

Samrådsredogörelse

Vårt diarienummer
SPN 2017/0516 214

tillhörande detaljplan för fastigheten

Svanen 6

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

den 31 maj 2021



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i KF: 2022-06-20, § 125

Laga kraft: 2022-07-20

Genomförandetidens sista dag: 2027-07-20

Hur samrådet har bedrivits

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

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden:

Länsstyrelsen 2020-04-21

Kommunala instanser

Samhällsbyggnadskontoret, bygglov 2020-04-14

Samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa 2020-04-15

Samhällsbyggnadskontoret, lantmäteri 2020-04-14

Räddningstjänsten Östra Götaland 2020-04-16

Utbildningskontoret 2020-04-14

Nodra AB 2020-04-14

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Energidistribution AB 2020-04-22

E.ON Energilösningar AB 2020-04-08

Polisen 2020-04-12

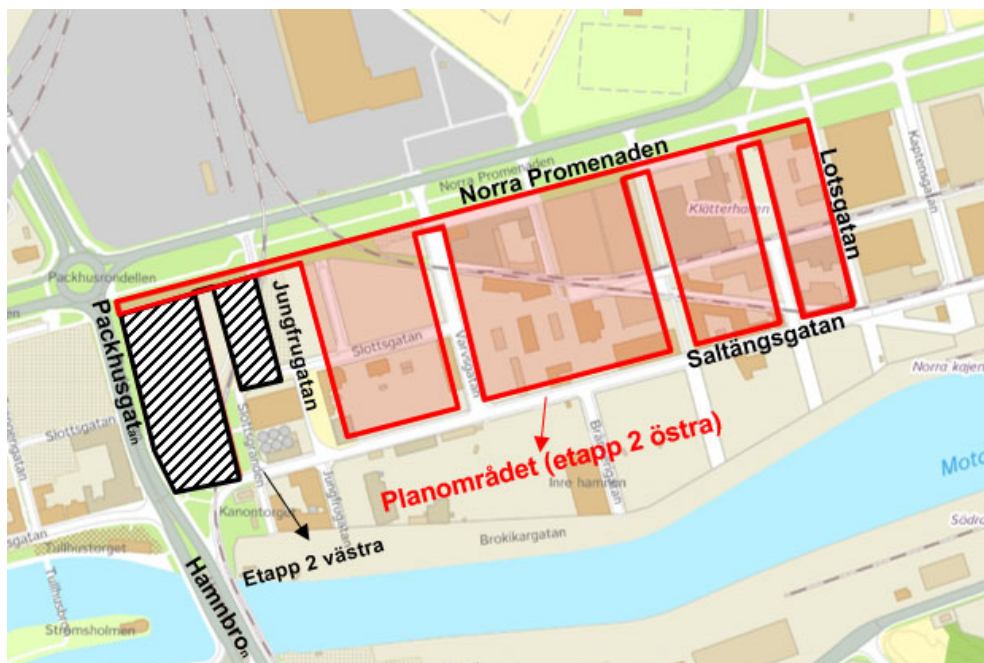
Trafikverket 2020-04-07

Region Östergötland 2020-04-14

Telia Company 2020-05-14

Ändringar och kompletteringar som gjorts i detaljplanen:

- Planhandlingarna har kompletterats med ett gestaltningsprogram
- Ändringar i plankartan
 - Detaljplanegränsen har justerats efter samråd. Tre kvarter väster om Jungfrugatan har inför granskningen avlägsnats från tidigare planavgränsning. Plankartan har justerats med den nya plangränsen, se bilden nedan.



Figur 1. Det aktuella planområdet visas i rött.

Plankartan har kompletterats/justerats om:

- Antal våningar i några av kvarteren.
- Flera utformningsbestämmelser har lagts till.
- Bestämmelsen om utseende har justerats och förtylligats.
- Bestämmelsen om att höjdsättning av entréerna behöver anpassas efter höjdsättning av allmän plats har lagts till.
- Bestämmelsen ”skydd mot störningar” som säkerställer att lagkraven för trafikbuller ska uppfyllas.
- Bestämmelserna om ringprickad mark och korsmark har justerats i sin formulering.

- Bestämmelsen q (förvanskningförbud) för stallbyggnaden inom kvarteret Svanen har ändrats till k (varsamhetsbestämmelse). Med tanke på stallbyggnadens nuvarande skick kommer förvanskningförbudbestämmelsen att begränsa och försvåra möjligheten till byggnadens framtida upprustning och återanvändning som då kan innebära att syftet med planbestämmelsen inte kommer att uppfyllas alls. Planbestämmelsen har uppdaterats i samråd med stadsantikvarie och antikvarisk kompetens inom bygglov.
- Bestämmelsen r som reglerar rivningsförbud för stallbyggnaden inom kvarteret Svanen har justerats till r1. Tillbyggnaden har undantagits från tidigare rivningsförbudet (r). Detta med tanke på att garagebyggnadens nuvarande dåliga skick. Planbestämmelsen har uppdaterats i samråd med stadsantikvarie och antikvarisk kompetens inom bygglov.
- Bestämmelsen b (skydd mot störningar, översvämning) inom några områden längs Norra Promenaden reglerar lägsta höjd för färdigt golv till +1,6 meter över noll planet. I övrigt gäller minsta höjd för färdigt golv inom planområdet +2,5 meter över nollplanet. För mer information se planbeskrivningen avsnitt "Översvämning".

- **Ändringar i övriga planhandlingar**

Planbeskrivningen har kompletterats/ justerats med information om:

- Planområdets avgränsning
- Arkeologiska utredningen
- Lukt relaterad till Slottshagens reningsverk
- Markföroreningar
- Framtida bullernivåerna
- Sol- och dagsljusstudie
- Brand
- Genomföranden av detaljplanen
- Gestaltningsprogram
- Avsnitt "Översvämning" har kompletterats med information om höjdsättning färdigt golv för vissa områden längs Norra Promenaden.

- Avsnitt ”Dagvattenhantering” har justerats med ny information om dagvattenlösning som är gemensam för hela stadsdelen, både etapp 1 och etapp 2.
- Information om stallbyggnaden inom kvarteret Svanen har uppdaterats inför granskningen i samråd med stadsantikvarie och antikvarisk kompetens inom bygglov.
- Miljökonsekvensbeskrivningen har kompletterats/uppdaterats efter uppdateringar i planbeskrivningen och plankartan.

Sammandrag av inkomna synpunkter

Länsstyrelse Östergötland

Riksintresse

Kulturmiljövård, Norrköpings stad:

Planområdet ligger precis utanför riksintresseområdet för kulturmiljövård, Norrköpings stad (E52), gränsen går väster om detaljplaneområdet. Länsstyrelsen har aviserat en översyn samt precisering av riksintresseområdet i vilket föreslås att den nya gränsen ska ligga längre österut så att några av kvarteren i den nu aktuella detaljplanen kommer att ingå i riksintresset. Trots att detaljplanen ligger utanför riksintresset kommer bebyggelsen att ge en påverkan på riksintresset genom en förändring av stadsbilden. Länsstyrelsen bedömer dock att dessa förändringar inte riskerar att påtagligt skada riksintresset.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Kommunikationer, Norrköpings Hamn

Hamnverksamheten har avvecklats inom planområdet. Trafikverket har år 2019 tagit fram en rapport om precisering av riksintresse för kommunikationer, Norrköpings hamn. Enligt rapporten omfattas inte land- och vattenområdet vid Inre hamnen av hamndelar som ska ingå i riksintresset.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Kommunikationer, Norrköpings flygplats

Norrköpings flygplats utgör riksintresse och detaljplanen ligger inom skyddsområdet för flygplatsen. Detaljplanen ger ingen påverkan på riksintresset.

