

Samrådsredogörelse 1

Vårt diarienummer
SPN 2011/0008 214

tillhörande detaljplan för del av fastigheten

Rosen 6

med närområde Gamla Staden inom Stadsdel i Norrköping

den 27 januari 2017



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2020-05-12, § 112

Laga kraft: 2021-09-03

Genomförandetidens sista dag: 2026-09-03

Hur samrådet har bedrivits

Allmänt samrådsmöte hölls onsdagen den 17 oktober 2012, klockan 17.00 i Inre foajén i förvaltningshuset Rosen, efter föregående annonsering i lokalpressen.

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

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden:

Länsstyrelsen

2012-10-22

Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret	2012-11-09
Tekniska kontoret	2012-11-07
Räddningstjänsten Östra Götaland	2012-10-05
Kultur- och fritidskontoret	2012-11-07
Norrköping Vatten AB	2012-10-17
Kommunala Lantmäterimyndigheten	2012-11-02

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Värme Sverige AB	2012-10-16
E.ON Elnät Sverige AB	2012-11-02
TeliaSonera Skanova Access AB	2012-11-01
Kommunala rådet för funktionshindersfrågor	2012-10-16
Svenska Kyrkan	2012-11-06

Berörd allmänhet och fastighetsägare

Se bilaga. Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 01,	2012-11-05
Synpunktsförfattare 02,	2012-11-05
Synpunktsförfattare 03,	2012-11-05

Övriga inkomna synpunkter

Se bilaga. Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Inga övriga synpunkter har inkommit.

Ändringar som gjorts i planförslaget:

- Planområdets utbredning omfattar nu hela kvarteret samt omgivande gator, så att den nya detaljplanen följer den gällande stadsplanen från 1973 och helt utsläcker den.
- Kartans linjetyper har korrigerats på de ställen den var felaktig.
- Högsta medgivna våningsantal i hörnet mot Kristinagatan/Nya Rådstugugatan justerats till 4, för att bättre möta befintlig byggnation i angränsande kvarter och av hänsyn till de synpunkter som framkommit.
- Båda hörnen mot Nya Rådstugugatan har markerats med "x" för bättre framkomlighet i gatunivån, hörnen kan överbyggas fribärande ovanför första våningen eller fri höjd minst 4 m från underkant byggnadsdel till trottoarnivå.
- Detaljplanen omfattar nu även befintlig byggnad, förvaltningshuset Rosen, för att bekräfta kontorsändamål i denna, tidigare gällde här handel. För att detaljplanen ska uppfylla de politiska kraven på en flexibel detaljplan utökas möjlig användning till andra områden som bedöms passa in i området, som handel, kontor, bostäder, centrum. Detta speglar inte en avsikt att inom överskådlig tid bygga om huset utan ska ses som en inplanerad flexibilitet för framtiden om huset då skulle bedömas otidsenligt för kontorsändamål.

Sammandrag av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Sammanfattning: Planområdet är beläget inom Riksintresset Norrköpings innerstad, (KE 52). Området består av blandade verksamheter, kontor och bostäder. Den föreslagna förtätningen med byggnader i tomtgräns mot trottoar innebär att gaturummen nu återskapas vilket förtydligar rutnätskvarteren. En mindre del av planområdet omfattas av strandskydd för Motala ström, Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att strandskyddet kan upphävas och att särskilda skäl föreligger enligt miljöbalken 7 kap. 18 § punkt 1, då området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att en MKB inte är nödvändig.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret tackar för synpunkterna.

Kommunala instanser

Bygg och miljökontoret

Miljö och Hälsoskydd

Sammanfattning: Kristinagatan är utsatt för höga trafikbullervärden, därför är det viktigt att bullerberäkningen verkligen görs. Plankartan saknar upplysningar om vilka bullernivåer som gäller inomhus, kartan bör kompletteras med dessa: Riktvärdena 30 dBA ekvivalent ljudnivå samt 45 dBA maximal ljudnivå får inte överstigas inomhus.

Byggnader/lokaler bör utformas så att inte verksamheterna riskerar att utsätta boende för olägenheter i form av till exempel buller och lukt.

Luft – Med hänsyn till trafiken på Kristinagatan bör byggnadernas tilluftsdon placeras så att risken för inomhusluften kontamineras av föroreningar, partiklar etc. från trafiken undviks.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret tackar för synpunkterna. Plankartan kommer att kompletteras enligt synpunkterna.

Bygglov

Sammanfattning: Bygglov föredrar som princip att hela fastigheter omfattas av en och samma detaljplan, fastigheten Rosen 6 omfattar hela kvarteret Rosen, att dela upp detta kvarter på olika detaljplaner försvårar bygglovhanteringen på ett önskat sätt.

Den föreslagna byggnationen överensstämmer med riksintressets rutnätsstad. Den är emellertid något hög och ger en gatubild på Nya Rådstugugatan som avviker i höjd från kringliggande bebyggelse vilket kan

uppfattas strida mot riksintressets intentioner. En sänkning av förslaget med en våning föreslås mot Nya Rådstugugatan.

