

Samrådsredogörelse

2022-10-06

tillhörande detaljplan för
fastigheten Braxen 9
med närområde inom Kneippen i Norrköping
SPN 2016/0265 214



GRANSKNINGSHANDLING

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

www.norrkoping.se

Hur samrådet har bedrivits

Samråd har skett genom remissförfarande med de berörda samt med statliga och kommunala instanser. Sakägare har haft möjlighet att kontakta planhandläggare för att boka in enskilt samrådsmöte.

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden:

Länsstyrelsen	2020-08-20
Kommunala instanser	
Kommunala lantmäterimyndigheten	2020-06-22
Samhällsbyggnadskontoret, bygglov	2020-08-03
Samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa	2020-07-03
Samhällsbyggnadskontoret, mark och infrastruktur	2020-08-20
Räddningstjänsten Östra Götaland	2020-07-29
Nodra AB	2020-06-26
Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer	
E.ON Energilösningar AB	2020-08-17
Skanova nätplanering	2020-08-10
Familjen Westerberg fastigheter AB	2020-08-19
Berörda allmänhet och fastighetsägare	
Se bilaga. Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.	
Synpunktsförfattare 01	2020-07-27
Synpunktsförfattare 02	2020-08-03
Synpunktsförfattare 05-09, 11, 13-15, 24-26, 28-29, 31-33	2020-08-06
Synpunktsförfattare 34	2020-08-20
Synpunktsförfattare 35	2020-08-18
Övrigt inkomna synpunkter	
Synpunktsförfattare 03-04, 12, 16-24, 27, 30	2020-08-06

Sammandrag av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Riksintresse

Riksintressen påverkas inte.

Strandskydd

Länsstyrelsen instämmer i bedömningen att strandskyddet kan upphävas inom kvartersmark. Strandskydd ligger kvar inom allmän platsmark, park, och som det kan tolkas även i vattenområdet. Kommunen åberopar skäl 1 och 2 varav skäl 1 kan godtas, skäl 2 är inte uppfyllt. Länsstyrelsen bedömer att detaljplanens genomförande inte är i strid med strandskyddets syfte. Ytan för parkmark förblir densamma som i nuvarande detaljplan, naturvärden påverkas inte och allmänhetens tillträde säkras.

Kommentarer: Texten angående strandskydd uppdateras enligt inkomna synpunkter.

Allmänt övergripande

Länsstyrelsen stödjer kommunens utveckling av staden. De extra krav på gestaltning som krävs för att resultatet ska bli bra vid en påbyggnation har kommunen hanterat på ett utmärkt sätt.

Kulturmiljö

Detaljplanen tar hänsyn till befintliga kulturhistoriska värden genom att påbyggnaden ansluter på ett väl avvägt sätt genom indragningen av översta våningen, materialval och färgsättning.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Generella biotopskyddet

Länsstyrelsen anser att planhandlingen kan kompletteras med att allén längs Kneippgatan omfattas av generellt biotopskydd. Plankartan kan tillföras en bestämmelse om marklov för trädfällning där biotopskyddet uppmärksammas. Länsstyrelsen menar att det vore positivt om nya alléträd kan planteras i tomma positioner.

Kommentar: Text om allé kompletteras i planbeskrivning, alléträden skyddas av det generella biotopskyddet.

Kommunala instanser

Kommunala lantmäterimyndigheten

Tomtindelning finns inte nämnt i planbeskrivningen. Ska denna fortsätta gälla?

Texten som gäller ägoförhållanden samt fastighetsbildning behöver uppdateras.

Gränser i plankartan behöver uppdateras mot fastighetsgränser.

Kommentar: Planhandlingarna kompletteras med uppgifter om att tidigare tomtindelning upphör att gälla.

Genomförandedelen i planbeskrivningen har uppdaterats. Gränser i plankartan ses över.

Samhällsbyggnadskontoret, bygglov

Plankartan: Planområdet bör omfatta samma område som gällande detaljplan inklusive sydvästra hörnet med gatumark så att hela den gamla detaljplanen kan släckas ut när den nya vinner laga kraft.

