

Granskningsutlåtande

2022-03-30

tillhörande detaljplanen för

fastigheterna **Mjölaren 14** och **Mjölaren 15** samt **Bergsbron 7**

med närområde inom Nordantill i Norrköping

SPN 2017/0108 214



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i KF: 2022-05-30, § 101

Laga kraft: 2023-04-20

Genomförandetidens sista dag: 2028-04-20

Utlåtande

Detaljplan med tillhörande handlingar har varit utställd för granskning en andra gång under tiden 21 februari - 2022 mars 2022 efter föregående annonsering i lokalpressen. Planen var utställd i förvaltningshuset Rosen, Trädgårdsgatan 21.

Detaljplan med tillhörande handlingar har varit utställd för granskning den första gången under tiden 22 november - 13 december 2021 efter föregående annonsering i lokalpressen. Planen var utställd i förvaltningshuset Rosen, Trädgårdsgatan 21.

Detaljplanen har varit ute på samråd under tiden 27 maj – 8 juli 2020. Miljökonsekvensbeskrivningen har varit ute på samråd under tiden 19 februari – 6 april 2021. Samrådsmöte hölls i form av guidning på platsen vid tre tillfällen tisdagen den 23 juni 2020, klockan 11.30 och klockan 17.30 samt onsdagen den 24 juni 2020 klockan 17.30 efter föregående annonsering i lokalpressen. Inget särskilt samrådsmöte hölls för MKB:n då den var ute på samrådsremiss. Handlingarna var tillgängliga på kommunens hemsida. Kontakt kunde tas med handläggare för detaljplanen av de som hade frågor.

För övrigt har samråd skett genom remissförfarande med de berörda samt med statliga och kommunala instanser.

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden för granskning:

Länsstyrelsen	2022-03-18
Kommunala instanser	
Kommunala lantmäterimyndigheten	2022-03-22
Nodra AB	2022-03-17
Samhällsbyggnadskontoret, bygglov	2022-03-04
Samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa	2022-03-16
Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer	
E.ON Energidistribution AB	2022-03-22
E.ON Energiinfrastruktur AB	2022-03-01
Naturskyddsföreningen	2022-03-17
Norrköping Airport	2022-03-22
Sverigedemokraterna	2022-02-18
Vänsterpartiet	2022-03-21

Byggherre, intressenter

Inga synpunkter har inkommit.

Berörda - fastighetsägare och andra

ABF Östergötland 2022-03-23

Söderstaden i Östergötland AB 2022-03-21

Övriga inkomna synpunkter

Inga synpunkter har inkommit.

Ändringar som gjorts i detaljplanen:

- Reglering av möjligheter och utformning av parkering har införts inom kvartersmark för bostäder (**BC1**).
- Inom kvartersmark för bostäder (**BC1**), har markområde för gemensamhetsanläggningar (**g**) utökats.

Ändringar som gjorts i tillhörande planhandlingar:

Planbeskrivningen

- Avsnitt 5.4 Friytor – Lek, rekreation och anlagd grönyta har kompletterats med information om krav på friyta enligt plan- och bygglagen samt förtydligande i text och bild på hur friyta kan disponeras inom kvartersmark för bostäder inom planområdet.
- Avsnitt 5.5 Gator, trafik och parkering – Parkering har kompletterats med beskrivning och motivering för reglering av parkering som har gjorts i plankartan.
- Avsnitt 7.3 Ekonomiska konsekvenser kompletteras med information om driftkostnader.

Sammandrag av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet Miljöbalken

Länsstyrelsen bedömer att de ändringar som gjorts inte innebära påtaglig skada på riksintresset. Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen bevaras och definieras genom varsamhetsbestämmelser, skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Länsstyrelsen har inget ytterligare att tillägga.

Kommentar:

Noteras.

Kommunala instanser

Kommunala lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar:

Noteras.

Nodra AB

Avfallshanteringen

Ingen erinran.

Vatten och avlopp

Ingen erinran.

Dagvatten

Ingen erinran

Bredband

Ingen erinran.

Kommentar:

Noteras.

Samhällsbyggnadskontoret, bygglov

Bygglovenheten har inga synpunkter.

Kommentar:

Noteras.

Samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa

Avdelningen miljö och hälsa har inga synpunkter på granskningsförslaget.

Kommentar:

Noteras.

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Energiinfrastruktur AB

E.ON Energiinfrastruktur AB har inget att erinra.

Kommentar:

Noteras.

E.ON Energiinfrastruktur AB

E.ON Energiinfrastruktur hänvisar till tidigare svar vid samråd daterat 2021-03-01. E.ON har en pågående dialog med kommunen om var nya ledningar ska placeras för att säkerställa planmässigt skydd av ledningarna.