Totalförsvaret, Malmens flottiljflygplats, Linköpings kommun

Detaljplanen ligger inom riksintresse för totalförsvaret, Malmens flottiljflygplats. Detaljplanen ger ingen påverkan på riksintresset.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Hälsa och säkerhetFörorenad mark

Länsstyrelsen ser inriktningen som planhandlingarna beskriver som rimlig, att respektive fastighetsägare ansvarar för att utreda åtgärdsbehoven för sin fastighet och kommunen ansvarar för att ta fram en PM angående historiken som ska utgöra underlag för fastighetsägarnas arbete med efterbehandlingsåtgärder. Länsstyrelsen anser att det inför granskningsskedet bör finnas en beskrivning av vilka saneringsåtgärder som kan vara aktuella och om de är tekniskt genomförbara och ekonomiskt rimliga. Samt behöver planen förtydliga hur eventuell sanering av allmän plats ska genomföras.

Kommentar: Som underlag till fastighetsägarna inför arbetet med efterbehandlingsåtgärder har en rapport tagits fram som beskriver historiken kring förorenande verksamheter för respektive fastighet. För varje fastighet finns även en kort redogörelse av undersökningsbehov och en tidig bedömning av eventuellt saneringsbehov. Rapporten gäller både kvartersmark och allmän plats. Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare information om detta.

Lukt och smittskydd

Slottshagens reningsverk är beläget cirka 60 meter nordost om planområdet på norra sidan av Norra Promenaden och till närmaste anläggning inom reningsverksområdet är det cirka 100 meter. Länsstyrelsen vill betona vikten av att alla rimliga åtgärder som föreslås bli utfallet av utredningarna genomförs. Länsstyrelsen noterar att utsläppspunkten från reningsverket till Motala ström är en viktig faktor och att den kan behöva flyttas längre ut, vilket bör beaktas i det fortsatta arbetet. En sådan åtgärd leder sannolikt till behov av omprövning av avloppsreningsverkets miljötillstånd.

Kommentar: Kommunen har haft fortlöpande dialoger med Nodra AB gällande luktfrågan kopplat till Slottshagens reningsverk. Nodra AB har redan vidtagit ett antal luktreducerande åtgärder och påbörjat utföra ytterligare åtgärder. Åtgärdena, dess ansvarsfördelning och finansiering har reglerats via avtal mellan Norrköpings kommun och Nodra AB.

Kommunen vill uppmärksamma att utloppspunkten från reningsverket inte berör etapp 2 utan behandlas i genomförandet av etapp 1.

Buller

En trafikbullerutredning har tagits fram där har tittats på flera olika scenarion, både med och utan utbyggd ny infrastruktur samt med befintlig eller utbyggd Södra stambanan och slutligen även med Ostlänken. Enligt den trafikbullerutredning som tagits fram kan riktvärden för buller klaras inom området om åtgärder vidtas. Länsstyrelsen anser att detaljplanen kan godtas med avseende på buller. Bullerfrågan bör följas upp för en fortsatt rationell hantering och med anledning av kommande förändringar av infrastrukturen. Bullernivåerna ska framgå av planbeskrivningen. Trafikbullerförordningens krav bör tydliggöras om planbestämmelser.

Kommentar: Planhandlingarna har förtydligats med information om de framtida bullernivåerna. En planbestämmelse som reglerar att riktvärden för trafikbuller inte får överskridas har lagts till på plankartan. Bestämmelsen säkerställer även att för bostäder med fasad som är utsatt för ljudnivåer ska åtgärder redovisas.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Inre hamnen är en av flera källor till förorening av Motala ström. Bidraget från området gällande föroreningar av Motala ström bedömdes efter den markmiljöriskbedömningen som gjordes 2015 vara stort. Åtgärder krävdes då för att minska spridningen. Föroreningar och utsläpp har i stor utsträckning identifierats till den så kallad gasverkstomten (etapp 1) där sanering nu sker och utsläppen därmed minskar. Även områden inom etapp 2 är förorenade.

Enligt planens miljökonsekvensbeskrivning kommer aktuella förändringar av bland annat dagvattenhanteringen att medföra måttligt positiva förändringar för möjligheten att klara gällande miljö kvalitetsnormer i Motala ström, Loddbyviken och Pampusfjärden. Länsstyrelsen delar dessa bedömningar.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Strandskydd

Länsstyrelsen instämmer i kommunens resonemang att upphäva strandskyddet med särskilda skäl samt säkerställa fri passage och tillgänglighet och förbättrad rekreativ möjligheter för allmänheten. Länsstyrelsen anser att detaljplanen är positiv med utgångspunkt från strandskyddets syfte.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Översvämningsrisker

Länsstyrelsen efterlyser ett utförligare resonemang kring översvämningsrisker kopplat till området. Vid en högre havsnivå och vid 100-årsregn får detta konsekvenser för det aktuella planområdet.

Bestämmelsen om skyddsåtgärd mot inträngning av grundvatten och övriga tillfälliga översvämningar som finns på plankartan ska förtydligas i planbeskrivningen. Benämningen skyddsåtgärd bör också stå med i planbeskrivningen så att begreppet blir lika som på plankartan. Vidare påpekas att den avsedda höjdsättningen på allmän plats ska regleras på plankartan.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med utförligt resonemang kring översvämningsrisker kopplat till höjning av havsnivå samt 100-årsregn. För att möta upp de framtida översvämningsriskerna utförs bebyggelsen inom planområdet med färdigt golv i bottenvåningen på minst +2,5 meter över nollplanet. Kvarteren längs Norra Promenaden undantas dock från denna reglering och regleras istället med en minsta höjd +1,6 meter över nollplanet för färdigt golv i bottenvåningen. Kommunen har haft en dialog med länsstyrelsen om riskerna kopplad till översvämning på grund av framtida havsnivåökningar samt möjliga lokala och långsiktiga åtgärder för att skydda planområdet mot översvämningsrisker. Planbeskrivningen har kompletterats med information om översvämningsrisker och åtgärder, se planbeskrivningen avsnitt "Översvämning" på sida 55.

En generell bestämmelse om att höjd på färdigt golv och entréer behöver anpassas efter höjdsättning av allmän plats har lagts till på plankartan beträffande översvämning kopplad till 100-års regn. Då gatorna är avrinningsområde för hundraårsregn behöver entréer minst vara 10 centimeter över anslutande allmän platsmark.

Planbeskrivningen har även förtydligats gällande skyddsåtgärder enligt ovan. Höjdsättningen på allmän plats har efter genomförd förprojektering av allmän plats reglerats på plankartan.

