

Samrådsredogörelse

2022-02-16

tillhörande detaljplan för fastigheten

Svanen 5

med närområde (Inre hamnen) inom Saltängen i Norrköping

SPN 2018/0147 214



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2022-05-19, § 95

Laga kraft: 2022-06-21

Genomförandetidens sista dag: 2027-06-21

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

www.norrkoping.se



NORRKÖPING

Hur samrådet har bedrivits

Detaljplanen med tillhörande handlingar har varit på samråd under tiden 22 oktober - 3 december 2019.

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	2019-12-06
Kommunala instanser	
Kommunala lantmäterimyndigheten	2019-11-26
Räddningstjänsten Östra Götaland	2019-12-03
Samhällsbyggnadskontoret, mark och infrastruktur	2019-11-29
Samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa	2019-12-03
Nodra AB	2019-12-02
Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer	
E.ON Energidistribution AB	2019-11-22
E.ON Energilösningar AB	2019-11-12
Skanova nätplanering	2019-12-02
Tele2 Sverige AB	2019-10-21
Trafikverket	2019-12-03
PostNord Sverige AB	2019-10-22

Sent inkomna remissvar

Efter att remisstiden har gått ut den 3 dec 2019 har nedanstående yttranden kommit in.

Länsstyrelsen	2019-12-06
---------------	------------

Ändringar som gjorts i detaljplanen:

Nytt bolag har tilldelats markanvisning på tomtens östra del. Ändringar av detaljplanen har gjorts för att anpassa den efter nytt förslag på byggnation.

- **Ändringar i plankartan**

- Byggrätt inom passagen mellan kontors- och parkeringshus utgår.
- Det möjliggörs att bygga parkeringshus i alla våningsplan direkt mot Saltängsgatan. Tidigare indrag av övre plan utgår.
- Justeringar av totalhöjd på byggrätt för parkeringshuset har gjorts.
- Planbestämmelsen f₁ som reglerar takutformningen har lagts till.
- Den generella bestämmelsen som reglerar utseendet av ny bebyggelse inom planområdet har justerats.
- Formuleringen för bestämmelsen ”ringmark” har justerats.
- Plushöjder på mark inom allmän plats (gata) har lagts till efter genomförd förprojektering.

- **Ändringar i övriga planhandlingar**

- Planbeskrivningen har kompletterats och justerats med information om dagvattenhantering, översvämningsrisk, gestaltning av parkeringshuset, markföroreningar och arkeologi.
- Illustrationskartan har uppdaterats med illustrationer efter det nya förslaget.

Sammandrag av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Kommunen gör bedömningen att den nya detaljplanen överensstämmer med föreslagen användning i aktuella översiktsplaner. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kontroll enligt kapitlet 11 PBL

Dagvatten

Idag avleds dagvattnet från det nuvarande området i Inre hamnen till Motala ström mer eller mindre direkt, eftersom en stor del av området utgörs av hårdgjorda ytor med liten möjlighet till infiltration och fördröjning. Planeringen innebär att det kommer att anläggas öppna dagvattensystem med infiltration i regnbäddar som ger möjlighet till rening och fördröjning innan vattnet avleds till kanaler eller Motala ström.

Lösningen möjliggör att dagvatten i stor utsträckning kan genomgå en godtagbar rening från sediment, olja och närsalter. Rening av dagvatten inom parkeringshuset kan komma i fråga innan det släpps vidare.

Efterbehandlingsåtgärder av markföroreningar kan kräva särskild rening och ska inte påverka Motala ström negativt.

Planen kan därmed medföra att dagvattnets kvalitet förbättras i förhållande till hur omständigheterna ser ut idag. Länsstyrelsen ser helst att en uppföljning av planen kommer att ske med avseende på dagvattnet, så att dess kvalitet säkerställs innan det släpps till recipienten.

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen vill omvandla ytor som idag är hårdgjorda och istället göra plats för öppna dagvattensystem med infiltration i regnbäddar.

Kommentar: Inför granskningen har samhällsbyggnadskontoret tillsammans med Nodra AB utrett dagvattenhanteringsfrågan inom hela stadsdelen för att finna en gemensam lösning för både etapp 1, 2 och Svanen 5, se PM Inre hamnen, etapp 2 – beräkning av föroreningsbelastning samt val av dagvattenhantering, 2021-05-28. Detta innebär bland annat att tidigare förslag på rening i regnbäddar har utgått. Växtbäddar längs gatorna inom planområdet kommer att ta hand om och rena vägdagvattnet. Dagvattnet från fasighetsmark kommer att hanteras och renas via tilltänkta filtermagasin och skärmbasseänger, se planbeskrivningen "Teknisk försörjning".

