

Samrådsredogörelse

2021-08-30

tillhörande detaljplan för
fastigheten Skepparen 1
med närområde inom Saltängen i Norrköping
SPN 2017/0130 214



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2021-12-16, § 225

Laga kraft: 2022-01-10

Genomförandetidens sista dag: 2027-01-10

Hur samrådet har bedrivits

Samråd har genomförts under perioden 17 september till 15 oktober 2020. Planhandlingarna har skickats ut till berörda sakägare och instanser enligt separat sändlista samt funnits på kommunens hemsida.

Allmänt samrådsmöte hölls torsdagen den 1 oktober 2020, klockan 16.00-17.00 på parkeringen vid planområdet.

I övrigt har samråd skett genom remissförfarande med de berörda samt med statliga och kommunala instanser. Nedan följer en sammanställning av de skriftliga yttrandena som har kommit in under samrådet. Yttrandena från myndigheter, kommunala nämnder och sakägare är sammanfattade.

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden:

Länsstyrelsen

2020-10-15

Kommunala instanser

Kommunala lantmäterimyndigheten	2020-10-15
Samhällsbyggnadskontoret, bygglov	2020-10-12
Samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa	2020-10-15
Samhällsbyggnadskontoret, mark och infrastruktur	2020-10-15
Räddningstjänsten Östra Götaland	2020-10-12
Nodra AB	2020-10-15

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Energidistribution AB	2020-10-14
E.ON Energilösningar AB	2020-10-06
TeliaSonera Skanova Access AB	2020-10-02
Naturskyddsföreningen	2020-10-15
Trafikverket	2020-10-05
Norrköpings Airport	2020-09-28
SGI	2020-10-02

Övriga inkomna synpunkter

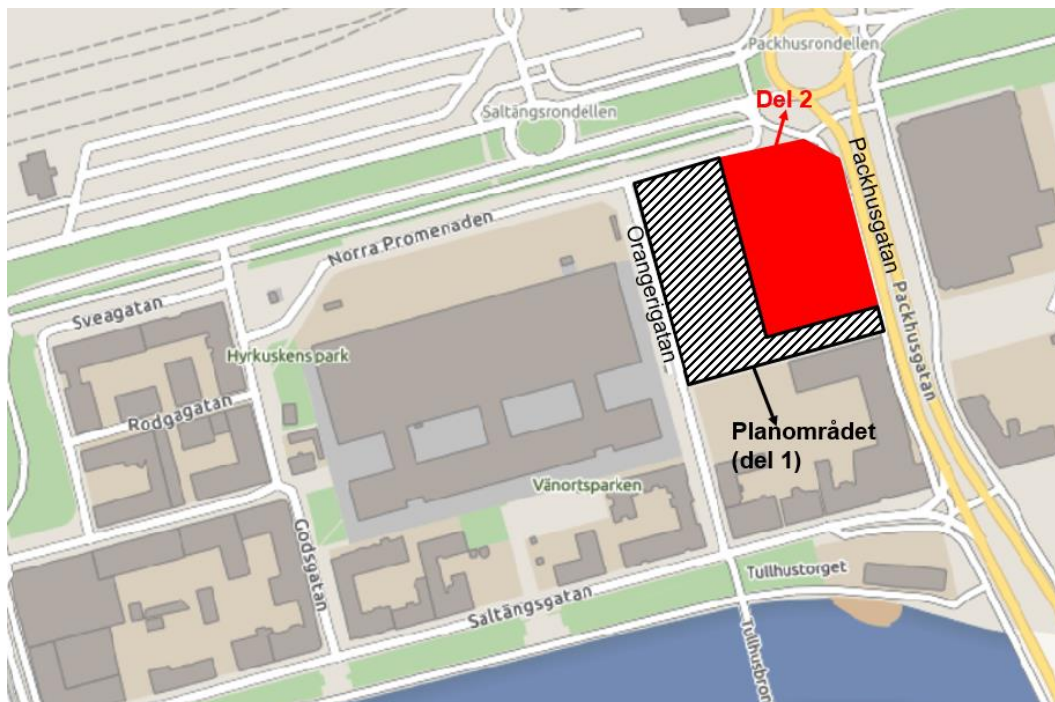
Se bilaga. Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 01	2020-09-17
Synpunktsförfattare 02	2020-09-18
Synpunktsförfattare 03	2020-10-09
Synpunktsförfattare 04	2020-10-15

Ändringar som gjorts i detaljplanen:

- **Ändringar i plankartan**

Detaljplanegränsen har justerats efter samråd. Tidigare planområde enligt samrådsförslaget benämnt som detaljplan för fastigheterna Skepparen 1-5 och Saltängen 1:12-15 med närområde inom Saltängen i Norrköping har nu inför granskningen delats upp till två separata detaljplaner, benämnt i handlingarna som del 1 och del 2. Det aktuella planområdet som nu ställs ut för granskning utgör del 1, detaljplan för fastigheten Skepparen 1 med närområde, området öster om Orangerigatan. Detaljplanen hanteras med samma ärendenummer som samrådsförslaget, se figur 1.



Figur 1. Svartskrafferat området öster om Orangerigatan utgör planområdet för det aktuella detaljplaneområdet. Karta: Norrköpings kommun.

Plankartan har kompletterats/justerats med :

- Totalhöjd över noll planet för byggnaden
- Bestämmelser om utformnings- och utseende
- Illustrationsbilder
- Bestämmelsen om skydd mot störningar, översvämning
- Bestämmelsen om skydd mot störningar, luftförorening
- Utformningsbestämmelsen som reglerar vegetationsklätt tak
- Bestämmelsen ”g” som reglerar allmänhetens rätt att nyttja kvartersgatan
- Höjdsättning av allmän platsmark
- Mark och vegetations bestämmelser
- Bestämmelser om ändrad lovplikt (marklov för hårdgöring och fällning av träd)
- In- och utfartsförbud
- **Ändringar i övriga planhandlingar**

Planbeskrivningen har kompletterats/ justerats med information om:

- Ändring av detaljplanegräns
- Utformningen av tingsrättsbyggnaden
- Markföroreningar
- Arkeologi
- Avsnitt ”översvämning”
- Avsnitt ”dagvattenhantering- och rening”
- Sektion för kvartersgatan samt Slottsgatan och Orangerigatan
- Genomföranden av detaljplanen

Sammandrag av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen ser positivt på planens övergripande inriktning att tillföra kvarteret blandade centrumfunktioner med inslag av bostäder. Planens ambition att bebyggelsestillskotten ska ha en varierad gestaltning och hög arkitektonisk nivå är viktig, liksom ansatserna för att säkerställa en god boendemiljö genom skyddade, gröna, gårdsmiljöer.