Allmänt och rådgivande

Bostadsförsörjning

Länsstyrelsen anser att planen är ett viktigt initiativ för att stödja en hållbar bostadsförsörjning samt att det är värdefullt att området planeras få en hög andel bostäder med blandade upplåtelseformer.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Gestaltning

Länsstyrelsen anser att detaljplanen är på flera ställen så tät exploaterad med relativt hög bebyggelse att förutsättningarna för boendemiljön varierar kraftigt.

En del gårdar är mindre än andra vilket är naturligt med den kvarterstruktur och diagonala stråk som valts. Men där våningsantalet är större blir de trängre gårdarna och rummen mellan husen sämre bostadsmiljöer. I det fortsatta arbetet med planering och genomförande behövs en uppriktighet i vad som åstadkoms. Möjligheterna för god stadsutveckling existerar, nu är omhändertagandet det viktigaste för fortsättningen.

För att i processen tydligare redovisa vad planeringen ger för resultat skulle fler illustrationer, sektioner kunna visa på de kvalitéer som eftersträvas. Även om en 3d modell finns så visar den bara miljön ovanifrån, på distans. Det vore värdefullt att även visa hur miljöns gestaltning framträder från mark- och gatunivå.

Kommentar: Gestaltning och utformningen av bebyggelsen och gårdsmiljön har studerats utförligt inför granskningsskedet. Ett gestaltungsprogram har tagits fram. Programmet som är en del av planhandlingarna reglerar de viktiga gestaltungsprinciperna inom området. En sol- och dagsljusanalys har genomförts efter samrådet. Analysen ger en indikation på hur bra förutsättningar förslaget har för att skapa trivsamma boende- och gårdsmiljöer, se mer information i planbeskrivningen.

En justering av antal våningar har gjorts i granskningskartan för de kvarter som enligt analysen kan ha sämre förutsättningar för att kunna uppfylla sol- och dagsljuskraven. Egenskapsbestämmelser v_1 och v_2 som reglerar indrag av översta våning/de två översta våningarna, har även lagts till/justerats på plankartan för att skapa och bidra till bättre dagsljusförhållanden inom kvarter med sämre dagsljusförhållanden. Våningsantalen har även sänkts längs Slottsgatan för att få både en ljusare gata och en trivsammare stadsmiljö.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen anser att det är värdefullt att planen lyfter fram rutnätsstaden och Norra Promenaden som en bärande struktur för stadsutvecklingen i Inre hamnen. Samtidigt riskerar planen att ge negativ påverkan på kulturmiljö vid Norra Promenaden. Norra Promenaden utgör byggnadsminne och aktuella gatubyggandsåtgärder omfattas av tillståndsprövning enligt Kulturmiljölagen. Prövningen bör initieras och slutligt avgöras innan detaljplanen antas.

Bebyggelsen utmed Norra Promenaden ger skuggpåverkan på träden som kan minska trädens vitalitet. Den kan också ge en visuellt negativ påverkan på träden om utformningen av bebyggelsen inte sker med stor omsorg.

Parallellgatan kan orsaka skada på träden då rötter är känsliga för jordkompaktering från den ökade belastningen och planerade markhöjningen ger behov av dränerade ingrepp. Länsstyrelsen anser att fortsatt utredning behövs för att se hur åtgärderna utförs med försiktighet så att negativ påverkan kan begränsas.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att förslaget ger måttligt negativa konsekvenser gäller bebyggelse av högsta kulturhistoriska värde som delvis bevaras.

Kommentar: En utredning har genomförts för att undersöka inverkan av ny bebyggelse på trädallén utmed Norra Promenaden beträffande skuggan, vind, avvattnings och höjning av marknivå. Den sammanfattade bedömningen är att träden inte kommer att påverkas negativt i samband med exploatering av området. Det har även gjorts provgrävningar för att undersöka rötternas läge och därmed kunna bedöma risken att rötterna kommer till skada i samband med utbyggnad av den nya gatan, i vilket konstaterades att rötterna ligger med cirka 5-6 meter avstånd från träden. Tanken är att parallellgatan anläggs med ett avstånd på 6.5 meter från träden.

Ansökan om påverkan på byggnadsminnet har skickats till länsstyrelsen.

Klimatpåverkan

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen har fokus på klimatpåverkan vid byggnation av området och framför att träbaserat material bör användas i så stor sträckning som möjligt. Att prioritera växlighet är bra eftersom det kan binda kol och minska belastningen på klimatet. Energieffektiviteten i byggnaderna är viktigt att beakta i den mån det går att påverka detta.

Kommentar: Resurseffektiviteten i byggnaderna finns beskrivet som ett tema i kvalitetsprogrammet som tillhör detaljplanen. I kvalitetsprogrammet tas 6 teman upp som motsvarar de utmaningar som projektet måste hantera för ett lyckat resultat ska uppnås. Det finns ett antal åtaganden som nämns i programmet som byggherrarna behöver uppfylla för att åstadkom en effektiv energiförbrukning i byggnaderna.

Naturvård

Länsstyrelsen framför att alléerna omfattas av generell biotopskydd. Länsstyrelsen vill förutom byggarbeten som kan påverka träden även påtala vikten av att närmare studera och redogöra för hur planerad höjning av marken kommer påverka träden och framför allt om de höga byggnaderna som placeras söder om allén som kan begränsa solinstrålningen påverkar träden genom beskuggning. Likaså om förändrade vindförhållanden kan påverka. Utredningen kring kumulativa effekter är bra.

Området har i dagsläget låga naturvärden eftersom förutsättningar saknas. Planens intention är att förbättra detta genom att föra in gröna miljöer och knyta ihop dem med omgivningen med gröna stråk, vilket är bra. Biologiska värden kommer att tillföras genom planteringar och träd. Det är då klokt att anlägga en grund bestående av inhemska arter och funktionella livsmiljöer för dessa för att uppnå önskad grad av grön infrastruktur och fungerande ekosystemtjänster. Länsstyrelsen anser att dagvattenfrågan kopplad till ekosystemtjänster är bra hanterad.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planen ger måttligt positiva konsekvenser för biologisk mångfald och grön infrastruktur jämfört med nuläget.

Kommentar: En utredning har genomförts för att undersöka inverkan av ny bebyggelse på trädallén utmed Norra Promenaden beträffande skuggan, vind, avvattnings och höjning av marknivå. Den sammanfattade bedömningen är att träden inte kommer att påverkas negativt i samband med exploatering av området. Övriga synpunkter noteras.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförande av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Den föreslagna MKB-handlingen har enligt länsstyrelsens bedömning ett bra innehåll.

Kommentar: Synpunkt noteras.

Upplysning om tillstånd med mera som kan komma att krävas

Arkeologi

Länsstyrelsen vill tala om att det är svårt att uttala sig om framtida behov av ytterligare arkeologiska åtgärder inom den aktuella fastigheten innan resultatet av den pågående arkeologiska utredningen för området är klar.

Kommentar: Det gjordes arkeologiska undersökningar för området under år 2020. Resultatet av undersökningar har genom berörda arkeologer förankrats med länsstyrelsen. Länsstyrelsen tar beslut om det krävs ytterligare arkeologiska insatser.