Förorenad mark

Av planhandlingen framgår att det endast finns ett par prover uttagna på fastigheten och att de inte har visat på halter över de riktvärden som är framtagna för Inre hamnen. Svanen 5 ligger utanför det område, för vilket de platspecifika riktvärdena för Inre hamnen gäller. I planhandlingarna redovisas inte heller vilka ämnen eller halter det rör sig om. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det behövs ytterligare undersökningar för att klargöra föroreningssituationen.

Nuvarande byggnader på området utgör en svårighet att genomföra provtagning, men det hade varit fördelaktigt om rivning och efterföljande provtagning kan genomföras innan planen antas. Det är svårt att via en anmälan om sanering enligt 28§ förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, enligt kommunens förslag, garantera markens lämplighet.

Kommentar: Kommunen har inför granskningen tagit fram en historisk inventering för varje fastighet inom området för etapp 2 samt Svanen 5 där tidigare verksamheter och vilka undersökningar som finns sedan tidigare, har listats. Detta ger god kännedom om vilka föroreningar som förväntas förekomma. Kommunen planerar att göra en översyn av tidigare gjorda riskbedömning så att de verkliga risker som föreligger för den nya markanvändningen åtgärdas. Åtgärderna kommer att hanteras i enlighet med det regelverk som finns för förorenade områden och i samråd med tillsynsmyndigheten. Planbestämmelsen har inför granskningen justerats och skarpts i sin formulering. Bestämmelsen säkerställer markens lämplighet för ändamålet inför byggnation. Bedömningen är att om anmälan om avhjälpandeåtgärd godkänns och beslutas av

tillsynsmyndigheten innan startbesked ges, så kommer syftet med bestämmelsen som är att säkerställa markens tillämplighet, att uppnås.

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen är av den uppfattningen att generellt är skyddsavstånd att föredra framför andra skyddsåtgärder.

De gränser som framgår av ALARP bör inte tolkas som en knivskarp gränsdragning för vad som är acceptabelt eller inte, utan de ska snarare ses som ett stöd för att tydliggöra vilken risknivå området ligger i och vilken nivå det då också bör vara på skyddsåtgärderna. Bland annat mot bakgrund av att det finns många ingående variabler, som kan väljas på olika sätt för att påverka resultatet så att det hamnar på ”rätt sida om linjen”, är detta synsätt att föredra.

Mot bakgrund av ovan är det önskvärt att det byggtekniska brandskyddet belyses även vid skyddsavstånd större än 80 meter. Då transport av farligt gods förekommer kan ett avstånd upp till 150 meter vara aktuellt att beakta.

Kommentar: En översyn av tidigare planbestämmelser har gjorts inför granskningen. Detta i samband med bland annat byte av bolag och därmed nytt förslag på utformning av byggnaden. Tidigare användning KH₁ (kontor, sällanköpshandel) i bottenvåningen har justerats till endast parkering för ytan närmast Brinks.

Allmänt och rådgivande

Klimatanpassning

Länsstyrelsen saknar underlag i planbeskrivningen som beskriver resultatet av den skyfallskartering (uppdaterad 2017) som har genomförts och hur planen påverkas av större regnmängder som vid ett 100-årsregn.

Vid nybyggnation skall byggnader utföras med färdigt golv i bottenvåning minst 2,5 meter över nollplanet. Grundläggning, källarbyggnad, installationer och fasadytskikt som utförs lägre än 2,5 meter över nollplanet kräver skyddsåtgärder mot inträngning av grundvatten och övriga tillfälliga översvämningar. Länsstyrelsen anser att ett införande av planbestämmelse som anger att källare inte kan medges är lämpligt.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med information om hur planen påverkas av större regn. Planbestämmelsen ska säkerställa att skyddsåtgärder krävs för byggnadsdelar som utförs under +2,5 meter över nollplanet. Källare ska utföras i vattentätkonstruktion, ifall det blir aktuellt inom kontorsdelen. Införandet av bestämmelse som ska reglera att källare inte kan medges begränsar möjligheten för att uppföra halvt nedsänkt parkeringsgarage inom kontorsdelen som kan bli aktuell.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförande av planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Upplysning om tillstånd och dispenser med mera som kan komma att krävas

Arkeologi

Den tilltänkta detaljplanen ingår i Inre hamnen. Det aktuella området ska utredas arkeologiskt, etapp 2, se beslut 431-2353-19. Länsstyrelsens kulturmiljöenhet har inget att erinra emot arbetsföretaget ur fornlämnings synpunkt. Eventuella fornlämningar som påstås i utredningen kan dock komma att behöva undersökas arkeologiskt innan ny exploatering kan genomföras.