Kommentar: Sydvästra hörnet ingår inte i den gamla detaljplanen för kvarteret Braxen utan ingår i Stadsplan för kv. Ålen 0581K-22A:2072. Planområdets avgränsning stämmer överens med ytan för den gamla detaljplanen.

Ringmarkerad mark reglerar underjordisk parkering. Idag finns även markparkering på bjälklaget, det kan kanske ingå i bestämmelse: körbart bjälklag med markparkeringsmöjligheter. Kan även mindre förråd/cykelförråd tillåtas på ringmarkerad mark.

Det bör övervägas att reglera nockhöjd istället för totalhöjd då alla utstickande delar räknas vid totalhöjd vilket kan påverka själva taket. Taklutning eller takutformning i övrigt är inte reglerat. Tillkommande våningar med tak ska rymmas inom tillåten höjd. Detta kan vara begränsande om man inte redan nu har bestämt att taket ska ha en låg lutning så att exploitören inte får en annan uppfattning.

Bestämmelsen f2 anger att översta våningen ska ha en träfasad och en färgsättning som tydligt avviker. I planbeskrivningen står det motsatta I planbeskrivningen står det motsatta, att översta våningsplanet omsluts av mörkt trä för att återkoppla till den ursprungliga arkitekturen. Man kan kanske skriva att det ska avvika från byggnadens huvudsakliga fasadmaterial men förstärka vissa fasaddetaljer.

Kommentar: Planbestämmelserna uppdateras så att även mindre cykelförråd tillåts på ringmarkerad mark. Med bestämmelsen menas att översta våningen ska ha en träfasad och en färgsättning som tydlig avviker från resten av byggnadskroppen detta för att återkoppla till den ursprungliga arkitekturen. Planbeskrivningen uppdateras för att undvika missförstånd.

Planbeskrivning: Det anges att Eklöfs avser använda samma arkitektur och material som befintliga byggnader. Eftersom det inte riktigt blir så menar man kanske att det var tanken från början.

Kommentar: Avsnittet uppdateras.

Under planens syfte bör anges ungefär hur många lägenheter som tillskapas för att förstärka samhällsnyttan.

Kommentar: Texten kompletteras med antal lägenheter som tillskapas.

I avsnittet Strandskydd anges två skäl för upphävande. Att marken redan är ianspråktagen och att den är avskild från stranden genom promenadväg på allmän plats. Argument om promenadväg kan snarare relateras till fri passage som ligger kvar och är säkrad. En sådan har inte en sådan avskiljande effekt som menas bli miljöbalken. Som skäl kan däremot anges punkt 5, att man ska tillgodose ett angeläget allmänt intresse genom att skapa fler bostäder. Det står även att strandskyddet ligger kvar inom allmän platsmark, park, detta ska även kompletteras med vatten. Strandskyddet upphävs inom kvartersmark men även gatan ska läggas till.

Kommentar: Texten angående strandskydd uppdateras enligt inkomna synpunkter.

I avsnittet om buller hänvisas till förordningen från 2015 men ändringen i förordningen från 2017 ska användas där värdena höjts till 60 dBA samt 65 dBA.

Texten i avsnitt 6.4 är inte relevant. Även avsnitt 6.5 bör ses över då marken är privatägd.

Kommentar: Avsnitt om buller uppdateras. Kapitel 6.4 samt 6.5 utgår.

Behovsbedömning:

Text om strandskydd revideras.

Kommentar: Texten angående strandskydd uppdateras enligt inkomna synpunkter.

Under påverkan på mark bör anges att beskaffenhet undersöks vidare under planarbetet.

Kommentar: Avsnittet har uppdaterats.

Samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa

Inga synpunkter.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Samhällsbyggnadskontoret, mark och infrastruktur

Dagvatten

I kapitel 5.6 beskrivs översvämningsrisken för området. I första delen hänvisas till risk för höga nivåer i Motala ström, denna del bör ha en egen rubrik:

Översvämning – höga flöden. Här behöver även en bedömning göras. Idag finns ingen riktlinje för detta medan för höga nivåer i havet ska bebyggelse vara säkrad för en 100-års nivå år 2100.