Byggnadsminne

Norra promenaden utgör byggnadsminne och aktuella gatubyggnadsåtgärder omfattas av tillståndsprövning enligt Kulturmiljölagen. Prövningen bör initieras och slutligt avgöras innan detaljplanen antas.

Kommentar: Tillståndsprövning enligt Kulturmiljölagen beträffande påverkan på byggnadsminnet har initierats inför granskningsskedet.

Generella biotopskyddet

Länsstyrelsen påpekar att om biotopskyddsdispens behöver sökas ska prövningen vara slutligt avgjord innan detaljplanen antas.

Kommentar: Inga träd planeras att avverkas och trädallén kommer inte att påverkas negativt av exploateringen, detta enligt de undersökningarna som har genomförts inför granskningsskedet. Kommunen bedömer därför att ingen tillståndsprövning av biotopskyddsdispens krävs.

Kommunala instanser

Samhällsbyggnadskontoret, bygglov

Bygglov har synpunkter gällande några av planbestämmelser, se yttrandet för utförligt information:

Kommentar: Synpunkter på planbestämmelserna enligt yttrandet har diskuterats med bygglov och har därefter justerats.

Samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa

Buller

Miljö och hälsa vill tala om att planbeskrivningen behöver beskriva anpassningar som behöver göras utifrån begränsningar som bullerutredningen konstaterar. Plankartan behöver även kompletteras avseende begränsningar.

Kommentar: Planbeskrivningen och plankartan har kompletterats avseende buller.

Vibrationer

Miljö och hälsa saknar underlag på hur vibrationer från framtida spårväg ska hanteras.

Kommentar: Vibrationer från framtida spårväg bedöms inte att skapa problem, eftersom det är osannolikt att bostadsbebyggelse kommer närmare än 10 meter avstånd från spåren på bron. Enligt "rapport med kartläggning av buller och vibrationer från spårvägen" blir vibrationer en kritisk faktor bara i området upp till cirka 10 meter från spår. Planbeskrivningen har kompletterats med denna information.

Dagvatten

Miljö och hälsa anser att beskrivningen om dagvattenhantering, rening och fördröjning behöver tydliggöras i planhandlingarna. Frågan om vem som ansvarar för vilka åtgärder, hur reningsbehovet ska klaras av och vilka områden som ska reserveras för rening i plan och gatusektioner behöver även förtydligas.

Kommentar: En utredning har gjorts inför granskningen för att undersöka dagvattenhantering och rening inom planområdet för etapp 2. Utöver detta har samhällsbyggnadskontoret tillsammans med Nodra AB utrett dagvattenhanteringsfrågan inom hela stadsdelen för att finna en gemensam lösning för både etapp 1 och 2. Dagvattenhantering och rening för området har bearbetats med ny information i planbeskrivningen. För mer information se PM som tagits fram av Nodra AB (PM Inre hamnen, etapp 2 – beräkning av föroreningsbelastning samt val av dagvattenhantering,

2021-05-28). Tidigare rening i regnbäddar har utgått. Växtbäddar som finns 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, se planbeskrivningen för mer information. Den gemensamma dagvattenlösningen för hela stadsdelen som presenteras nu är tydlig vad gäller ansvarsfördelningen som ska hanteras enligt de aktuella riktlinjer som finns.

Förorenad mark

Inom planområdet förekommer markförorening. Ytterligare utredningar, i vissa fall avhjälpande kommer att behövas. Närmare hantering kan bestämmas när den pågående utredningen är klar.

Kommentar: Planhandlingarna har kompletterats med beskrivningar om markföreningar inom planområdet samt bedömningar om saneringsåtgärder, ekonomiska konsekvenser och saneringsbehov utifrån information i PM-historik som togs fram innan granskningskedet.

Lukt

Miljö och hälsa hänvisar till utredningen om luktpåverkan och åtgärder som Nodra har åtagit sig att göra. Utredningen pekar på att även försedimenteringen behöver byggas in och att luften därifrån leds vidare till reningsutrustning som reducerar luktavgången markant och således också halterna i det tilltänkta planområdet. Miljö och hälsa anser att frågan om påverkan av lukt från reningsverket, åtgärder som ska vidtas, måste hanteras innan detaljplanen antas. Likaså finansiering av alla de åtgärder.

Kommentar: Kommunen har haft kontinuerlig dialog med Nodra AB gällande luktfrågan kopplat till reningsverket. Nodra AB har redan vidtagit ett antal luktreducerande åtgärder och ytterligare åtgärder genomförs. Ett PM har tagits fram av Nodra AB med sammanfattning av det som har gjorts och det som genomförs nu, läs mer i planbeskrivningen. Relevanta åtgärder och dess kostnadsansvar har reglerats via avtal mellan Norrköpings kommun och Nodra AB.

Förskola

Miljö och hälsa bedömer inte det som lämpligt att förskola och boende samsas om samma gårdsyta, bland annat är säkerhetsaspekten viktig. Det finns risk för att barn utsätts för passiv rökning. Och boenden får använda gården bara på kvällar och helger.

Kommentar: Intentionen är inte att gården ska användas av förskola och boende samtidigt, det handlar om utformning av avsnäsningen av förskolegården, läs mer i tillhörande gestaltningsprogram som beskriver gestaltningsidéer om förskolegårdarnas utformning inom planområdet.

Samhällsbyggnadskontoret, kommunala lantmäteriet

Kommunala lantmäteriet vill påpeka att det bör finnas en text i planbeskrivningen att osäkerhet vad gäller fastighetsgränser kan förekomma. Detta för att flertalet fastigheter är tillkomna genom sammanläggning av fastigheter med tomtmätning som bildningsåtgärd i början på 1900-talet.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med text enligt ovan. På grund av ovannämnda osäkerheter om fastighetsgränserna som kan försvåra framtida fastighetsbildningsåtgärderna inom planområdet, har kommunala lantmäterimyndigheten beställt en utredning för att bland annat få information om gränserna.

Fastighetsindelning

Kommunala lantmäterimyndigheten noterar följande:

- Under avsnitt 6.2 kan ordet fastighetsregleringar kan bytas ut mot fastighetsbildningsåtgärder.
- I figur 50 framgår inte vad markområde B avser på bilden. I ”Tabell, Överföring till allmän plats, östra delen av planområdet” är överföringen av markområde 16-19 en effekt av den redan laga kraftvunna detaljplanen Kronomagasinets och allmän plats väg som går i nord-sydlig riktning och inte av denna plan.
- Det anges att utrymme för ledningar och tekniska anläggningar ska säkerställas med ledningsrätt och servitut om det berör kvartersmark. Det finns inga u-områden avsatta som möjliggör ledningsrätt inom kvartersmark vilket är nödvändigt för att ledningsrätt ska kunna bildas.
- Uppdelning av servitut och ledningsrätt borde kunna vara tydligare. Lantmäteriet anser att olika rubriker för servitut och ledningsrätt är missvisande. Under rubriken ”Övriga servitut, befintliga servitut” nämns avtalsservitut, varav alla inskrivna avtalsservitut gäller för ledningar. Största delen av dessa avtalsservitut ligger över hela fastigheten (inte specificerade till något läge inom fastigheten) och hindrar teoretiskt rätten att nyttja bygggrätten som kommer beslutas. Detta bör nämnas att dessa avtalsrättigheter måste hanteras för att möjliggöra byggnation inom belastade fastigheter.