Beteckningen ”BKCP” är inte helt lättarbetad, särskilt inte med bestämmelsen om ”minst 50 % bostäder” som föreslås tas bort. Den befintliga kontorsdelen skulle kunna få enbart ”K”, eller ”KCP” eftersom bostäder knappas ryms här.

Fasadmaterialet tegel föreskrivs i planbestämmelserna. Vi föreslår en generösare utformningsbestämmelse som medger fler fasadmaterial då det finns många material som är i lika hög grad stadsmässiga. Vi föreslår även justerad formulering om entréer; Entréer ska placeras i liv med och i nivå med intilliggande allmän platsmark. Vi rekommenderar även att detaljplanen medger någon form av komplementbyggnad på den ringprickade delen av innergården.

Det finns även flera formuleringar som behöver korrigeras för att få rätt innebörd.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret tackar för synpunkterna. Plankartan justeras så hela den tidigare detaljplanen omfattas av detaljplanen, korrigeringarna ska göras, felformuleringar ska rättas, övriga synpunkter ska övervägas.

Kommunala Lantmäterimyndigheten (KLM)

Sammanfattning: Fastighetens yta och berörd del bör justeras så att rätt siffror står i dokumentet. Det nordöstra hörnet berör även fastigheten Gamla staden 1:1, vilket bör framgå. Beteckning på stadsdelar och områden i text på planbeskrivningen bör korrigeras. Inom planområdet finns ingen allmän plats, det är därför onödigt att beskriva denna i genomförandebeskrivningen. Gatuombyggnad är därför inte heller beroende av detaljplanens antagande. Genomförandebeskrivningen hänvisar till ett parkområde. Om tredimensionell fastighetsbildning är ett krav måste det göras en fastighetsplan som reglerar fastighetsindelningen.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret tackar för synpunkterna. Föreslagen 3D-fastighet är inte formulerat som ett krav utan just ett förslag på möjlighet. Stadsbyggnadskontoret instämmer i att onödig text inte ska förekomma. Texten justeras i enlighet med inkomna synpunkter.

Tekniska kontoret

Sammanfattning; Hela Kristinagatan ska ha in- & utfartsförbud. Sikttrianglar vid korsningarna Nya Rådstugugatan/Olai Kyrkogata och Nya Rådstugugatan/Kristinagatan måste upprättas och säkerställas i plankartan. Fastigheterna bör åtminstone i bottenplan anpassas så att sikten mellan korsande trafik blir god. Centrumverksamhet är bättre lämpad mot Nya Rådstugugatan eller Olai Kyrkogata eftersom Kristinagatan är hårt trafikerad och så trång att inte lastning och lossning kan utföras.

Tekniska kontoret föreslår att ett plan av parkeringsgaraget utformas som allmän platsmark. Kostnader för eventuell ombyggnad av allmän platsmark bör beräknas innan planen ställs ut så att exploatören vet vilka åtaganden som åligger.

Tekniska kontoret ser behov av att förbättra situationen för lastning och lossning längs Olai Kyrkogata. Cykelhuvudstråket går längs Olai Kyrkogata och det bör stärkas över Nya Rådstugugatan genom att cykelstråket blir genomgående genom korsningen.

Fler hämtningspunkter för avfall behövs.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna och ska ha dessa i åtanke när planförslaget omarbetas.

Räddningstjänsten Östra Götaland

Om lägenheter inte är genomgående (i detta fall = enkelsidiga mot gården/*FysPlan*) ska räddningsfordon kunna komma in och beredas plats på innergården. I övrigt har räddningstjänsten inget att erinra.

Kommentar: Synpunkten ska arbetas in i planförslaget.

Kultur- och fritidskontoret

Sammanfattning: Planområdet ingår i Riksintresse 52 Norrköpings innerstad, men ligger också inom område som är fast fornlämning, Norrköpings medeltida stadsområde med kulturlager. Det är därför av stor vikt att en arkeologisk slutundersökning av området inplaneras i byggprocessen i god tid och att det vetenskapliga resultatet av undersökningen presenteras på lämpligt sätt.

Kommentar: Synpunkten om slutundersökning innan byggstart är noterad. Hur material från utgrävningen presenteras ligger inte inom detaljplaneförslagets ramar att styra över.

Norrköping Vatten

Sammanfattning: Fastigheten har redan förbindelsepunkter för vatten, spill- och dagvatten som skulle kunna utnyttjas även för den nya bebyggelsen, men de befintliga ledningarna hamnar sannolikt under den nya bebyggelsen och måste flyttas. Den eller de nya förbindelsepunkterna ansluts lämpligast mot Nya Rådstugugatan.

Belastningen på befintligt dagvattennät bör begränsas varför dagvattnet i första hand bör tas om hand alternativt fördröjas på fastigheten.

Kommentar: Synpunkten noteras och arbetas in i förslaget

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer***EON Värme Sverige AB***

Sammanfattning: E.ON Värme Sverige AB, region Mitt, har inget att erinra mot remissen.

Kommentar: Noterat.

