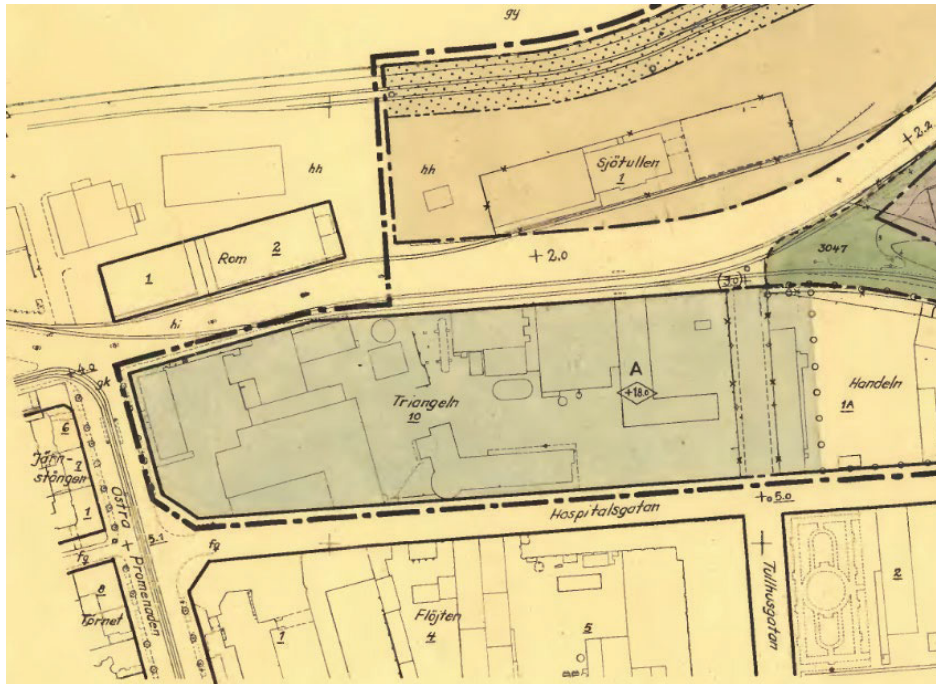


NORRKÖPING

SAMHÄLLSPLANERINGSNÄMNDEN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2021-02-19



Figur 6. Urklipp ur gällande plankarta från 1968. Aktnummer 0581K-22A:2071. Karta: Norrköpings kommun.

Justerarens signatur

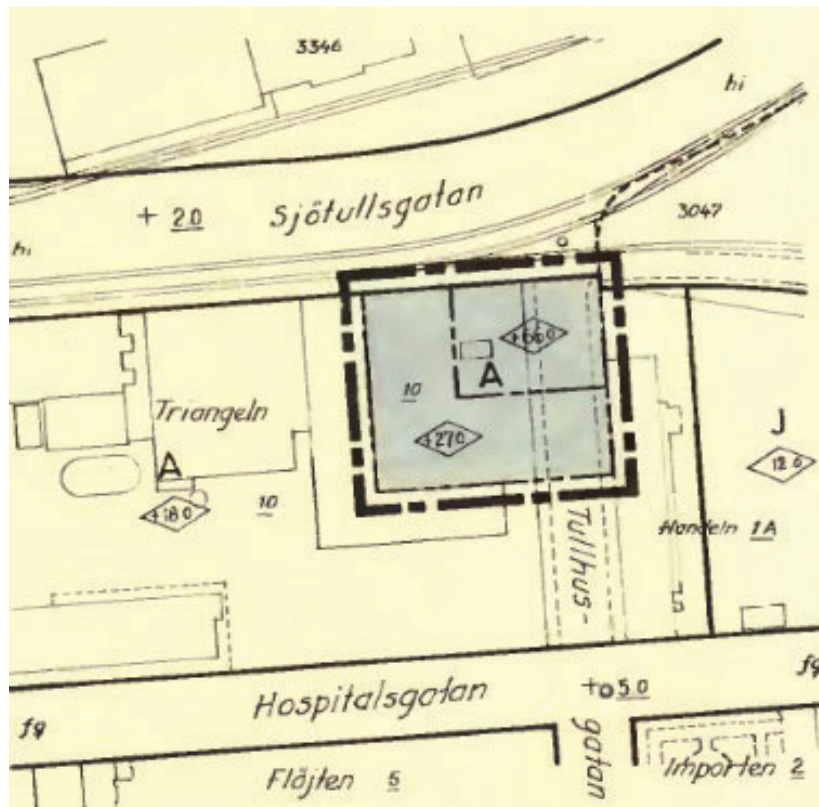
Protokollsutdraget bestyrks



NORRKÖPING

SAMHÄLLSPLANERINGSNÄMNDEN

2021-02-19



Figur 7. Urklipp ur gällande plankarta från 1969. Aktnummer 0581K-22A:3129. Karta: Norrköpings kommun.

Övriga förutsättningar

Bebyggelseområde

Inom området finns byggnader av varierande höjd. Den högsta byggnaden, det före detta Bråvallaverket, utgör ett landmärke. Flera av byggnaderna inom planområdet men även i dess närområde har högt kulturhistoriskt värde och en utveckling behöver ta hänsyn till detta. Strax sydväst om planområdet finns Sjöfartsverkets byggnad som utgör ett byggnadsminne. Kulturmiljöfråga behöver utredas.