Kommentar: Det har gjorts en arkeologisk utredning. Enligt utredningen finns inga fornlämningar inom det aktuella planområdet.

Kommunala instanser

Kommunala lantmäterimyndigheten

I planbeskrivningen under rubriken 6:2 "Fastighetsrättsliga konsekvenser, fastighetsbildning" redovisas markområde A (mot norr) som överförs från Svanen 5 till Saltängen 1:1. Delar av Svanen 5 åt väster och söder måste också överföras genom fastighetsreglering till Saltängen 1:1 såsom plankartan är utformad och därmed måste även de delarna grönmarkeras och ingå i område A.

Under samma rubrik anges att totalt cirka 650 kvm ska överföras från Svanen 5 till Saltängen 1:1. Enligt ovan med tillkommande ytor är den arealen 1569 kvadratmeter som ska överföras från Svanen 5 till Saltängen 1:1.

Vid den digitala granskningen ansluter inte planen mot fastighetsgränserna åt öster utan är belägna mellan 6-9 centimeter väster om befintliga fastighetsgränser, är detta avsikten att lämna en "remsa" mot dem. På bilderna nedan är den gula linjen norra hörnet på detaljplanen, den lila gränsen traktgräns (fastighetsgräns) och den röda fastighetsgränsen mot Doppingen 3. Den nedre bilden är en förstoring av plangränsens anslutning mot traktgränsen.

Kommentar: Planbeskrivningen och plankartan har justerats enligt ovanstående kommentarer.

Samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa

Dagvatten

Planbeskrivningen bör även innehålla en beskrivning av vilken dagvattenlösning som kommer användas i parkeringshuset.

Kommentar: Planhandlingarna har kompletterats med information om dagvattenhantering för parkeringshuset.

Förorenad mark

I näst sista meningen på sidan 25 i planbeskrivningen behöver 10 kapitlet i miljöbalken ändras till 28 § i förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Samma ändring bör även göras på sidan 4 och 6 i ”undersökning om betydande miljöpåverkan”.

Kommentar: Planhandlingarna har justerats enligt ovan.

Samhällsbyggnadskontoret, mark och infrastruktur

Trafik

Infartsförbud bör införas för KC och KH1. Infart till dessa fastigheter bör hänvisas till att ske genom parkeringshuset.

Kommentar: En bestämmelse på plankartan säkerställer att in- och utfart endast får ske via Slottsgatan och Kaptensgatan.

Dagvatten

I kapitlet 4.6 Störning, hälsa och säkerhet / Översvämning beskrivs hur bebyggelsen ska skyddas mot översvämning vid stigande havsnivåer. I kapitlet hänvisas det även till kommunens modell för 100-års regn. Den modellen är inte relevant för detta område eftersom höjderna i området kommer förändras. I arbetet med att ta fram dagvattenutredningen för området studerades det även hur området påverkades vid ett 100-års regn för olika höjdsättningsalternativ. Konsekvenserna vid ett 100-års regn med den planlagda höjdsättningen behöver beskrivas.

Sedan i våras har kommunen en ny riktlinje för hållbar dagvattenhantering. I den finns ett åtagande att de mindre regnen, de först 10 millimeter regn, ska hanteras på kvartersmark. Det vore bra om detta förtydligas i planbeskrivningen. Det finns även en bild som illustrerar förslag på olika åtgärder som skulle kunna läggas in i planbeskrivningen.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med information enligt ovan.

Landskap

För innergården finns bestämmelse för planterbart bjälklag med minst 45 cm jorddjup . Vill man få in lite större träd är dock detta för tunt. En rekommendation är en överbyggnad på 450-120 millimeter för buskar och mindre träd och 650-120 millimeter för större träd.

Om möjligt är det lämpligt att även ange bestämmelse för planterbart bjälklag på taken. Då med ett lite större jorddjup på det tak där man tänker sig vistelseyta.

I illustrationerna visas en grön vägg. Detta kan med fördel beskrivas närmare i planbeskrivningen.

Kommentar: Tidigare utformning har ändrats i samband med att marken har tilldelats till nytt bolag efter samrådet. Bestämmelserna har justerats och anpassats till det nya förslaget. Jorddjupet för planterbara bjälklaget har justerats till 600 millimeter. Inom 20 procent av ringmarkerade ytan har ett minsta jorddjup på 1000 millimeter reglerats.

Räddningstjänsten Östra Götaland

Räddningstjänsten har inget att invända mot riskanalysen och anser att den är gjord enligt gällande praxis. Där emot anser räddningstjänsten att vid planeringen för möjligheten att placera en kontorsbyggnad så pass nära en farlig verksamhet så skapas inte ett robust samhällsbyggande på längre sikt, även om det ligger inom riskanalysens ramar för den enskilda detaljplanen.