EON Elnät Sverige AB

Sammanfattning: Hur elnätet berörs är svårt att säga i dagsläget, eventuell flytt eller ombyggnad bekostas av den som det begär, om inget annat föreskrivs i avtal eller lagstiftning. (Karta över befintligt elnät runt kvarteret Rosen bifogas.)

Kommentar: Noterat.

TeliaSoneraSkanova Access AB

Sammanfattning: Inget att erinra. (Bifogar kartbild över omkringliggande Tele.)

Kommentar: Noterat.

Kommunala rådet för funktionshindersfrågor

Sammanfattning: Tillgänglighet och användbarhet för människor med funktionsnedsättningar berörs inte alls i förslaget.

Det är viktigt att de nya bostäder som planeras följer plan- och bygglagens bestämmelser enligt § 6.7 och § 8.6 samt plan- och byggförordningen 3 kap § 4-5 för att tillgänglighet och användbarhet ska uppnås.

Gator bör vara tillgängliga och användbara för personer med funktionshinder, det är viktigt med ledstråk för personer med nedsatt orienteringsförmåga och att underlaget möjliggör för personer med nedsatt rörelseförmåga att ta sig fram.

För verksamhetslokaler i bottenplan är det viktigt att dessa blir tillgängliga och användbara för personer med funktionsnedsättningar.

Vid planering av parkering behöver behovet att handikapparkering tas i beaktande.

KRF vill lyfta fram att tillgänglighet för människor med funktionsnedsättningar bör finnas med i behovsbedömningen.

KRF vill slutligen lyfta fram vikten av att ledstråk anordnas inom allmän plats.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna och ska arbeta in dem i planförslaget.

Berörd allmänhet och fastighetsägare

Numrering av synpunktsförfattare följer nummer ordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 01; BRF Vattnet

Sammanfattning; Föreningen ser sig vara berörd av planförslaget då föreningens lägenheter ligger på motsatta sidan Kristinagatan. Föreningen är emot detaljplanen eftersom den kommer att påverka ljusförhållanden och övrig boendemiljö negativt. Grundläggning på gammal sjöbotten riskerar att påverka deras byggnader negativt med sättningsskador mm. Hur påverkas grundläggningen för befintliga byggnader, ansvarsfrågan för eventuella sättningsskador efterfrågas. Hur påverkas grundvattnet av projektet, (befintlig äldre grundläggning är *rustbädd*), Hur påverkas miljön med avgaser från underjordiska parkeringar och hur löses trafikfrågan, trafikrörelserna i närområdet? Föreningen föredrar det lägre förslaget om det blir aktuellt med byggnation.

Kommentar: En solstudie ska utföras för att kontrollera vilken ljuspåverkan som kan bli aktuell. Grundläggningsförhållandena är en känd fråga som byggherren får förhålla sig till. Ansvaret för ev. sättningsskador på grannfastigheter är alltid byggherrens. Innan byggnadsarbeten påbörjas gör varje seriös byggherre en grundlig undersökning och dokumentation av grannhusens kondition. Grundvattnet bedöms inte påverkas nämnvärt av byggnationen, men det är riktigt att grundvattennivån är känslig för rustbäddar, vilka återfinns under de flesta äldre byggnader. Beträffande högsta byggnadshöjd så har denna justerats ned med hänsyn till inlämnade synpunkter.

Synpunktsförfattare 02, 03

Sammanfattning; Enligt ÖP 2002 ska "... förtätningar ske med stor försiktighet", detta beaktas inte i planförslaget. Avståndet mellan de nya husen och befintliga bostadshus på Kristinagatan är alltför kort och ett bygge där skulle få mycket negativa konsekvenser för de befintliga.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret tackar för synpunkterna. Vi har förståelse för att förändringen kan bli stor, men historiskt så har kvarteret varit bebyggt även i den norra delen, det finns inte historiskt belägg för en avriven tomt, det är ett riksintresse att bevara Norrköpings rutnätsstad, som kvarteret Rosen är en del av. Ett bebyggande av kvarteret uppfyller därmed riksintressets krav på bevarande av rutnätsstadens form. Gällande höjden av ny bebyggelse se ovanstående kommentar.

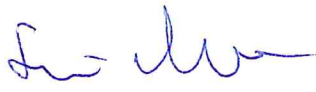
Stadsbyggnadskontoret

Vårt diarienummer
SPN 2011/0008 214*Synpunktsförfattare 03, 02*

Sammanfattning; Synpunktsförfattaren vill att man gör en noggrann geologisk utredning eftersom flera tidigare byggnationer i området medfört sättningsskador på angränsande byggnader. Ansvarsfrågan för eventuella sättningsskador efterlyses. Den gamla byggnaden på Nya Rådstugugatan 28 är grundlagd med rustbädd, hur säkerställs denna? Effekten av skuggor från de nya 17,85 m höga byggnaderna måste utredas och analyseras noga.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret tackar för synpunkterna. Frågorna anses besvarade i ovanstående kommentarer.

Stadsbyggnadskontoret



Sani Muric
processansvarig detaljplaner



Mats Alenljung
planarkitekt