Riksintresse

Länsstyrelsen ser positivt på kommunens arbete som har analyserat olika bebyggelsestrukturer men anser att den föreslagna bebyggelsens omfattning och skala har redovisats på ett begränsat sätt.

Länsstyrelsen menar att det inte framgår av redovisningen i detaljplanen hur de nya byggnaderna ska anpassas och relatera till den omgivande miljön samt vilket förväntat arkitektoniskt mervärde som eftersträvas.

Länsstyrelsen vill att planhandlingarna kompletteras med placering och gestaltning av framtida bebyggelse, höjdstudie som visualiserar framtida bebyggelses högsta tillåtna höjd för att bedöma påverkan på "stadens siluett".

Länsstyrelsen ställer sig frågande till förgårdsmarken och om det är förenligt med rutnätsplanen. Då stadens rutnätsstruktur anges som ett av de kulturhistoriska värdena i planhandlingarna. Vidare anser Länsstyrelsen att indragen bebyggelse utmed Slottsgatan strider mot riksintresset för kulturmiljövård avseende rutnätsplanen och bör ändras.

Sammantaget kan Länsstyrelsen inte utesluta att resultatet av detaljplanens genomförande kan ge skada på riksintresset.

Länsstyrelsen anser att reglera höjden med "färdig mark" är svagt och borde ändras till "över nollplanet". Länsstyrelsen menar att skrivelsen "färdig mark" kan förändra utformningen i kvarteret som i sin tur kan få negativt påverka på riksintresset. Utifrån ovanstående vill Länsstyrelsen även påpeka att förslag till höjdsättning av området behöver tas fram i samband med den tekniska utredningen då höjdsättningen även är av stor vikt att utreda ur kulturmiljösynpunkt.

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget inte påverkar influensområdet riksintresset för kommunikationer och riksintresset för totalförsvaret militär del.

Kommentar: Till granskningen av detaljplanen presenteras en ny utformning av kvarteret vilket bland annat innebär att tingshuset har fått en ny placering där byggnadens långsida löper parallellt med Orangerigatan och huvudentrén är mot Norra Promenaden. Förändringen kommer att medföra också en annan utformning av resterande delen av kvarteret (del 2). Kvartergatan löper nu från Norra Promenaden till Slottsgatan.

Inför granskningen har även detaljplanen enligt samrådsförslaget delats upp i två separata detaljplaner, se information om detta i planbeskrivningen samt i samrådsredogörelse.

Planbeskrivningen beskriver gestaltningsidén och hur tingsrättsbyggnaden relaterar till den omgivande miljön och dess förväntade arkitektoniska mervärde. Planbeskrivningen redovisar situationsplan och illustrationer som visar den framtida tingsrättens placering och gestaltning.

Förgårdsmarken har tagits bort från plankartan och ersatts med 14 meter allmän platsmark för Slottsgatan. Tanken är att bebyggelsen inom del 2 placeras i kvartersträns för att gestaltningen ska vara förenlig med riksintresset för kulturmiljövård avseende rutnätsplanen. Sektionen för Slottsgatan är i granskningshandlingen 14 meter för att samspela med sektionen av Slottsgatan i utvecklingsprojektet Inre hamnen.

Trädallén utmed Orangerigatan bevaras och får skydd i detaljplanen. För att kvarterstrukturen ska följa rutnätsstrukturen har trädallén placerats inom kvartersträns, detta efter inlämnade synpunkter från länsstyrelsen.

Höjden regleras genom över nollplanet i granskningshandlingen för färdigmark och en höjdsättning av planområdet regleras på plankartan.

Miljö kvalitetsnormer

Länsstyrelsen delar kommunens antagande att en komplettering med ny bebyggelse inom kvarteret Skepparen kan innebära en risk för ökade värden vid Packhusgatan och länsstyrelsen menar att riskerna behöver uppmärksammas.

Länsstyrelsen kan inte bedöma planens påverkan på möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna innan omnämnd utrednings resultat och förslag till lösningar presenteras.

Kommentar: Plankartan reglerar att friskluftsintag inte får placeras mot Packhusgatan eller Norra Promenaden.

Enligt den tekniska utredningen som har gjorts för området och med föreslagen dagvattenhantering bedöms inte planförslaget ha någon effekt på recipientens ekologiska eller kemiska status (på kvalitetsfaktornivå), eller försvåra möjligheten att uppnå fastställda miljö kvalitetsnormer.

För att för att uppnå de riktvärden som anges i kommunens dagvattenriktlinjer regleras andel hårdgjordsyta samt vegetationsklätt tak på plankartan, se planbeskrivningen avsnitt "Teknisk försörjning, Rening".

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen vill informera om att det har legat en bensinmack rakt över gatan från planområdet, på fastigheten Nunnan 20, som enligt EBH-stödet är sanerad ner till MKM (mindre känslig markanvändning) år 2006. Enligt

undersökningsrapporten (2005-12-12) för den nedlagda bensinstationen togs endast prov på petroleumämnen och bly. Det bör också uppmärksammas att på samma fastighet har det även funnits en verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel, enligt EBH-stödet. Det innebär att provtagning behöver göras på grundvattnet med avseende på klorerade/halogenerade lösningsmedel.