Ett helhetsperspektiv behöver tas fram för hela området i vilken övergripande strukturella avvägningar kan göras. Planarbetet behöver därför sättas i ett större sammanhang och föregås av en övergripande studie exempelvis i form av en stadsbyggnadsvision eller ett program. Ett sådant behöver upprättas innan ett detaljplanearbete kan inledas. Kommunen kommer inom kort att inleda ett projekt för hela Syltenområdet.

Natur



NORRKÖPING

SAMHÄLLSPLANERINGSNÄMNDEN

2021-02-19

Geoteknisk utredning krävs då grundläggningsförutsättningarna i närområdet är problematiska. I en utredning från 2007 konstateras att risk finns för sättningar, sprickor och brott på nuvarande grundläggning av byggnaderna. Risk finns även kopplat till kajens dåliga status samt skred.

Det finns förorenad mark inom området som också är viktigt att utreda inte minst med tanke på områdets långa historik av industriverksamheter. Detta även med anledning av att området sannolikt kommer att omvandlas från en mindre känslig markanvändning till en känsligare markanvändning. Även föroreningar i byggnaderna behöver inventeras.

Dagvattenfrågan behöver utredas i ett större sammanhang i kommande planarbete exempelvis genom att en dagvattenutredning tas fram för hela projektområdet. I den behöver frågan om dagvattenledningar, rening, översvämningsrisker och grundvatten studeras.

Blir det bostäder inom planområdet är tillgängligheten till Syltenberget som en stadsdelspark viktig då närheten till allmänna parker är relativt låg. Möjligheten till ekosystemtjänster, vegetationsbeklädda tak och/eller fasader liksom genomsläppliga ytor för dagvatten bör studeras.

Den högsta byggnaden inom området är en välanvänd viloplats för tornfalk, berguv och pilgrimsfalk vilket bör beaktas.

Gator och trafik

Trafikfråga behöver utredas inte minst genom att området angränsar till Sjötullsgatan och Packhusgatan som är större genomfartsleder. Detta även med tanke på att dessa har en hel del tung trafik samt områdets närhet till Östra Promenaden. Även omvandlingen av Östra Promenaden behöver tas i beaktande.

Kollektivtrafik samt gång- och cykelvägar liksom parkering är också viktiga frågor att studera närmare. Det är viktigt att kommande program - och planarbete beaktar spårvägsreservatet till Lindö.

Störningar, hälsa och risker

Området är utsatt för buller och transporter med farligt gods bland annat på Sjötullsgatan vilket behöver studeras mer.

Närheten till industrier som exempelvis den farliga verksamheten Freudenberg strax söder om området behöver utredas. Detta inte minst med tanke på önskan om att möjliggöra för etablering av hotell och visst inslag av bostäder inom området.

En översvämningsrisk, främst nederbördsrelaterad, finns inom området varför det är viktigt att säkerställa rinnvägar och tillämpa en lämplig höjdsättning av gator och eventuell övrig allmän plats. Även en viss översvämningsrisk med bakgrund av en framtida stigande havsnivå kan inte uteslutas.

Teknisk försörjning

Ledningar för el, elektronisk kommunikation, vatten och avlopp finns i och i anslutning till fastigheterna. Nodra AB har VA-ledningar under fastigheterna Triangeln 10 och 11. Ledningarna saknar idag u-område vilket behöver beaktas i kommande planarbete genom att skydd skapas eller att ledningarna placeras i allmän platsmark istället.

Dagvattenhanteringen i området är bristfällig idag varför den bör studeras. Möjlighet finns att ansluta till kommunalt dagvattensystem och avfallshantering.

Huvudmannaskap

Den näraliggande allmänna platsmarken har kommunalt huvudmannaskap. De två önskade nya allmänna gatorna kommer också att omfattas av det kommunala huvudmannaskapet.

Ekonomiska konsekvenser och prognos

Innan beslut om planuppdrag ska ett avtal tecknas med samhällsbyggnadskontoret för att reglera planarbetets kostnader enligt kommunens gällande plan- och bygglovtaxa.

Planarbetet kan påbörjas först efter att samhällsplaneringsnämnden har beslutat om planuppdrag. Planarbetet bedöms kunna genomföras enligt standardförfarande. Beslut om att anta ny detaljplan bedöms kunna ske år 2025.

Genomförandet av planen bedöms leda till ökade driftkostnader på grund av, att de två önskade nya allmänna gatorna och eventuell övrig allmän platsmark inom området kommer att få ett kommunalt huvudmannaskap.

Avgifter

Kostnaden för planbeskedet är 19 040 kronor, som faktureras efter att detta beslut expedierats.

Kostnaden för planbeskedet bestäms enligt kommunens gällande plan- och bygglovtaxa som anger tre kategorier för kostnaden beroende på komplexitet med mera. Taxan finns att läsa i sin helhet på kommunens webbplats.



NORRKÖPING

SAMHÄLLSPLANERINGSNÄMNDEN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2021-02-19

Övriga upplysningar

I enlighet med 13 kapitlet 2 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) kan detta besked inte överklagas.

För ytterligare information om planbesked kontakta Magnus Gullstrand, gruppleddare detaljplanering, på telefonnummer 011-15 19 66. Kontorschef är Anna Selander, telefon 072-465 20 54.

Sänt till: Sökanden