I stycket som berör översvämning vid regn görs bedömningen att de risker som finns inte påverkar detaljplanen. När befintlig bebyggelse får en ny detaljplan tar vi på oss planansvaret för framtida risker. Därför måste risken utredas och beskrivas hur dessa ska förhindras och säkra detta med passande planbestämmelse.

Kommentar: Planbeskrivningen uppdateras. Planbestämmelse om skyddsåtgärder mot översvämning läggs till på plankartan.

Landskap

Lindarna längs gatorna i Kneippen är mycket värdefulla stadsträd. I gällande detaljplan är marken mot gatan och lindarna punktprickade, det behöver den även fortsättningsvis vara med hänsyn till lindarna. Grönytorna intill lindarna är viktiga att bevara och troligtvis har även rotsystemen brett ut sig under omkringliggande ytor. Det kan behöva genomföras en tomografundersökning för att kartlägga rotsystemens utbredning då det behöver finnas en tanke om hur lindarna ska skyddas i byggskedet och framöver.

Behöver hela föreslagna ytan avsättas som E-område? Det står en lind inom E-området som är av värde samt passagen mot strömmen är viktig att beakta. E-områdets utbredning gör det svårt att bygga om den allmänna passagen mot strömmen.

Kommentar: Marken i anslutning till lindarna prickas. Tomografundersökning kommer inte genomföras i detaljplaneskedet, vid behov kan detta göras i byggskedet.

Ytan för E-område ändras inte i arbetet med detaljplanen.

Geoteknik

Det är förståeligt att det inte hunnits med att utreda klimatpåverkan samt risken för markerosion vid höga flöden ännu. Det är dock viktigt att det kommer med innan detaljplanen antas för att säkerställa markens lämplighet och eventuellt ta höjd för nödvändiga förstärkningsåtgärder.

Kommentar: Geoteknik och risk för markerosion vid höga flöden har undersökts och planhandlingarna kompletterats.

Räddningstjänsten Östra Götaland

Utrymning i händelse ska normal säkerställas först i bygglovsskedet, dock är det lämpligt att fastställa att förutsättningarna är lämpliga redan i planskedet.

För tillkommande lägenheter kan man under korrekta förutsättningar nyttja räddningstjänsten som alternativ utrymningsväg genom fönster via räddningstjänstens stegutrustning. Det medför att minst ett fönster eller balkong i varje lägenhet går att nå från en uppställningsplats för antingen utskjutsstege eller höjdfordon. Räddningstjänsten pekar ut områden som är svåra att nå med höjdfordon pga avstånd på tillgängliga gator. Det är även okänt för räddningstjänsten vilken bärförmåga bjälklaget till det underjordiska garaget har vilket kan begränsa framkomligheten. För att åtgärda detta skulle det krävas att det anordnas ett flertal nya räddningsvägar och uppställningsplatser, samt att det underjordiska bjälklaget kan behöva förstärkas.

Räddningstjänstens bedömning är att det är lämpligast att anordna byggnadstekniskt brandskydd för att säkerställa utrymning. Detta kan säkerställas genom lämpligt utformad planbestämmelse. Nya trapphus kan utformas som ett Tr2-trapphus, alternativt begränsas antalet våningar så att det enbart krävs bärbar utskjutsstege för att utrymma via fönster.

Brandposter finns i dagsläget tillfredställande tillgång på.

Kommentar: Tillsammans med räddningstjänsten har räddningsvägar och uppställningsplatser tagits fram. Tr2 trapphus är i dagsläget inte aktuellt.

Nodra AB

Avfallshanteringen

Ingen erinran.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till vatten- och spillvattennätet, ingen ytterligare anslutning bör vara aktuell.

Lägsta golvnivå blir inte förändrad och i de fall man gör detta bör det säkerställas att spillvattenhanteringen kan ske på ett säkert sätt.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Dagvatten

Fastigheten ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten, Nodra AB sköter bortledning av dagvatten för kringliggande gator. I texten står att Nodra AB kan erbjuda serviser för dagvatten vilket bör tas bort.