En detaljerad miljöteknisk undersökning ska genomföras och resultatet ska redovisas i granskningshandlingarna. Då föreningarna har varit kända av kommunen sedan tidigare anser länsstyrelsen att det hade varit lämpligt att beställt undersökning och dess resultat hade redovisats i samrådshandlingen för att påvisa markens lämplighet till föreslaget ändamål och eventuella åtgärder. Länsstyrelsen kan inte slutligt avgöra om marken är lämplig för föreslagen användning innan resultatet från kommande undersökning och åtgärder för att begränsa hälsorisker har presenterats. Länsstyrelsen vill också påminna om att planbestämmelse med villkor för bygglov eller startbesked enligt PBL 4 kap 14§ 4 p. ska knytas till att en marförening har avhjulpts eller att en skydds- eller säkerhetsåtgärd har utförts.

Hänsyn till buller är en viktig fråga och länsstyrelsen stödjer kommunens ambition om en omsorgsfullt placerad bebyggelse. Vid slutlig bearbetning av planen måste reglering göras för att säkerställa att trafikbullerförordningens riktvärden kan innehållas.

Kommentar: Till granskningen av detaljplanen har en detaljerad miljöteknisk undersökning genomförts och resultatet redovisats i planbeskrivningen. En planbestämmelse på plankartan säkerställer markens lämplighet inför byggnation.

En kompletterande bullerutredning har tagits fram som ska användas som underlag i vidarearbetet inom del 2.

Skydd mot olyckor, översvämning och erosion

Hela planområdet ligger i ett område där det finns risk för översvämning vid höga havsnivåer. Kommunen hanterar frågan genom att införa planbestämmelser om att vid nybyggnation ska byggnadernas färdiga golv i bottenvåning ligga minst +2,5 meter över nollplanet samt att 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 dessa krav i planen är viktiga.

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen arbetar utifrån sina riktlinjer för dagvattenhantering och att de utgår ifrån att planområdet skall kunna omhänderta ett 100-års regn med klimatafaktor utan att riskera översvämning och förväntar sig att konsekvenserna av detta redovisas på ett tydligt sätt i granskningsskedet, inte minst vad gäller höjdsättningen av området.

Länsstyrelsen anser att den tekniska utredning som hanterar översvämningensrisken och dagvattensituationen är nödvändig för att det ska vara möjligt att bedöma

påverkan och planens lämplighet. Länsstyrelsen vill gärna få ta del av handlingen innan föreslagen detaljplan ställs ut för granskning. Det hade varit bättre om den tekniska utredning fanns med som underlag till samrådet.

SGI har inga invändningar mot kommunens bedömning och har inga övriga frågor eller synpunkter på planförslaget.

Kommentar: Till granskningen av detaljplanen har en teknisk utredning färdigställts som har hanterat översvämningskrisen och dagvattenhanteringen. Höjdsättning av området har säkerställts på plankartan.

Tekniska utredningen har skickats till länsstyrelsen innan granskningen av detaljplanen för översyn.

Allmänt och rådgivande

Grundvatten

Under planområdet finns ett grundvattenmagasin. Även om det inte är klassat som en förekomst behöver kommunen ta hänsyn till detta, speciellt i exploateringsfasen. Grundvattenbortledning (samt länsvatten) är alltid en tillståndspliktig vattenverksamhet.

Formalia planhandlingar

Planen handläggs med standardförfarande. Länsstyrelsen anser att utökat förfarande ska tillämpas då planen inte uppfyller kriterierna i 5 kap 7 § plan- och bygglagen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Kommentar: Synpunkter noteras. Detaljplanen handläggs nu med utökat förfarande.

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

Arkeologi

Området har förundersökts arkeologiskt år 2013 (SAU rapport 2013:). Lämningar från framför allt 1700- och 1800-talen har påträffats i området. Norra delen av området har undersökts mycket sparsamt eftersom marken var förorenad där. Länsstyrelsen bedömer att en kompletterande undersökning av mindre format kan vara befogad i den södra delen av området.

Byggnadsminne

Planområdet omfattar en del av Norra Promenaden som är ett byggnadsminne. Samrådsförslaget möjliggör för parkmark i anslutning till Norra Promenaden bland annat i syfte att återskapa mer gräsmark och ny plantering av träd inom

allén. Samt att möjliggöra för kontor, tingsrätt i anslutning till skyddsområdet inom kvarteret Skepparen, där ny bebyggelse kommer att uppföras i kvartersgräns. Kommunen anser att detaljplaneförslaget inte innebär en negativ påverkan på byggnadsminnet. Vid ingrepp i byggnadsminnet behöver tillståndsprovning enligt Kulturmiljölagen ske.

Vattenverksamhet

Med tanke på att planområdet är beläget över ett grundvattenmagasin vill Länsstyrelsen upplysa om att grundvattenbortledning (samt läsvatten) alltid är en tillståndspliktig vattenverksamhet.

Generella biotopskyddet

Träden inom Norra Promenaden är biotopskyddade men bör ej påverkas negativt av samrådsförslaget. Kommunen har även planerat att skapa en grönare miljö intill befintliga träd och nyplantering av träd inom allén. Under förutsättning att befintliga alléträd i Norra Promenaden ej skadas, ser Länsstyrelsen positivt på att kommunen värnar om att utveckla de gröna värdena i stadsmiljön.

Inom kvartersmark finns även två trädrader, med totalt 18 parklindor som uppfyller kriterierna för det generella biotopskyddet för alléer. Kommunen konstaterar att träden utgör en investering som bidrar med ekosystemtjänster och den utförda naturvärdesbedömningen talar för att träd bör bevaras, där så är möjligt och lämpligt.

Länsstyrelsen påminner om att dispensprovning för borttagande av träd bör vara klar innan planläggningen slutförs. Detta för att undvika att planen vinner laga kraft utan att dessa frågor är hanterade.

Kommentar: Synpunkter noteras. En kompletterande arkeologisk slutundersökning för schakt 2599 och 2814 kommer att göras innan byggnation. Granskningsförslaget omfattar inte Norra Promenaden. Ambitionen är att skapa en grönare miljö intill befintliga träd på Norra Promenaden och utveckla de gröna värdena i stadsmiljön. Hur detta område ska utvecklas har studerats i tekniska utredningen för området. Trädraden längs Orangerigatan som omfattas av biotopskydd kommer att bevaras och fått skydd i detaljplanen förutom ett träd som hamnar i gatusektionen för Slottsgatan. En ansökan om dispens har skickat till länsstyrelsen.