Kommentar:

Noteras.

Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen ser det som nödvändigt att detaljplaner inriktas för att ge en hållbar stadsutveckling i linjer med beslutade samhällsmål och gällande lagar. Förtätningen överskrider balanspunkten då den blir till skada för livsmiljön.

Det föreslagna bostadshuset är för stort för att tomten ska fungera som vistelseyta. Enligt PBL 8 kapitlet 9§ ”ska det på tomten finnas tillräckligt stor friyta lämplig för lek och utevistelse”. Enligt anvisningarna som lagtexten syftar på ska det finnas minst 20 kvadratmeter per lägenhet. Det uppnåddes inte i förra förslaget och den nu föreslagna utökningen av bostadsytan är därför inte rimlig.

Gården som föreslås möjliggör inte utevistelse med god kvalitet. Formuleringen att gården ska ”erbjuda lekmöjligheter framför allt för de allra minsta barnen” saknar stöd i anvisningarna. Där anges det att förutom småbarnslek nära bostadsentrén ska finnas lekmiljö för förskolebarn och skolbarn inom kvarteret.

De sex träden i parken måste sparas och skötas. Lämpligen sätts fågelholkar upp i parken och kanske en mulmholk. Det är svårt att utläsa om de sex träden ska stå kvar. De sex lindarna längs Bredgatan måste sparas. De är viktiga för ekosystemtjänster och är biotopskyddade.

Kommentar

*Enligt PBL 8 kapitlet 9§ ska det finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse på tomten **eller i närheten av den.***

Friyta för lek och utevistelse som begrepp omfattar den yta som barnen kan använda på egen hand vid sin utevistelse. Boverket har tagit fram allmänna råd som förtydligar innebörden i bestämmelserna för skolor och förskolor. För friytor vid bostäder finns inga allmänna råd. I Boverkets byggregler (BFS 2011:6), BBR, finns regler om tomter. Dessa gäller dock enbart tillgänglighet, brandskydd, samt skydd mot olyckor.

Det bedöms möjligt att ordna lek för de planerade bostäderna som kan användas av barn på egen hand, som har tillräckligt bra kvalitet och som kan nås utan att barnet behöver korsa trafikerade ytor. I dagsläget planeras 15 lägenheter och då kan cirka 13 kvadratmeter friyta ordnas per lägenhet på marken. En gemensam takterrass kan ge en ökad möjlighet utevistelse, till upp mot 18 kvadratmeter per lägenhet, men yta på tak är inte lämplig för lek. Detta bedöms kunna uppnås även om en parkeringsplats för personer med funktionsnedsättning ordnas på tomten.

Det är viktigt att dessa friytor kommer till stånd och bibehålls i framtiden. Därför har det kommit till reglering på plankartan som säkrar friytor och styr upp placering och utformning av parkerings- och angöringsyta. Planbeskrivningen har kompletterats med förtydliganden om lag krav och ett exempel på hur olika funktioner kan disponeras på tomten.

Dispens från biotopskyddet har beviljats och träden får tas ner om detaljplanen vinner laga kraft och genomförs. Kompensationsåtgärder innebär bland annat att en ny trädrad planteras inom Norrköpings tätort och att rotstockarna från åtminstone de två grövsta träden ska placeras som faunadepå på solbelyst plats i närområdet. I sin ansökan om dispens har kommunen föreslagit en kompensationsplantering av lindar längs med Slottsgatan, väster om Kungsgatan.

Norrköping Airport

Norrköping Airport har inget att invända emot tänkt bebyggelse under förutsättning att byggnationen och eventuella yttre installationer ej påverkar flygplatsens hinderbegränsade ytor.

Kommentar:

Bebyggelsens högsta nockhöjd är +37,4 meter över nollplanet, vilket lämnar ett gott marginal för att eventuella skorstenar, ventilationsrör, antenn med mera inte genomtränger de hinderbegränsade ytorna av överstiger hinderbeg+54,7 meter.

Sverigedemokraterna

Sverigedemokraterna vill framföra synpunkter på att vi inte tycker att parkeringsmöjligheterna är tillgodosedda. Det räcker inte att hänvisa till två parkeringshus i närheten, då de ofta är fullsatta.