Kommentar: Texten i planbeskrivningen uppdateras.

Bredband

Ingen erinran.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

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

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 att de skyddsavstånd som gäller enligt bestämmelser för grävarbeten nära fjärrvärmeledningar med kringutrustning respekteras. E.ON önskar vara med i planeringen för området för att bevaka fjärrvärmens intressen och om möjligt förse nya byggnader med miljövänlig fjärrvärme.

Kommentar: Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.

Skanova nätplanering

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs/påverkas inte av planförslaget.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Familjen Westerberg fastigheter

I samrådshandlingen anges värdet av befintlig bebyggelse. Familjen Westerberg fastigheter delar uppfattningen men anser att en påbyggnad med två våningsplan skapar en massiv enhet som inte kommer stämma överens med den befintliga bebyggelsen vare sig vad gäller byggnadshöjd eller volymer. Familjen Westerberg anser att påbyggnad av ett våningsplan skulle kunna accepteras.

Planerade trapphus skär av siktlinjer mot strömmen och gör att byggnaderna förtätas. Känslan av en mur mot strömmen ska inte underskattas. Familjen Westerberg fastigheters hyresgäster får en klar försämring av utsikten mot strömmen och därmed boendemiljön och föreslår istället att trapphusen förläggs på så sätt att siktlinjerna mot strömmen bibehålls.

Kommentarer: Platsen bedöms kunna klara en påbyggnad i två plan.

Placering av trapphus är delvis beroende av var trapphusen är belägna idag. För att tillgänglighetskravet ska kunna uppnås måste hiss installeras för att nå de översta planen. En flytt av trapphusen är därav inte lämplig.

Exploateringen anses skapa en betydlig ökning av trafik i området. Detta har det inte tagits tillräcklig hänsyn till i samrådshandlingen, inte heller de konsekvenser ur miljösynpunkt för de boende som detta medför. Även detta gör att en utökning av ett våningsplan är tillräcklig.

Kommentarer: Ökningen av trafik inom området på grund av påbyggnad av fastigheten ses som måttlig.

Berörda - fastighetsägare och andra

Numrering av synpunktsförfattare följer nummer ordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 01

Synpunktsförfattaren anser att strukturen på kvarteret och landskaps- och stadsbilden påverkas väsentligt om det byggs på två våningar, det finns inga hyresfastigheter som är fem våningar höga i närområdet. Man anser inte att byggnadernas ursprungliga karaktär bevaras.

Synpunktsförfattaren skriver att detaljplaneförändringar ska göras med omsorg om platsen både för de som ska använda husen och för förbipasserande på gata och längs promenadstråket längs strömmen. Arkitekturen måste utgå från dagens sammanhang. Synpunktsförfattaren anser att det visuella för Braxen 9 påverkas stort vid byggnation av ytterligare två våningar. Kvarteret avviker även nu men smälter in i miljön med de uppvuxna träden utanför tomten. Påbyggnaden skulle göra att husen dominerar över ekar och lindar som omgärdar byggnaderna och det finns en oro att de skadas eller tas ned vid eventuell byggnation.

Valet att bo här är för att kvarteret ser ut som det gör med en trevlig balans som det är idag med antalet huskroppar, lägenheter, stora friytor och uppväxt vegetation på tomten. Flera hushåll känner en oro för följderna som kan komma om detaljplanen ändras. Det finns en oklarhet kring hur fastighetsägaren kommer att agera och utforma fastigheten, in- och utvändigt.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret anser att förslaget till påbyggnad av huskropparna väl stämmer överens med ursprunglig arkitektur. Genom den indragna våningen på byggnaderna närmast Motala ström trappas höjden ner mot gångstråket. Redan idag sticker kvarteret ut men bedömningen görs att området klarar den typ av utbyggnad som föreslås.