Kommunala instanser

Kommunala lantmäterimyndigheten

Kommunala lantmäterimyndigheten har synpunkter gällande en formulering i planbeskrivningen under gällande detaljplaner och tomtindelning. Samt synpunkter kring hur gemensamhetsanläggningen för kvartersgatan genomförs samt otydlig formulering som är motsägelsefull gällande ekonomiska konsekvenser, Fastighetsbildning, inlösen, ersättning.

Kommentar: Formuleringen i planbeskrivningen har förtydligats enligt kommunala lantmäteriets förslag.

Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om gemensamhetsanläggning, ” g ” som ger allmänheten möjligheten att nyttja kvartersgatan.

Under rubriken 2.3 Ekonomiska konsekvenser, ”Fastighetsbildning, inlösen, ersättning ” har stycket förtydligats. Rubriken fastighetsindelning har tagits bort från plankartan.

Samhällsbyggnadskontoret, bygglov

Bygglov yttrar sig om otydliga planbestämmelser, och att vissa planbestämmelser är svåra att tolka och bör omformuleras. Se yttrandet från bygglov för detaljerad information.

Bygglov yttrar även sig om framtida mobilitetshus inom kvarterets östra del (del 2). Att nya parkeringsplatser kommer att komma till stånd som är viktigt för området generellt, eftersom ganska många parkeringar tas bort nu i samband med planarbetet för kvarteret Skepparen. En övergripande parkeringsfråga kan inte lösas i denna detaljplan, men med rätt prioritering kan trafiksituationen underlättas något.

Bygglov framför att i planbeskrivningen ska det tydligt framgå om nya träd ska planteras på Orangerigatans östra eller västra sida.

Kommentar: Bestämmelser har förtydligats. Många av synpunkterna berörs av bestämmelser för detaljplan för mobilitetshus inom del 2 och kommer därmed att hanteras i samband med vidarearbetet inför granskning för del 2. En situationsplan ska begäras in vid bygglovsprövningen.

Samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa

Buller

Planområdet är utsatt för höga bullernivåer från trafik från flera olika håll. Det är oerhört viktigt att bullerfrågan beaktas noga i det fortsatta planarbetet, för att säkerställa att trafikbullerförordningens riktvärden klaras. Bullerreducerande åtgärder kommer att behöva göras för att få goda boendemiljöer.

Det är viktigt att byggnader planeras för att vara naturliga bullerskärmar, för att kunna uppnå tysta miljöer på innergårdar. Om bostadsbyggnader uppförs så bör det planeras för genomgående lägenheter mot Packhusgatan, och där är hörnlägen speciellt utsatta för höga bullernivåer.

Dagvatten

Det är viktigt att dagvattenfrågan utreds och att slutsatser från denna inarbetas i granskningsförslaget, så att kommunens riktlinjer för dagvattenhantering klaras.

Förorenad mark

Inga synpunkter

Luftkvalitet

Packhusgatan är en av Norrköpings mest trafikerade gator, och detta påverkar också luftkvaliteten. Även om miljökvalitetsnormen för luft klaras på gatan just nu, är det viktigt att i planhandlingarna styra så att friskluftsintag inte placeras ut mot Packhusgatan eller Norra Promenaden, för att få så bra luft som möjligt inne i byggnaderna. Detta minskar också bullernivåer inomhus.

Kommentar: Till granskningen av detaljplanen presenteras en ny utformning av kvarteret vilket bland annat innebär att tingsrätten har fått en ny placering där byggnadens långsida löper parallellt med Orangerigatan och huvudentrén är mot Norra Promenaden. Förändringen medför också en annan utformning av resterande delen, del 2 av kvarteret och kvartergatan löper från Norra Promenaden till Slottsgatan.

Den nya utformningen har inneburit uppdatering av bullerutredningen som ska ligga till grund för vidarearbetet gällande del 2.

Den tekniska utredningen är klar och dagvattenfrågan har inarbetats i planhandlingarna.

Plankartan reglerar att friskluftsintag inte får placeras mot Packhusgatan eller Norra Promenaden.

Samhällsbyggnadskontoret, mark och infrastruktur**Trafik**

Mark och infrastruktur har synpunkter gällande formuleringar och upplägg i planbeskrivningen och bestämmelser i plankartan som är otydliga.

Om infarten till mobilitetshuset placeras för nära Packhusgatan finns det risk för en osäker trafikmiljö för gångare och cyklister när Slottsgatan i framtiden öppnas upp mot Packhusgatan. Infartsförbud rekommenderas enligt yttrandet, 10 meter in på Slottsgatan. Bredden med 10 meter på Slottsgatan anses smalt och föreslås en breddning till 14 meter.

Dagvatten

Det är viktigt att bestämmelsen med lägsta golvnivå fungerar med kringliggande gator som ligger lägre än +2,5 meter.

För att minska dagvatten bestämmelsen finns n₅ för en del av bebyggelsen. Det vore lämpligt att ha den för all kvartersmark. För att bestämmelsen ska vara verkningsfull så behövs en bestämmelse om ändrad lovplikt det vill säga ”marklov krävs vid hårdgöring”.

Landskap

Platsens kulturhistoriska sammanhang lyfts fram på ett bra sätt. Det är mycket positivt att ambitionen finns att förstärka Norra Promenaden som ett attraktivt park- och kommunikationsstråk för gående och cyklister och att det blir ett

omsorgsfullt möte den allmänna platsen och den nya tingsrättsbyggnaden. Frågan hanteras i den pågående tekniska utredningen för att sedan arbetats in i granskningshandlingen.

Träden inom kvarteret bidrar med gröna tjänster i en tätare/hårdgjord del av staden. Även om de inte har naturvärden idag så bidrar de med andra ekosystemtjänster. Att få tillbaka motsvarande. För att bevara några befintliga träd finns bestämmelsen n₁, denna bör kombineras med lovplikt för att kunna kontrolleras och vara verkningsfull. Det är positivt att förslag finns för att förstärka Orangerigatans gröna kvalitéer som på så att kan binda ihop grönstrukturen i centrala delen av staden. Kompensationsplaneringen behöver utredas i planarbetet innan detaljplanen antas, för att säkerställa genomförbarheten.