Kommentar: U-områden behövs inte då alla fastigheter planeras kunna få anslutningar från gata. I övrigt har planbeskrivningen justerats/ kompletterats med ovanstående synpunkter.

Plankartan

Inom 6 kvarter regleras största fastighetsstorlek för bostäder till 1700 kvadratmeter. Kommunala lantmäteriet undrar om ingen reglering av största/minsta fastighetsstorlek ska anges i övrigt.

I sydvästra delen av Nunnan 19 avviker plangränsen från fastighetsgränsen med mycket små avvikelser.

I norra delen av planområdet är plangränsen beläget något norr om befintliga fastighetsgränser (1-3 cm). Sådana små differenser som ovan mellan fastighetsgräns och plangräns finns på flera ställen inom planområdet. Lantmäteriet undrar om dessa avvikelser är avsiktliga?

Kommentar: För de kommunägda fastigheterna inom området som kommunen har rådighet över, är fastighetsstorleken reglerad. I de övriga fastigheterna som är privatägda är fastighetsstorleken inte reglerad. Syftet med reglering av fastighetsstorleken är bland annat att skapa en varierad gestaltning inom planområdet. Detta har istället styrts genom reglering via utformningsbestämmelser på plankartan samt gestaltungsprogrammet.

Plankartan har setts över gällande gränsavvikelserna som nämns.

Räddningstjänsten Östra Götaland

Räddningstjänsten vill informera att för byggnader upp till och åtta våningar kan räddningstjänsten nyttjas som alternativt utrymningsväg för flerbostadshus och kontorsbyggnader i byggnadsklass Br₁ då räddningstjänsten till det aktuella planområdet har en insatstid som uppgår till som mest 10 minuter. Byggnader med fler än åtta våningar ska oavsett säkerställa utrymning genom byggnadstekniskt brandskydd.

Räddningstjänsten anser att framkomligheten ser överlag bra ut i området, kravnivån som behöver säkerställas är att minst en angreppsväg i varje byggnad går att nå inom 50 meter från den sämst belägen platsen där ett räddningsfordon kan stanna.

Räddningstjänsten vill framföra att även om val av utrymningsmetod bestäms i samband med bygglov är detta beroende av förutsättningar som fastställs i detaljplaneskedet. Alltså är det viktigt att i tidigt skede fastställs förutsättningarna för utrymning, detta genom samarbete mellan kommunen och exploitören.

Det vanliga gatunätet kan överlag användas så länge som husfasader inte placeras mer än 9 meter ifrån den ytan där ett höjdfordon kan placeras, poängterar räddningstjänsten. I det aktuella området ser möjligheterna bra ut för att använda gatunätet för flertalet byggnader förutom några byggnader eller delar av dem och det framgår inte att det får anläggas några räddningsvägar med tillhörande uppställningsplatser för att komplettera vägnätet.

Vidare vill räddningstjänsten framföra att om möjligheten att anlägga räddningsvägar och uppställningsplatser inte planeras så ska detta framgå tydligt och de aktuella byggnaderna ska förses med planbestämmelse om att utrymning ska säkerställas genom byggnadstekniskt brandskydd som till exempel Tr2-trapphus eller tillgång till två av varandra oberoende trapphus som går att nå via en invändig korridor eller loftgång.

Det är viktigt att frågor om räddningsvägar och uppställningsplatser där det skulle kunna vara aktuellt samordnas med landskapsarkitekter i ett tidigt skede.

Vad gäller principskissen för parallellgatan anser räddningstjänsten att det är viktigt vid de platser som räddningstjänsten ska ställa upp höjdfordon för utrymning, ska vara möjligt att skapa uppställningsplatser. Ytan för parkbänkar, cykelställ med mera ska anpassas så att både utrymme och bärighet är anpassad för våra fordon. Alternativt behöver samtliga byggnader längs Norra Promenaden förses med utrymning genom byggnadstekniskt brandskydd.

Vidare vill räddningstjänsten påpeka att för att kunna utrymma enkelsidiga lägenheter som placeras mot innergårdar med bärbara stegar så kan dessa placeras med underkant på fönster som mest 11 meter över marken. Det kräver vidare att bebyggelsen är bruten eller att det finns portiker från gatan in till innergården så att all nödvändig utrustning kan bäras in dit. Vad gäller innergårdar som ska användas för höjdfordon behöver dessa förses med planbestämmelse som reglerar möjligheten för tunga fordon att kunna köra ut på dessa. Gårdsbjälklag som inte förses med sådan bestämmelse bör förses med skyltning om dess begränsning men ännu heller enklare avskiljningar (lägre murar, staket eller liknande) som tydliggör att de inte är avsedda för fordonstrafik.

Räddningstjänsten anser att gällande de fastigheter som medger underjordiska garage ska det föreskrivas en planbestämmelse om att tekniska anordningar (som öppna schakt från garaget som förses med lucka/port i marknivå/fasaden) som syftar till att ventilera brandgaser ska placeras inom den ovanliggande huskroppen och inte mynna under balkonger eller liknande. Alternativt att öppningsanordningar med tillhörande schakt placeras på innergården med ett avstånd om minst 2 meter ifrån intilliggande fasader.

Räddningstjänsten vill informera att området kompletteras med brandposter för att säkerställa brandvattenförsörjningen i händelse av brand. Det finns i dagsläget en befintlig struktur med brandposter som behöver kompletteras så att det som lägst är 150 meter mellan två brandposter samt att placeringen i övrigt anpassas efter kvartersbebyggelsen så att räddningstjänsten kan nå en brandpost inom 75 meter från uppställningsplatser inom området.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Planbeskrivningen har kompletterats med informativa synpunkter från räddningstjänsten. Det krävs samordning och samarbete mellan fastighetsägare, kommunen och räddningstjänsten,

inför detaljprojektering av gatorna och bebyggelse. Detta för att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet inom planområdet och finna bästa möjliga lösningar och alternativa utrymningsvägar.

Utbildningskontoret

Allmänna synpunkter

Utbildningskontoret anser att den föreslagna detaljplanen innehåller begränsade möjligheter till förskola och inga möjligheter till skola vilket utbildningskontoret starkt ifrågasätter. Utbildningskontoret påpekar att i arbetet med etapp 1 har det uttryckts att behov av förskolor och skola beaktas i etapp 2.

Vidare vill utbildningskontoret påpeka att detaljplanen föreslår en fristående och två integrerade förskoletomer i två bostadskvarter med begränsade friytor som är långt ifrån Boverkets rekommendationer och ytor som anges i översiktsplanen för staden. Sammanlagt genererar både etapp 1 och 2 till cirka 6000 boende varav minst 300 personer i förskoleålder och 450 personer i 6-12 år enligt beräkningarna i översiktsplanen. Utbildningskontoret betonar vikten av att invånarna ska ha tillgång till skola och förskola.

Utbildningskontoret vill framföra att barnperspektivet är viktigt, inte minst nu när barnkonventionen är lag och vill påpeka att det är förödande ur barnperspektivet med små skolgårdar.