Utomhusmiljö: Enligt plankartan får de öppna ytorna bebyggas med max 150 kvadratmeter, det finns oro över att friytor som idag används för bland annat spontanlek kommer byggas bort. Fler och mindre byggnader skulle göra en förändring med jämförelse på gällande detaljplan när det är tänkta att upprustning i form av mindre hårdgjorda ytor ska göras. Den uppväxta vegetationen och stora friytor bidrar till trivsel för boende och till området prägel. Lekplatsen saknar lekmöjligheter för större barn.

Kommentar: Detaljplanen medför inte någon ytterligare större bebyggd yta på marken, endast marginell yta för trapphus tillkommer. Fastighetsägaren kommer även att se över markplaneringen i samband med genomförandet av detaljplanen, detta regleras dock inte på plankartan.

Synpunktsförfattaren är oroad över att resurssvaga grupper inte ska kunna bo kvar om det byggs för en målgrupp med hög betalningsförmåga. Att sociala aspekter

inte tas hänsyn till och att det kan bli svårt att behålla trygghet och den goda grannsämja som finns idag. Det finns en oro för byggmaterialet, blåbetong, som tidigare använts då det avses användas samma material som befintliga byggnader. Det finns en oro över hur hushållsavfall och avfall i miljörummet ska hanteras, att frekvensen inte höjs för att klarar ett ökat antal hushåll. Det kan även uppstå stress vid stora störningar såsom buller och vibrationer under en lång tid.

Kommentar: Bostadsbehovet är stort och det är viktigt att använda olika metoder för att komma till rätta med detta, det sker inte bara genom nybyggnation utan kan även ske genom förtätning av kvarter och som här där redan ianspråktagen mark utnyttjas.

Ny bebyggelse kommer att utföras radonsäkert. Fastighetsägaren kommer även göra radonmätningar i befintliga hus. Detaljplanen reglerar inte detaljutformning av miljörum.

Frågor som rör planhandlingarna:

Stämmer antalet parkeringsplatser som finns idag. Samhällsbyggnadskontoret har noterat 16, det finns 14 stycken.

Var finns de fyra parkeringsplatserna för funktionsnedsatta?

Det finns skyddsrum i hus 28B. Var finns det andra?

I behovsbedömningen och planbeskrivning står att genomförandet inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Vilken påverkan har kontoret sett?

När i tid ska översvämningsrisken till det underjordiska garaget och trapphus för byggnaden längst i nordväst ske?

Är det tänkt att utformningen på tomtens avgränsning mot promenadstråket längs strömmen ska ändras?

Kommentar: Antalet befintliga parkeringsplatser uppdateras. Parkeringsplatser för funktionshindrade är medräknade. Exakt placering av dessa regleras inte i detaljplanen som endast säkerställer att antalet parkeringsplatser överensstämmer med kommunens parkeringsnorm.

Det finns skyddsrum i 26A samt 28B.

En byggnation innebär ofta miljöpåverkan men i detta fall är den inte betydande så att en miljökonsekvensbeskrivning måste upprättas. I planhandlingen som heter Behovsbedömning finns mer att läsa om detta.

Översvämningsrisk har utretts inför granskningsskedet och finns redovisat i planbeskrivningen.

Fastighetens avgränsning till promenadstråk förändras inte som en följd av detaljplanen.

Beteckningen f2 på plankartan innebär att översta våningen ska ha en färgsättning som tydligt avviker från resterande byggnad. Vad innebär det i aspekt med att byggnadernas ursprungliga karaktär ska bevaras?

Kommentar: Färgsättningen är ett sätt i att bevara byggnadernas ursprungliga karaktär genom att såsom ursprunglig bebyggelse är ljusa byggnadskroppar med detaljer i mörkt trä.

Synpunktsförfattare 02

I planförslaget finns flera felaktigheter. I behovsbedömningen finns flera sakfel. Är det känt vilket material byggnaderna är byggda i? Har mätning av radon gjorts?