Målet är att alla i Norrköping ska nå ett kvalitativt grönområde inom gångavstånd från hemmet. Friyta för vistelse och lek är viktigt att tillgodose inom kvarteret. Grönytefaktor finns med som bestämmelse men inte närmare preciserad. Kan krav på grönytefaktor vara en del markanvisningstävlingen, för att få upp kvalitén på grönytorna inom kvartersmarken?

Kommentar: Till granskningen av detaljplanen presenteras en ny utformning av kvarteret vilket bland annat innebär att tingsrätten har fått en ny placering där byggnadens långsida löper parallellt med Orangerigatan och huvudentrén är mot Norra Promenaden. Detaljplanen enligt samrådsförslaget har även delats upp till två separat detaljplaner, se information i början av samrådsredogörelsen samt i planbeskrivningen.

Stadsmiljö har varit delaktig i framtagandet av teknisk utredning för planområdet. Ett utfartsförbud har tillkommit vid Slottsgatan som föreslogs i yttrandet samt vid Norra Promenaden och Orangerigatan. Slottsgatan breddas som föreslås i yttrandet. Breddningen av Slottsgatan innebär att samma vägbredd som används i Inre hamnen, 14 meter.

För att reglera andelen grönyta inom kvarteret har mark och vegetationsbestämmelser tillkommit likaså en bestämmelse om marklov för hårdgörning.

Lindallén längs Orangerigatan kommer att bevaras förutom ett träd som hamnar i gatusektionen för Slottsgatan. Detta har reglerats på plankartan. Granskningsförslaget ställer krav på grönyta istället för grönytefaktor.

Att ställa krav på grönytor och kvalitativ gårdsmiljö i kommande markanvisningstävling för den del av kvarteret som är avsatt för parkeringshus och bostäder, är en aspekt som projektet tar med sig i kommande arbete för andra delen.

Räddningstjänsten Östra Götaland

Räddningstjänsten har tillräcklig insatstid till det aktuella området för att utgöra alternativ utrymningsväg via fönster eller balkong från bostäder i händelse av brand. Det gäller för byggnader med maximalt 8 våningar (där det fönster eller den balkong högst belägen i byggnaden ligger som mest 23 meter över marknivån). Det innebär också att respektive bostad behöver minst ett fönster eller en balkong som vetter mot en gata. Alternativt kan enkelsidiga lägenheter skapas mot en innergård under förutsättning att ovannämnda avstånd då maximalt är 11 meter och att det horisontella avståndet från gatan till innergården är som mest 50 meter eller att framkomlighet säkerställs genom räddningsväg och uppställningsplats på en sådan innergård för räddningstjänstens höjdfordon.

Med tanke på att det kan bli aktuellt med trähusbebyggelse är det önskvärt från räddningstjänstens sida att så god åtkomst som möjligt finns till byggnadens fasader utifrån från höjdfordon. Det gäller även sådana fasader som vetter mot innergården. Kravnivån i Boverkets byggregler är enbart anpassad efter invändig släckning i byggnaden vilket ger en stor begränsning när det gäller metodval vid släckning av så kallade konstruktionsbränder. Dessa kräver ofta en kombination av invändiga och utvändiga släckinsatser för att få ett bra resultat. Brandvattenförsörjning finns befintligt i området enligt räddningstjänstens underlag. Förutsättningarna ska inte försämrats, om möjligt önskar räddningstjänsten ytterligare en brandpost i det nordöstra hörnet av planområdet.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Inför granskningen har detaljplaneområdet enligt samrådsförslaget delats upp till två separata detaljplaner, se information om detta i början av samrådsredogörelsen och även i planbeskrivningen. Det aktuella detaljplaneområdet(del 1) gäller planläggning för tingsrättsbyggnaden med markanvändning kontor och centrumverksamhet på plankartan.

De synpunkter som berörs av detaljplanen för del 2(delen närmast Packhusgatan) kommer att bearbetas i samband med planarbete för del 2.

Nodra AB

Avfallshanteringen

Nodra AB har synpunkter gällande formulering av text gällande avfallshantering.

För att avfallsinsamling ska fungera i det nya området finns det behov att kvartersgatan möjliggörs för fordon för avfallsinsamling. Enligt planbeskrivningen talar man om en shared space där gående, cyklister och trafik samsas på en yta. Vi ser att det är viktigt att säkerheten för avfallsinsamling stärks genom att separera motortrafik från gång- och cykeltrafikanter.

Nodra föreslår olika lösningar på för avfallsinsamlingen som anser att det är viktigt att studeras i den tekniska utredningen för området.

För att säkerställa att avfallsinsamling fungerar vid den sydöstra delen av detaljplanen i anslutning till Slottsgatan behöver vändmöjligheter anordnas.

Vatten och avlopp

Nodra ser stora svårigheter att lösa den tekniska försörjningen med föreslagen fastighetsindelning. Det gäller främst den sydöstra fastigheten eftersom det i dagsläget inte är möjligt att ansluta till omgivande gator.

Dagvatten

Dagvattensituationen inom området är komplex och pågående teknisk utredning ska redovisa hur dagvattenhanteringen löses på bästa sätt. Ytor kommer troligtvis behöva avsättas inom detaljplanen för detta ändamål.

Bredband

Ingen erinran.

Kommentar: En teknisk utredning är framtagen som bland annat visar hur kvartersgatan kan utformas. Sektionen för kvartersgatan har tillräckligt utrymme för att olika trafikslag ska kunna samsas. All avfallshantering kommer att ske via kvartersgatan. Kvarteret har fått en annan utformning sedan samrådsförslaget med en mer rationell utformning av kvartersgatan vilket bland annat innebär att inga vändplaner inom detaljplanens behövs. Den tekniska försörjningen ska kunna lösas med nuvarande utformning av kvarteret.

Nodra AB har varit delaktig i framtagandet av tekniska utredningen för området i vilken dagvattenfrågan hanterats.