Utbildningskontoret hänvisar till planbeskrivningens text om eftersträvandet till social mångfald och att stadsdelen ska fungera för människor i olika stadier i livet och anser att förskola och grundskola är en viktig ingrediens i detta som inte har beaktats.

Vidare hänvisar utbildningskontoret till text i planbeskrivningen om att behovet för skolan kommer att tillgodose genom etablering av skola inom Sylten eller Johannisborg och påpekar att hänvisningen till annan plats inte är påbörjade än. Skolbehovet uppstår från dag 1 när folk flyttar in i området. Hänvisning till områden som inte finns än funkar inte i praktiken.

Utbildningskontoret hänvisar till planbeskrivningen om till Boverkets rekommendation och kompromisslösningar som närhet till park eller utnyttjandet av takytan vilket anser utbildningskontoret att kan undvikas genom god planering.

Vidare hänvisar utbildningskontoret till översiktsplanen om antal invånare relaterad till behov av antal förskoleplats/skola och riktvärde för tomtstorlek 6000-8000 kvm. Vid planering av nya bostadsområden ska möjligheten att rymma skolor för alla åldrar beaktas. Barn ska ha så nära som möjligt till förskolan, med trafiksäker gång och cykelväg.

Utbildningskontoret refererar till text ur planbeskrivning för detaljplan för etapp 1 som hänvisar till etapp 2 gällande tillfredställandet av inre hamnens behov av förskola och skola.

Vidare skriver utbildningskontoret i sitt yttrande om deras mejlkontakt med samhällsbyggnadskontoret under mars 2020 och att samhällsbyggnadskontoret beskriver då att med tanke på att stadsplanen är av riksintresse som gör det svårt att skapa stora tomter i detta centra läge. Utbildningskontoret anser att samhällsbyggnadskontoret borde haft kännedom om dessa begränsningar i ett tidigt skede.

Slutligen vill utbildningskontoret påpeka att kontoret hade i sitt yttrande i samband med framtagandet av planprogrammet lyft vikten av att planera för förskole- och skolverksamhet inom stadsdelen. Stadsdelen torde vara attraktiv för barnfamiljer som ställer krav för god service och barnvänlig miljö.

Kommentar: Utbildningskontoret har haft mejlkontakt med samhällsbyggnadskontoret under mars 2020. Samhällsbyggnadskontoret redogjorde då för de frågor och synpunkter som utbildningskontoret hade ställt via mejl.

Projektet för Inre hamnen har utgått från uppgifter som finns i Lokalförsörjningsplan samt nyckeltalen vad gäller förskolebehovet för planområdet efter avstämning och dialog med Norrevo, Ekonomi & Styr avdelningen och utbildningskontoret samt den information som finns i översiktsplan för staden. Enligt översiktsplan för staden behövs förskoleplatser för cirka 300 barn i ett område med 5000 boende

Med tanke på planområdets centrala läge är möjligheten för att kunna planera skolverksamheter med stora tomter begränsad. Dessutom är stadsplanen av riksintresse och det innebär att det inte går att göra sammanslagningar av flera kvarter till så stora tomter att de möjliggör skola enligt rekommendationerna och enligt den volym som en skola anses behöva.

Enligt översiktsplanen för staden är ett riktvärde att en tomt för en friliggande förskola ska vara mellan 6000 och 8000 kvadratmeter stor samtidigt anges i översiktsplanen att i innerstaden behövs nya sätt att tillskapa förskolor, mer integrerade i stadsbilden och bebyggelsen. Bedömningen är likaså att det i innerstaden som detta kan anses behövas nya sätt att tillskapa förskolor, mer integrerade i stadsbilden och bebyggelsen.

Planområdet kommer att innehålla tre tomter för etablering av förskola varav en fristående tomt och två integrerade i bostadskvarter, sammanlagt motsvarande cirka 14 avdelningar.

Den inre triangelformade tomten som skapas genom diagonalen är primära läget för en förskola med maximalt fyra avdelningar (motsvarande cirka 80

barn). Där kan förskoleverksamheten få en fristående egen tomt utan samnyttjande med andra funktioner.

I två av de större bostadskvarteren möjliggörs för förskoleverksamhet integrerat i bostadskvarter. I stadsmiljöer kan det vara svårt att skapa tillräckligt utrymme för friyta vilket kan kompenseras och kompletteras med mer av andra resurser. Ett sätt att kompensera mindre friytor är att öka gårdens kvalitetsnivå

Möjlighet att använda exempelvis delar av takytan vad gäller den fristående tomten inom planområdet på ett kreativt sätt som en naturlig fortsättning av gårdsytan på marken med varierad topografi kan vara ett sätt att skapa mer friytor. Genom kreativa lösningar ges barnen samtidigt utrymme för fantasi och kreativitet i lek och lärande. Närheten till de närliggande framtida parkerna inom området med gång avstånd anses vara positivt då det skapar möjlighet till utflykter och spontana aktiviteter.

Områdets behov av skola planeras att tillgodoses genom etablering av skolverksamhet inom kvarteret Sylten på södra sidan av Motala ström. En ansökan om detaljplaneläggning för skolan har lämnats in. Detaljplanen för skolan behöver dock studeras i ett större sammanhang då detaljplanen är en del av det framtida omvandlingsområdet Sylten.

Målsättningen är att förskolebehovt ska tillgodoses från första dagen boenden flyttar in i området. För att kunna tillgodose behovet i takt med inflyttning måste områden utanför exploateringsområdet tittas på. Detta eftersom det under lång tid kommer vara pågående byggnation och att förskoletomter inte kommer vara tillgängliga förrän senare. Planeringen är att en tillfällig förskola ska etableras vid Johansborgsområdet på andra sidan Norra Promenaden. Samhällsbyggnadskontoret har haft dialog med enheterna miljö och hälsa samt bygglov beträffande de frågor som behöver utredas innan en ansökan om tillfälligt bygglov för förskolan kan hanteras. Norrevo har fått ta del av informationen och planerar processen likaså tidplanen som ska stämma överens med tidplanen för första flytt in i området. Arbetet inför bygglovsansökan har påbörjats.

Samhällsbyggnadskontoret har haft kontakt med utbildningskontoret efter samrådet. Utbildningskontoret har fått information om de planerade åtgärderna för att tillgodose områdets behov beträffande förskola och skola. Samhällsbyggnadskontoret och utbildningskontoret är överens om de planerade åtgärderna och vägen framåt.

Nodra AB

Avfallshantering

Nodra AB vill framföra att avsnitt ”Avfall” i planbeskrivningen behöver kompletteras med information om att från januari 2021 ska TIS samla in förpackningar och returpapper bostadsnära eller kvartersnära.

Vidare skriver Nodra AB att några meningar i planbeskrivningen behöver justeras, se yttrandet för utförlig information. I andra stycket på sid 62 kan det tydliggöras att Nodra AB:s riktlinjer för arbetsmiljö och tillgänglighet ska följas.

Nodra AB anser att det kan finnas behov av att det regleras en angöringsplats, exempelvis en lastzon på Slottsgränden vid kontorshuset för att säkra avfallshantering för det nordvästra kvarteret.