Kommentar: Det är oklart vilka felaktigheter och sakfel som åsyftas. Det är känt vilket byggnadsmaterial som husen är byggda i. Fastighetsägaren har meddelat att ny ventilation ska sättas i befintliga lägenheter, detta är dock inget som styrs i detaljplanen. Under 2018 gjordes en korttidsmätning av radon i fastigheten, fastighetsägaren kommer även att komplettera detta med en långtidsmätning. Mätning av radon i den befintliga fastigheten är inget som krävs i framtagandet av den nya detaljplanen. Påbyggnad kommer att utföras radonsäkrat.

Synpunktsförfattare 03-33 (berörd allmänhet samt övriga)

Planförslaget innebär en negativ förvandling av ett så populärt område ur både miljösynpunkt och ur boendemiljöfaktor. Kneippen och strandpromenaden har länge varit ett attraktivt område att flanera i och en trivsam boendemiljö. En påbyggnad av befintliga hus med två våningar samt bygga hisschakt skulle allvarligt störa miljön i området. Fastigheterna närmast strömmen består av villor eller hyreshus i två eller tre våningar. Planerade femvåningshus skulle allvarligt försämra miljön, dels på grund av skuggning av de lägst belägna lägenheterna men också tomterna. Det skulle även förstöra utsikten för ett stort antal lägenheter och villor. Strandpromenaden och den unika miljön skulle brytas av dess höga byggnader som kommer väldigt nära strömmen och skulle förstöra den känsliga miljön som är så uppskattad av flanerare, joggere och dess invånare.

Ett stort antal bilar ska få plats på gatorna utanför och det finns redan ett stort miljöproblem där. Kommunen införde parkeringsavgift för några år sedan då det redan då var trångt. Hotell Kneippen förvandlas till lägenheter med ytterligare bilar som ska parkeras. Var rädd om den unika miljön och avslå byggnationen på de befintliga husen.

Kommentarer: Samhällsbyggnadskontoret anser att förslaget till påbyggnad av huskropparna väl stämmer överens med ursprunglig arkitektur. Genom den indragna våningen på byggnaderna närmast Motala ström trappas höjden ner

mot gångstråket. Redan idag sticker kvarteret ut men bedömningen görs att området klarar den typ av utbyggnad som föreslås.

Enligt Norrköpings kommuns parkeringsnorm så kan parkering för tillkommande bostäder lösas inom fastigheten.

Synpunktsförfattare 34

Synpunktsförfattarens terrass vätter mot strömmen och Braxen 9. De två extra våningarna kommer inte passa in samt skymma sikt och ljus sett från Kneippsidan och gångtrapporna väster om byggnaden. Lindarna måste beskäras vilket parkförvaltningen inte gör för andra boende i Kneippen vilket gör att det blir än mer olika behandling. Fastighetsägare som Eklöfs får redan idag extra kapande av grenar än privatpersoner som har större problem.

Byggnaderna kommer att uppfattas som en koloss för förbipasserande längs strömmen.

Det saknas bilder på hur byggnaderna skulle upplevas på marknivå både från Kneippgatan och från strömmen. Att det bara finns bilder uppifrån tros vara ett sätt att försöka förleda uppfattningen om hur det kommer att se ut. Bilder med personer som visar husen från dessa sidor måste tas fram för att ge en uppfattning om höjden och hur husen kommer uppfattas på marknivå.

Kommentarer: Samhällsbyggnadskontoret anser att förslaget till påbyggnad av huskropparna väl stämmer överens med ursprunglig arkitektur. Genom den indragna våningen på byggnaderna närmast Motala ström trappas höjden ner mot gångstråket. Redan idag sticker kvarteret ut men bedömningen görs att området klarar den typ av utbyggnad som föreslås.

Fler illustrationsbilder på hur det skulle kunna se ut kompletteras i handlingarna inför granskning.

Synpunktsförfattare 35

Synpunktsförfattaren är oroad över hur planförslaget kommer att påverka de boende som bor i husen idag, renovering av befintliga lägenheter och så vidare. Det finns även en oro över byggtiden.

Kommentarer: Frågorna berör inte detaljplanen och kommer att besvaras av Eklöf fastigheter AB. Det är oundvikligt med störningar för boende i närområdet under en byggtid.

Samhällsbyggnadskontoret