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

E.ON har i en förhandskontakt uppmärksammat nödvändigheten med att placera en nätstation på lämplig plats inom planområdet, det finns också väl tydliggjort i planbeskrivningen och det finns stöd i plankartan i form av generellt E. Om en nätstation skall inhysas i fastighet måste det bestämmas innan granskningsskedet. Samråd kring nätstations placering och övriga anläggningar tillhörande E.ON kan göras i inledande skede, det finns bland annat en 130 KV's kabel i närhet till kvarteret som bör uppmärksammas.

Kommentar: Efter samrådet har E.ON och samhällsbyggnadskontoret haft flera avstämningar för att diskutera möjliga placeringar för en ny transformatorstation som kan försörja ny bebyggelse inom kvarteret. Detta då med tanke på de nya förutsättningarna gällande uppdelningen av tidigare planområdet som presenterades i samrådsförslaget samt omplacering av tingsrättsbyggnaden. Diskussionerna har resulterat till placering av ny nätstation inom det aktuella detaljplaneområdet.

Med tanke på vikten av planområdets gestaltning är det mycket viktigt att utformningen av den nya nätstationen ska anpassas till utformningen av tingshuset. Och ett samarbete mellan E.ON och fastighetsägaren anses vara nödvändigt. Utformningen av nätstationen studeras parallellt..

E.ON Energilösningar AB

Befintliga ledningar för fjärrvärme finns inom området. För att åstadkomma nödvändigt planmässigt skydd för ledningarna bör u-område införas för överföringsledningar 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 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, se länk nedan. 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: Synpunkt noteras. Bedömningen är att inget u-område inom planområdet behövs.

Skanova nätplanering

Skanova har kabelanläggningar inom detaljplaneområdet. 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.

Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen har yttrat sig gällande tillräckliga friytor på kvartersmark, bevarande av träd, lokalt omhändertagande av dagvatten och gång- och cykelbana.

Naturskyddsföreningen anser att detaljplanen behöver belysa tillräcklig friyta för bostäderna i detaljplanen. Föreningen menar att om en tät stad ska erbjuda en god livsmiljö är en välplanerad, grön och gemensamhetsskapande gård avgörande. Enligt Plan- och Bygglagen ska det finnas tillräckligt stora och lämpligt utformade friytor på kvartersmark vid bostäder. Med de trånga kvarter och tio våningar som föreslås går det inte att skapa tillräckliga friytor och tillräcklig solbelysning.

För alla i kvarteret behövs ett halvoffentligt närområde med bland annat de äldre barnens kvarterslek. Forskningen har visat att bostadshus högre än fem våningar inte ger socialt fungerande utemiljö. Antalet bostäder måste anpassas till tillgänglig yta för utevistelse på tomten.

Naturskyddsföreningen anser att kommunen ska bevara träden inom detaljplanen och referera till planbeskrivningen:

”De relativt unga alléträden har inga större biologiska naturvärden, men utgör ändå en investering som bidrar med ekosystemtjänster”. Naturskyddsföreningen menar att detta talar för att träd bör bevaras, där så är möjligt och lämpligt, i den nya bebyggelsestrukturen. Naturskyddsföreningen anser att de träd som tas bort bör ersättas i planområdet, eller på annan plats där det är lämpligt och finns ett behov av att tillföra träd.

Förslaget är att enbart fyra träd ska bevaras och det är framför det nya Tingshuset. Naturskyddsföreningen anser att alla träden bör bevaras och planeras in i nybyggnationen. Att ta ner merparten och ersätta med andra unga träd är ohållbart, det tar tid innan de nya etablerat sig och vuxit upp. Varje kvarter behöver ha sin grönska och att behålla redan vuxna träd är en stor tillgång. De två almarna som finns i området kan man vaccinera mot almsjuka så att de kan vara kvar. Det är troligt att de blir sjuka annars och måste tas bort. Det är också värdefulla träd även om de inte har skydd som alléträd.

Lokalt omhändertagande av dagvatten bör lägga in i plankartan. Det kan förslagsvis ledas till gräsytor vid Norra Promenaden. Separerad gång- och cykelbana saknas längs kvarteret mot Packhusgatan.

Kommentar: Till granskningen av detaljplanen presenteras en ny utformning av kvarteret vilket bland annat innebär att tingsrätten har fått en ny placering där byggnadens långsida löper parallellt med Orangerigatan och huvudentrén är mot Norra Promenaden. Förändringen medför också en annan utformning av resterande delen av kvarteret. Kvartergatan löper från Norra Promenaden till Slottsgatan.

Enligt granskningsförslaget kommer att Lindallén längs Orangerigatan bevaras och skyddas i detaljplanen. Ett träd som hamnar i gatusektionen för Slottsgatan dock behöver tas ner därför har kommunen ansökt om dispens hos länsstyrelsen för detta.

Höjdsättningen av planområdet för att kunna klara framtida översvämningsrisken försvårar möjligheten till att kunna bevara trädraden i mitten av kvarteret.

På längre sikt när trafiken minskar på Packhusgatan kommer gatan att omgestaltas och skapa bättre förutsättningar för gångare och cyklister. I nuläget går det inte att bredda gång- och cykelbana eller skapa mer trafikseparering än vad som är i dagsläget.

Frågan om behov av friytor för bostäder kommer att hanteras i detaljplanearbetet för andra delen av kvarteret närmast Packhusgatan.

Trafikverket

Ingen erinran.

Kommentar: Synpunkt noteras.

Norrköpings Airport

Detaljplanen ligger inom Norrköpings Airports influensområde med hänsyn till flyghinder. Norrköpings Airport har inget att invända mot tänkt etablering positionen eller totalhöjden.

Kommentar: Synpunkt noteras.

Statens geotekniska institut (SGI)

Stabiliteten för planområdet bedöms i vara tillfredsställande för rådande förhållanden. SGI har inga invändningar mot denna bedömning och har inga övriga frågor eller synpunkter på planförslaget.

Kommentar: Synpunkt noteras.

Övriga inkomna synpunkter

Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 01

Synpunktsförfattaren motsätter sig planförslaget och tycker att det är ett dåligt beslut att placera tingsrätten inom kvarteret Skepparen. Synpunktsförfattaren anser att det är bättre att bygga tingsrätten uppe vid polishuset.