Nodra AB vill poängtera att all avfallsinsamling sker på gatuplan. Vägarnas utformning behöver möjliggöra så att renhållningsfordon kan stanna vid fastigheter utan att sopbilen står i vägen och stannar upp övrig trafik och andra trafikanter. Angöringsplatser för renhållningsfordon möjliggör för resurseffektiv avfallshantering.

Kommentar: Informativa synpunkter har lagts till i planbeskrivningen. Det har gjorts en förprojektering gällande utformning av gatorna inom planområdet som visar vilka sträckor/delar som inte är lämpliga för sopbilen att vända/stanna. Underlaget kommer att studeras i detalj vid detaljprojekteringen. Hur gatorna ska utformas i detalj kommer att studeras i projekteringsskedet efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Vatten och avlopp

Nodra AB framför att avsnitt ”Lukt” behöver kompletteras med de aktuella åtgärder som planeras samt ekonomi och avtal.

Kommentar: Avsnitt ”Lukt” i planbeskrivningen har kompletterats.

Dagvatten

Nodra AB vill framföra att dagvattenledningar kommer i stort att byggas ut i anslutning till övriga VA-ledningar. På grund av att vissa områden inte kan förses med helt nya ledningar kommer dessa att anslutas till befintliga dagvattenledningar. Detta gäller främst i de nordvästra och nordöstra delarna av planområdet som avrinner mot Norra Promenaden. Dessa befintliga ledningar påverkas starkt av vattennivåerna i Motala Ström. Kapaciteten på ledningarna är begränsad på grund av påverkan från andra uppströms anslutande områden, exempelvis Butängen.

Den nordöstra delen av planområdet kommer delvis behöva anslutas till befintliga ledningar som avleder vatten österut. Dessa ledningar behöver utredas vidare beträffande skick och kapacitet. Ansvarsfrågan gällande drift och skötsel av raingardens/regnbäddar är under utredning. Det finns vidare ytterst begränsade möjligheter i detaljplanen att anlägga kompletterande reningsanläggningar (dammar, regnbäddar mm) om kraven skulle förändras i framtiden.

Kommentar: Synpunkterna noteras. En utredning har gjort inför granskningen för att undersöka dagvattenhantering och rening inom planområdet för etapp 2. Utöver detta har samhällsbyggnadskontoret

tillsammans med Nodra AB utrett dagvattenhanteringsfrågan inom hela stadsdelen för att finna en gemensam lösning för både etapp 1 och 2. Dagvattenhantering och rening för området har bearbetats med ny information i planbeskrivningen. Nodra AB har tagit fram en rapport som beskriver de möjliga dagvattenlösningarna inom hela stadsdelen.

Bredband

Nodra AB vill informera att fiber finns inom planområdet.

Kommentar: Synpunkt noteras.

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Energidistribution AB

E.ON Energidistribution vill påpeka att elförsörjningen av kommande förändring kommer innebära att befintligt elnät måste förstärkas med nytt kablage och nya nätstationer, i nuläget finns endast två E-områden avsatta i plankartan vilket är otillräckligt. E.Ons har bifogat karta som visar var E.ON önskar placera framtida nätstationer inom området.

Vidare beskriver E.ON att ett vanligt avstånd mellan nätstationer i stadsbebyggelse är ca 100 meter, då blir upptagningsområde i en radie cirka 200 meter runt stationen, anledning till det relativt korta avståndet här beror på tätheten och höjden av byggnaderna. Elnätets struktur och omfattning, inklusive antalet nätstationer behöver anpassas till kommande laddinfrastruktur för fordon och därtill kommer med all säkerhet produktionsanläggningar/solceller finnas på många tak. Om exploatör inte väljer fjärrvärme behövs ytterligare fler lägen för nätstationer jämfört med vad som redovisas på bifogad karta. E.ON noterar att bolagets fastighet Gräsanden 2 enligt planförslaget är tänkt att ingå i ett bostadskvarter. För att en sådan lösning ska vara möjlig krävs en överenskommelse om flytt av nätstationen som finns på fastigheten och därefter överlåtelse av fastigheten. E.ON vill informera att de emotser en diskussion om detta och övriga frågor i ärendet inför att granskningshandlingen tas fram.

Kommentar: Det pågår en diskussion mellan samhällsbyggnadskontoret och E.ON gällande möjliga placeringar av E-områden. Inom planområdet för etapp 2 är två E-områden reglerade. Möjliga placeringar utanför planområdet diskuteras parallellt. Avvägning kommer att behövas ske för att tillgodose EONs behov samtidigt ge liten påverkan på stadsbilden.

E.ON Energilösningar AB

E.ON Energilösningar är med i planeringen för området och har lämnat förslag till fjärrvärmeutbyggnad. E.ON vill poängtera att för att åstadkomma nödvändigt planmässigt skydd för ledningarna bör u-område införas för överföringsledningarna 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 förutsätter vidare att de byggnader som skall uppföras med stöd av detaljplanen förläggs så att de skyddsavstånd som gäller enligt bestämmelser för grävarbeten nära fjärrvärmeledningar med kringutrustning respekteras, se bifogad 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.

Regionen Östergötland

Synpunkter utifrån regionala utvecklingsansvaret

Regionen Östergötland konstaterar att planförslaget ansluter till rekommendationer om funktionell region, en ändamålsenlig infrastruktur och hållbart resande samt en hållbar bebyggelseutveckling i enlighet med strukturbild för Östergötland. Planförslagets omfattning och lokalisering gör det till en viktig exploatering ur både kommunal och regional perspektiv.

Regionen vill poängtera att Inre hamnen är ett bra exempel på lokalisering av ny bebyggelse i enlighet med stationsnärlighetsprincipen och att bygga tätt i riktigt goda kollektivtrafiklägen. Bäst förutsättningar för sådan exploatering finns i omvandlingsområden inne i städerna. Det är därför välgörande att planen innehåller en hög exploatering i detta goda läge. De nya bostäderna och arbetsplatserna ges de bästa förutsättningarna för att området i sin helhet ska kunna utvecklas med hög andel kollektivtrafikresenärer och samt med hög andel gång- och cykeltrafikanter.

Regionen vill poängtera att en hög exploateringsgrad i en tät stadsmiljö ställer krav till exempel på kvalitativa utemiljöer för barn och unga men även för andra grupper i samhället. Planförslaget innehåller höga ambitioner för att skapa ett arkitektoniskt intressant område med hög attraktivitet, vidare anser regionen att det är intressant för fler av länets kommuner att följa arbetet med utformning av ny förskola i form av en arkitektävling.

I planhandlingarna står att Inre hamnen ska innehålla olika upplåtelseformer och mötesplatser. Ur bostadsförsörjningsperspektiv skulle detta avsnitt kunna fördjupas.

Planen möjliggör olika typer av kategoriöende dock anges inte hur dessa förhålla sig till stadens och kommunens behov av behovsprövat område.

Mycket kort avsnitt om sociala konsekvenser som behöver utökas för att rymma resonemang kring ovannämnda synpunkter om folkhälsofrämjande planering. Även koppling till den omgivande planerade exploateringen.