Kommentar:

Enligt PBL 8 kapitlet 9§ ska "det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finnas lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon." Enligt Fördjupning av översiktsplanen för Industrilandskapet bör parkering ordnas i parkeringshus, vilket stödjer lösningen som detaljplanen har som utgångspunkt. Möjlighet finns att anordna parkering enligt krav som ställs i Boverkets byggregler (BBR) för personer med funktionsnedsättning. Enligt plan- och bygglagen ska friytor prioriteras om det inte finns ytor som räcker till både parkering och friytor. I januari 2022 har byggherren erhållit en offert på hyra för 15-20 parkeringsplatser i ett närliggande parkeringshus med start 2024, vilket uppfyller kommunens parkeringsnorm.

Vänsterpartiet

Vi ser inte att friytan har prioriterats som den ska enligt Plan och bygglagen 8 kapitlet 9 §. Ytan som används för parkering på gården bör därför omdisponeras. Parkering bör tillgodoses i närliggande parkeringshus eller i garage istället.

Kommentar:

Reglering av möjligheter och utformning av parkering har införts i detaljplanen.

Avsnitt 5.4 Friytor – Lek, rekreation och anlagd grönyta har kompletterats med förtydligande om krav på friyta enligt plan- och bygglagen och information om hur friyta kan disponeras inom kvartersmark för bostäder inom planområdet. Avsnitt 5.5 Gator, trafik och parkering – Parkering har kompletterats med beskrivning och motivering för reglering av parkering som har gjorts i plankartan.

Se även kommentarer till Naturskyddsföreningens synpunkter om friytor på sidan 5 och Sverigedemokraternas synpunkter om parkering på sidan 6.

Berörda - fastighetsägare och andra

ABF Östergötland (hyresgäst Bergsbron 7)

ABF Östergötland frågar efter en plan för hur soptunnor ska stå och om den nuvarande brandtrappan ska ändras.

Kommentar:

Detaljplanen är utformad så att disponering av brandtrappan och soptunnor kan lösas på flera olika sätt. Lösningen tas fram i genomförandeskedet i samråd mellan Nodra AB, räddningstjänsten, exploateringsenheten, ABF Östergötland och den framtida restaurangägaren.

Söderstaden i Östergötland AB (moderbolag till fastighetsägaren Trehörningen AB, Sista Supen 1-3, 5,6)

Vi anser att det är viktigt att byggnaderna inom området harmoniserar med varandra för en lämplig stadsbild.

Vi anser att 2 våningar plus inredd vind följer nedtrappningen alternativt maximalt 3 våningar plus vind för att harmonisera med byggnaderna bredvid.

Kommentar:

Norrköping har ett stort behov av nya bostäder och då särskilt i stadens centrala delar. Kommunen väljer därför ett alternativ som är praktiskt genomförbart, i större utsträckning bidrar till att minska bostadsbristen genom att möjliggöra fler bostäder samt ändå tar stor hänsyn till den kulturhistoriska miljön.

Sakägare och övriga berörda med kvarstående synpunkter

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

(Numrering av de berörda synpunktsförfattarna följer numrering i bilagor till samrådsredogörelser och granskningsutlåtanden. Siffrorna i parentes är löpnummer i diariet.)

Berörd part (fastighet)	Skedet då synpunkter lämnades
1. Naturskyddsföreningen	Samråd, Granskning 2
2. Fastighetsaktiebolaget Wänskapen (Mjölaren 16)	Samråd
3. Synpunktsförfattare 1(77) (Kapellhorvan 10)	Samråd
4. Söderstaden i Östergötland AB, moderbolag till fastighetsägaren Trehörningen AB (Sista Supen 1-3, 5,6)	Granskning 2

Övriga med kvarstående synpunkter

(Numrering av övriga synpunktsförfattare följer numrering i bilagor till samrådsredogörelsen och granskningsutlåtanden. Siffrorna i parentes är löpnummer i diariet.)

Part	Skedet då synpunkter lämnades
1. Synpunktsförfattare 1(139)	Granskning 1
2. Synpunktsförfattare 2(60)	Samråd
3. Synpunktsförfattare 3(64)	Samråd
4. Synpunktsförfattare 6(72)	Samråd
5. Synpunktsförfattare 8(74)	Samråd

Ställningstagande

En utveckling av planområdet med en blandning av bostäder och verksamheter stöds av Översiktsplanen för staden 2017 och av Fördjupning av översiktsplanen för Industrilandskapet. Planens genomförande innebär också att nya bostäder kan etableras i ett attraktivt läge centralt i Norrköpings stad. Samtidigt bekräftas Kärleksparken som allmän plats för park och värdebärande element hos den kulturhistoriskt värdefulla miljön identifieras och ges tydligare skydd.

Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering, föreslår att detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Samhällsbyggnadskontoret


Julia Stenström Karlsson
enhetschef detaljplanering


Jacquelyn Leiby
planarkitekt