Synpunktsförfattaren är bosatt i närliggande kommun och kan inte förstå varför kvarteret Skepparen ska bebyggas när det är så många som arbetar inom fastigheten Presidenten parkerar bilen där. Parkeringen är alltid fullbelagd och efter klockan 08.00 på morgonen är det omöjligt att hitta parkeringsplats, skriver synpunktsförfattaren. Parkeringen används alltså i väldigt stor utsträckning.

Synpunktsförfattaren menar att det är svårt att ta sig till och från kvarteret Skepparen eftersom det är mycket trafik i Packhusrondellen med långa köer som följd. En byggnation av kvarteret Skepparen kommer innebära ännu mer trängsel. Det är omöjligt att gå över Packhusgatan på grund av all trafik, anser synpunktsförfattaren.

Kommentar: Domstolsverket har genomfört en upphandling där tävlanden har föreslagit ny placering av en tingsrättsbyggnad inom Norra Promenaden. Det förslag som vann upphandlingen var Sernekes förslag ritat av ÅWL arkitekter på kvarteret Skepparen därmed möjliggör detaljplanen en placering av tingsrätten inom kvarteret. Tingshusets utformning har bearbetats av ON Arkitekter inför granskningen av detaljplanen.

Arrendeavtalet för Presidentens parkeringar inom kvarteret Skepparens västra del (området för den aktuella detaljplanen för tingshuset) löper ut i september. Det är fastighetsägarens ansvar att tillskapa parkeringar inom egen fastighet. Presidentens fastighetsägare är informerad och vidtar nu åtgärder för att tillskapa fler parkeringar på sin fastighet.

Pendlarparkeringar inom kvarteret Skepparens östra del kommer behandlas i planarbetet för resterande delen, så kallade del 2. Pendelparkeringsplatserna skulle på kort sikt kunna finnas kvar. Avsikten är att ett mobilitetshus ska uppföras inom kvarterets östra del (del 2). De befintliga markparkeringsplatserna som kommer att försvinna efter utbyggnad av området för del 2 kommer att ersättas då med parkeringsplatser inom mobilitetshuset. Under byggnationen kommer det att hänvisas till parkeringsplatser på annan plats till exempel Växeln, se framtagna PM parkering som beskriver de närliggande parkeringar som kan användas. Skyltar som hänvisar nya parkeringsmöjligheter på annan plats kommer att sättas upp under byggnationen av området..

Övergångstället har byggts om för att vara tryggare för fotgängare och cyklister att passera. Infart till det framtida mobilitetshus som planeras inom östra delen av kvarteret kommer inte ske via varken Norra Promenaden eller packhusgatan vilket bedöms minska bilträngsel inom kringliggande områden jämfört med dagens situation.

Synpunktsförfattare 02

Synpunktsförfattaren är bosatt i närliggande kommun och vill inte att några parkeringsplatser försvinner från kvarteret Skepparen. Minst samma antal måste finnas kvar efter byggnationen, skriver synpunktsförfattaren i sitt yttrande. Det är ofta svårt att hitta parkeringsplats när man ska med tåget, speciellt om man kommer efter morgonrusningen, anger synpunktsförfattare.

Kommentar: Pendlarparkeringar inom kvarteret Skepparens östra del kommer behandlas i planarbetet för resterande delen, så kallade del 2. Pendelparkeringsplatserna skulle på kort sikt kunna finnas kvar. Syftet är att ett mobilitetshus ska uppföras inom kvarterets östra del (del 2). De befintliga markparkeringsplatserna som kommer att försvinna efter utbyggnad av området för del 2 kommer att ersättas då med parkeringsplatser inom mobilitetshuset. Under byggnationen kommer det att hänvisas till parkeringsplatser på annan plats till exempel Växeln, se framtagna PM parkering som beskriver de närliggande parkeringar som kan användas. Skyltar som hänvisar nya parkeringsmöjligheter på annan plats kommer att sättas upp under byggnationen av området.

Synpunktsförfattare 03

Synpunktsförfattaren motsätter sig att 29 stycken träd tas bort. Befintliga träd bör ses som en resurs, miljömässigt och ekonomiskt. Synpunktsförfattaren ser det om mycket positivt att turen kommit till kvarteret Skepparen på Saltängen att bebyggas.

Vidare menar synpunktsförfattaren att i många tidigare planeringsdokument framhålls Norrköping som stenstaden, kvartersstaden. Ändå har avsteg gjorts med mera funktionalistisk planering.

Synpunktsförfattaren menar att det är svårt att se att planområdet Skepparen har ett högt kulturhistoriskt värde, som beskrivs i detaljplanen. Det har gått två

generationer sedan de låga småskaliga husen revs. Lika länge har de 33 träden som planterades stått. Träden vid Orangerigatan är välgörande intill Presidenten och Skepparen samt mot Packhusgatan där de mjukar upp kvarteret. Träden mitt i området borde kunna ingå i innergårdsplaneringen. Föreslaget tingshus placeras nära den storslagna Norra Promenadens träd. Det är svårt att se varför just tingshusets gavel ska premieras med fyra träd medan övriga 29 stycken planeras att fällas. Det är ett stort antal.

Det finns många exempel i Norrköping där en trädrad utgör gränsen mot trottoar och gata. Det borde också kunna utföras längs Orangerigatan inom rubricerat område.

Trädsanering, vilket borde vara otidsenligt eftersom städer i Europa framhåller vikten av varsamhet med vårt gröna arv.

Kommentar: Sedan samrådet har en ny utformning av kvarteret vuxit fram för att bland annat hitta en bra placering av tingsrätten. Med den nya placeringen har tingshuset vänt sig mot Norra Promenad med sin huvudentré placerad i direkt anslutning till Norra Promenaden. Genom sitt entrétorg får byggnaden kontakt med Norra Promenadeden och dess intryck förstärkts.

Denna placering har även resulterat till att trädraden, längs Orangerigatan kommer att bevaras och har skyddats i detaljplanen. Ett träd som hamnar i gatusektionen för Slottsgatan kommer att behövas fällas. Träd som behöver tas ner ersätts längs Orangerigatans västra sida närmast kvarteret Presidenten. Nya träd inom Norra Promanden kommer att planteras i och med genomförandet av detaljplanen.