Synpunkter utifrån vårdverksamhetens lokalbehov

Regionfastigheter har deltagit i tidig dialog kring behov av vårdcentral i området. Antalet nya invånare motsvarar generellt ett behov av en ny vårdcentral och behov av tandvårdsenhet. Det är bra att processen hanterar både lokaliserings- och utformningsfrågor i ett tidigt skede. Regionen vill tala om att på nationell nivå och inom regionen Östergötland pågår ett arbete kring hur framtidens vård ska bedrivas som baseras på utredningen om God och nära vård.

I Norrköpings stad finns det flera vårdcentraler i privat regi. Utvecklingen av detta område bör ur ett vårdbehovsperspektiv även relateras till de omgivande exploateringarna.

Slutligen vill Regionen ställa frågan om att det är möjligt att lokalisering och utformningen av lokaler för primärvården samordnas med någon form av bostadsprövat boende och bidrar till att utveckla områdets funktion och attraktivitet.

Kommentarer: Inom Inre hamnen eftersträvas social mångfald. Detaljplanen kan inte styra upplåtelseformen och regleringen därför sker i samband med kommunens marktilldelning. För den mark som kommunen är huvudman för kommer tydliga krav ställas vid senare markanvisning för att upprätthålla blandade upplåtelseformer inom området. Programmets riktlinjer ligger till grund för styrning av områdets upplåtelseformer där anges bland annat att minst 25 % av bostadsbeståndet inom området ska innehålla hyresrätter. Planbeskrivningen har kompletterats beträffande sociala konsekvenser.

Samhällsbyggnadskontoret har haft möte med Regionen Östergötland efter samrådet angående behov av lokal för vårdcentral och tandvård inom området. Detaljplanen möjliggör bland annat etablering av vårdcentral, tandvård, kategoriboende och äldrevård genom markanvändningsbestämmelserna C (centrum) och D (vård) på plankartan. Det krävs dock fortsatt samordning och dialog mellan regionen och fastighetsägare för de potentiella fastigheterna ur lokaliserings aspekt. Detaljplanen möjliggör även etablering av lokaler för primärvård som kan samordnas med lokaler för bostadsprövat boende, äldrevård eller likande. Även här krävs dialog och samordning kring frågan mellan Regionen och potentiella exploatörer inom området.

Synpunkter utifrån huvudmanskap för kollektivtrafiken

Östgötatrafiken noterar att kollektivtrafikens stråk och utveckling i förslaget bygger till stora delar på utredningsmaterial från projektet ”Framtidens Resor i Norrköping” (FRiN). FRiN utgör ett planeringsunderlag och i

nuläget saknas fastställda beslut om genomförande därför kommer fortsatt kontakt och avstämning med Östgötatrafiken att krävas.

Östgötatrafiken anser att det fortsatta arbetet kan delas in i på kort och lång sikt. På kort sikt fokuseras på de befintliga förutsättningarna på Norra och Östra promenaden som behöver förberedas för kollektivtrafik. På längre sikt på kollektivtrafik i anslutning till planerade infrastrukturinvesteringar över Motala ström.

Östgötatrafiken vill framföra att linjeförsörjning längs Norra Promenaden är begränsad. Om kommunen vill är Regionen Östergötland positiv till att utveckla trafiken här dock finns inga färdiga planer på en sådan utveckling i dagsläget. En aspekt att beakta i en sådan utveckling är kommande exploateringsetapper längre söderut.

Östgötatrafiken noterar att planen föreslår en inifrån matning av området med kollektivtrafik. Regionen Östergötland anser att den goda lokaliseringen med närhet till såväl befintlig som kommande resecentrum ger snarare möjlighet att försörja området med kollektivtrafik utifrån. Östgöta trafikens bedömning är att detta även ger goda förutsättningar för att utveckla trivsamma miljöer inne i området.

Region Östergötland är mycket positiv till arbete med att utveckla Inre hamnen utifrån detaljplanens innehåll. Fortsatt dialog behövs kring vårdverksamhetens lokalbehov och samverkansformerna kring detta samt kring områdets kollektivtrafikförsörjning.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har haft möte med Östgötatrafiken Östergötland efter samrådet. Östgötatrafiken och kommunen är positiva till utveckling av kollektivtrafikförsörjning inom området och ser det som en viktig del av områdets hållbara utveckling. Detaljplanen har utformats för att medge olika lösningar för kollektivtrafik. Frågan kommer att följas upp och diskuteras i en samverkans forum där både kommun och Östgötatrafiken är medverkande. Utifrån strategiska utgångspunkt, hur området kommer att växa fram, intilliggande exploateringar med mera kommer frågan att diskuteras.

Polisen

Polismyndigheten, genom polisregion Öst, anser att det är ett mycket intressant förslag till detaljplanen. Polismyndigheten vill påpeka att området är idag ett område med relativt låg brottslighet. Utformningen av detaljplanen kommer att förändra områdets struktur, med ett ökat flöde av människor till området och ett ökat antal attraktiva brottsobjekt. Det skapar förutsättningar för att antalet brott i området ökar. Det är risker som alltid finns vid utveckling av ett område. Polismyndigheten vill därför betona vikten av att det fortsatta utvecklingsarbetet behöver fokusera på att begränsa tillgängligheten för motiverade gärningspersoner till området, att den informella kontrollen ökas genom att begränsa antalet dolda eller

insynsskyddade platser, samt att belysningen utformas så att den är avtonande.

Polismyndigheten anser att trafiklösningen är väl genomtänkt. Polismyndigheten ser med tillfredsställelse att planen lägger stor vikt vid att separation av trafikarter sker utifrån att bilar, cyklister, fotgängare genomförs i nämnd ordning räknat från gatan. Det är vidare viktigt att onödiga passager av fotgängare över cykelbanor undviks i så stor grad som möjligt. Kollektivtrafiklösning är också väl genomtänkt. Polismyndigheten vill framföra att kommunen i den fortsatta planeringen bör ta hänsyn till att det lätt och tryggt att ta sig till hållplatser, att hållplatsens närmaste omgivning lysas upp på ett sätt så att kraftiga ljuskontraster undviks.

Polismyndigheten anser att spårvagnshållplatser med fördel kan placeras omedelbart före en korsning och att övergångsställe anläggs framför hållplatsen. Busshållplatser bör utformas på ett motsatt sätt, alltså att den placeras omedelbart efter en korsning och att övergångsställe placeras bakom hållplatsen.

Polismyndigheten vill betona vikten av en avtonad belysning och att antalet dolda platser behöver begränsas.

Kommentar: Polismyndighetens synpunkter gäller utformning av områdets allmänna platser relaterad till trafikförsörjning och minskad brottslighet inom området. Kommunen delar Polismyndighetens synpunkter om att hur områdets allmänna platser utformas, har stor betydelse för att minska brottslighet inom området. Synpunkterna noteras och medskickas till detaljprojekteringsfasen där utformning av allmän plats utifrån ett antal aspekter så som trafiksäkerhet, trivsel, minskad brottslighet med mera ska studeras i detalj.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra.

Telia Company

Telia Company har inget att erinra.

Samhällsbyggnadskontoret

Julia Stenström Karlsson
enhetschef detaljplanering

Azita Taheri
planarkitekt