Räddningstjänsten anser att kommunen ska verka för en framtida omlokalisering av Brink AB med tanke på de planer som finns för närområdet.

För att i detta skede förbättra riskbilden och skapa en robustare samhällsplanering så anser räddningstjänsten att detaljplanen ska ställa följande krav på kontors, centrum och sällanköpshandel;

1. Eventuell mekanisk tilluft i kontorsbyggnaden ska utformas så att möjlighet till manuell central avstängning finns.
2. Friskluftsintag för kontorsbyggnaden ska lokaliseras mot öster.

För parkeringshuset, kontor, centrum och sällanköpshandel ska det även säkerställas att all utrymning sker bort från Brink.

Kommentar: En översyn av tidigare planbestämmelser har gjorts inför granskningen. Detta i samband med bland annat byte av bolag och därmed nytt förslag på utformning av byggnaden. Tidigare användning KH₁ (kontor, sällanköpshandel) i bottenvåningen har justerats till endast parkering för ytan närmast Brinks. Att friskluftsintag för kontorsdelen ska lokaliseras i mot öster har sedan samrådet reglerats på plankartan.

Utrymning från parkeringshuset samt kontors- och sällanköpshandel ska ske bort från Brinks. Planbeskrivningen har kompletterats med denna information.

Nodra AB

Avfallshanteringen

Synpunkt: På sidan 29 under rubrik Avfall, andra stycket byt ut brännbart avfall och ändra meningen till restavfall och matavfall samt förpackningar och tidningar.

Kommentar: Text i planbeskrivning har justerats enligt ovan.

Vatten och avlopp

Under punkt 4.6 (risker) eller under punkt 4.7 (teknisk försörjning) ska det finnas med information angående utloppsledningen från Slottshagens reningsverk, se yttrandet för mer information.

Gällande frågor rörande närheten till Slottshagens reningsverk gäller samma planeringsförutsättningar för denna detaljplan som för detaljplanen för Kronomagasin 1 (Inre hamnen etapp 1).

Under punkt 4.7: Vatten och avloppsledningar finns i Saltängsgatan och Kaptensgatan. Anslutning bör ske till de nylagda ledningarna i Saltängsgatan, då ledningarna i Kaptensgatan eventuellt kommer att utgå i framtiden.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med information om utloppsledningen samt vatten och avloppsledningar enligt ovan. Under 2020 har Nodra AB genomfört en inspektion av utloppsledningen.

Dagvatten

Ingen erinran. Eventuell dagvattenanslutning till fastigheten kan göras till nyanlagda ledningar i Lotsgatan. Övriga gator kommer troligtvis inte byggas ut med allmän dagvattenledning.

Kommentar: Synpunkt noteras.

Bredband

Ingen erinran.

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer**E.ON Energidistribution AB**

Har inget att erinra. Informerar om kabelstråk längs Saltängsgatan.

Kommentar: noterar kabelstråkets läge.

E.ON Energilösningar AB

Befintliga samt planerade ledningar för fjärrvärme finns inom området. E.ON Värme vill vara med i planeringen för området för att bevaka fjärrvärmens intressen och om möjligt förse nya byggnader med miljövänlig fjärrvärme.

Eventuella ombyggnader av befintligt distributionsnät som kan komma att krävas på grund av genomförandet av detaljplanen ska bäras av den som begär ändringen. E.ON Värme förutsätter vidare att de byggnader som skall uppföras med stöd av detaljplanen förläggs så att de skyddsavstånd som gäller enligt bestämmelser för grävarbeten nära fjärrvärmeledningar med kringutrustning respekteras. 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 försäljas är det viktigt att ny rättighet tillskapas för ledningen att gälla gentemot framtida fastighetsägare.

Kommentar: Synpunkter noteras.

Skanova nätplanering

Skanova har ledningar/kanalisation i detaljplaneområdet, se yttrandet för att se ledningarna. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Synpunkt noteras.

Tele2 Sverige AB

Tele2 Sverige AB har förnärvarande kanalisation i direktanslutning till kvarteret Svanen med fiberkablar. Dessa kablar utgör anslutningen till Brinks AB. Tele2 emotser kallelse till framtida ledningsägarmöten.

Kommentar: Synpunkt noteras.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra.

PostNord Sverige AB

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Synpunkter noteras. Detaljplanen medger parkeringshus och centrumverksamhet. Synpunkterna är aktuella och bearbetas i samband med genomförandeskedet av området.

Samhällsbyggnadskontoret

Julia Stenström Karlsson
enhetschef detaljplanering

Azita Taheri
planarkitekt