Synpunktsförfattare 04

Synpunktsförfattaren anger att detaljplanen syftar till att återställa den gamla kvartersstrukturen och "läka" den avrivna staden men förslaget avviker från denna målbild.

Detaljplaneförslaget avviker från målbilden på många sätt. Bland annat visas en uppbruten kvartersstruktur med ett L-format hus och ett stort punkthus i bostadskvarteret som en möjlighet. Dessutom en förgårdsmark mot Slottsgatan. Bostadskvarteret skulle i så fall bli väldigt öppet mot såväl Slottsgatan som den inre kvartersgatan. Någon "offentlig utsida" eller "privat insida" finns inte riktigt då. Slottsgatan får samtidigt en utformning som inte är typisk för Norrköpings tätbebyggda innerstad då den får en förgårdsmark och direkt insyn på bostadsgården.

Synpunktsförfattaren föreslår att bostadskvarteret bebyggs helt slutet som ett mindre kvarter inom kvarteret. Detaljplanen ska inspireras av placering och utformning av intilliggande kvarter kvarteret Stenhuset.

Slottsgatans förgårdsmark borde också tas bort och istället bli en del av gatan. Den stämmer inte överens med målbilden om stadsmässighet. I det pågående detaljplanearbetet med Inre hamnen så föreslås Slottsgatan där bli 14 meter bred och kantas av trädrader. Samma utformning borde även gälla för denna del av Slottsgatan, intill Skepparen, så att gaturummet får en enhetlig utformning genom hela stadsdelen. Förgårdsmarkens grönyta kan istället läggas mellan gångbana och

körbana så att den kan rymma trädrader precis som föreslås för Orangerigatan i denna detaljplan. Förlusten av träd kan då kompenseras i ännu högre utsträckning. Eventuella utskjutande balkonger mot Slottsgatan kan väl då tillåtas skjuta ut över gaturummet istället för över förgårdsmarken.

Sammanfattningsvis:

- Utforma bostadskvarteret som ett slutet kvarter med obrutna fasader åt alla håll där fasaden är placerad i fastighetsgräns mot alla gator och kvartersgator.
- Låt Slottsgatans förgårdsmark bli en del av gatan. Samordna gatans utformning med den som planeras för Slottsgatan i Inre hamnen (14 meter bred med trädrader)

Synpunktsförfattaren visar i sitt yttrande två exempel på kvarter med stadsmässig respektive inte stadsmässig utformning. Synpunktsförfattaren menar att kvarteret Skepparen borde utformas utan förgårdsmark och som en sluten kvarter likaså bilden visar.

Kommentar: Till granskningen av detaljplanen presenteras en ny utformning av kvarteret vilket bland annat innebär att tingsrätten har fått en ny placering där byggnadens långsida löper parallellt med Orangerigatan och huvudentrén är mot Norra Promenaden.

Förändringen kommer att medföra också en annan utformning av resterande delen av kvarteret (del 2). Kvartergatan löper nu från Norra Promenaden till Slottsgatan.

Detaljplanens syfte är inte att återskapa den bebyggelse som funnits på platsen sedan tidigare, däremot är det positivt ur kulturmiljösynpunkt att kvarteret Skepparen får åter igen bebyggelse istället för markparkeringsyta som funnits där sedan bebyggelsen inom kvarteret revs under 1970-talet.

Det stämmer att bebyggelsen inom kvarteret ska ha mer offentlig utsida och där det lämpar sig ska det vara en mer informell insida och gårdsmiljö. Kvarteret kommer att innehålla en fristående publik byggnad med tingsrätten där mötet mellan den privata kvartersmarken och allmänna platsmarken kommer vara viktig. Entrétorget till tingsrätten är ett sätt att ha en offentlig utsida som beskrivs ovan. Kvarterets östra del kommer att innehålla en mer tät och stadsmässig bebyggelse.

Inför granskningen har även detaljplanen enligt samrådsförslaget delats upp i två separata detaljplaner, se information om detta i planbeskrivningen samt i samrådsredogörelsen.

Granskningshandlingen förklarar och presenterar mer tydligt hur tingsrättsbyggnaden relaterar till den omgivande miljön.

Förgårdsmarken har tagits bort från plankartan och ersatts med 14 meter allmän platsmark för Slottsgatan där bebyggelsen inom del 2 kommer att placeras i kvartersgräns för att gestaltningen ska vara förenlig med riksintresset för kulturmiljövård avseende rutnätsplanen. Sektionen för Slottsgatan är i granskningshandlingen 14 meter för att samspela med sektionen av Slottsgatan i Inre hamnen-området.

Utformningen av kvarterstrukturen östra delen av kvarteret kommer att studeras i detaljplanearbetet för del 2.

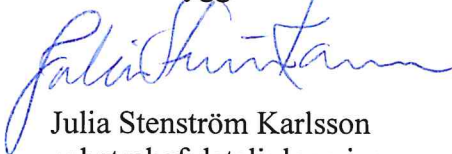
Allmänt samrådsmöte

Allmänt samrådsmöte hölls torsdagen den 1 oktober 2020, klockan 16.00-17.00 på parkeringen vid planområdet. De synpunkter som framkom vid mötet var:

- Positiva ord kring byggnationen och den fina utformningen av tingsrättsbyggnaden.
- Svårt att hitta parkeringar i området.
- Viktigt med tydlig skyltning som hänvisar till nya parkeringsmöjligheter i närområdet under genomförandeskedet av detaljplanen och efter.
- Se till transporter till byggplatsen hanteras med varsamhet, dirigera trafiken genom den smartaste vägen.
- Kritik mot att infarten till kvarteret från Norra Promenaden mot Packhusgatan planeras att tas bort.
- Påpekan vad gäller översvämningsrisken från grundvattnet vid planering för parkeringsgarage. Inträngning av vatten har skett i närliggande bebyggelse inom Saltängen.

Cirka 10 personer deltog på samrådsmötet.

Samhällsbyggnadskontoret



Julia Stenström Karlsson
enhetschef detaljplanering



Azita Taheri
planarkitekt