

Granskningsutlåtande

2021-11-30

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

Utlåtande

Detaljplan med tillhörande handlingar har varit utställd för granskning under tiden den 15 september till och med den 11 oktober 2021 efter föregående annonsering i lokalpressen. Planen var utställd i förvaltningshuset Rosen, Trädgårdsgatan 21.

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

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

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden:

Länsstyrelsen

2021-10-11

Kommunala instanser

Kommunala lantmäterimyndigheten

2021-10-11

Räddningstjänsten Östra Götaland

2021-10-08

Nodra AB

2021-10-11

Samhällsbyggnadskontoret, bygglov

2021-10-04

Samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa

2021-10-07

Samhällsbyggnadskontoret, mark och infrastruktur

2021-10-08

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Energidistribution AB

2021-10-11

E.ON Energilösningar AB

2021-10-11

Trafikverket

2021-09-27

Norrköpings Airport

2021-09-23

Statens geotekniska institut (SIG)

2021-10-08

Ändringar som gjorts i detaljplanen:

Ändringar i plankartan

Plankartan har kompletterats/justerats med :

- Transformatorstationens placering har specificerats på plankartan genom ett E-område. Tidigare markanvändning för kvartersmark har därmed ändrats från KCE till KC.
- Trädalléns bevarande har säkerställts med planbestämmelsen ”allé”, istället för tidigare bestämmelsen n₁.
- Tidigare planbestämmelsen ”marklov” som reglerade att marklov krävdes för fällning av alléträd på grund av säkerhets- eller naturvårdsskäl, har tagits bort i antagandekartan. Detta eftersom allén omfattas av det generella biotopskyddet och det är länsstyrelsen som prövar frågor kring påverkan på alléträden.
- Formuleringen av bestämmelsen som reglerar saneringen av markföroreningar inom planområdet har justerats.
- Bestämmelsen ”g” har justerats i sin formulering.
- Tidigare Rubrik ”Verkan på fastighetsplan” på plankartan har ändrats till ”Verkan på fastighetsindelade bestämmelser” enligt den kommunala lantmäterimyndigheten.
- Bestämmelsen som reglerar andel gröna ytor har justerats i sin formulering.
- Bestämmelsen som reglerar utseende har kompletterats för att säkerställa gestaltningen av transformatorstationen.
- In- och utfartsförbudet från Slottsgatan mot angränsande planområde för del 2 som fanns på granskningskartan (efter samrådssynpunkt från mark och infrastruktur), har nu tagits bort från antagandekartan. In- och utfartsförbudet kommer att hanteras i planarbetet för del 2 och utifrån den framtida markanvändningen och kvartersstrukturen inom detta område.

Ändringar i planbeskrivningen

Planbeskrivningen har kompletterats/ justerats med information om:

- Trädens bevarande, markförorenings bestämmelse, tomtindelningar, arkeologi och utformningen av transformatorstationen inom planområdet. Planbeskrivningen har även justerats redaktionellt.

Sammandrag av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, E52, Norrköpings stad. I samrådsskedet framförde länsstyrelsen synpunkter på planförslaget vad gäller bebyggelsens omfattning, skala, placering och gestaltning. Länsstyrelsen bedömer nu att kommunen har beaktat de synpunkter som länsstyrelsen framförde vid samrådet på ett tillfredsställande sätt.

Miljökvalitetsnormer

Luft

I planbeskrivningen och på plankartan anges att luftintag inte ska ske från Packhusgatan eller Norra promenaden, vilket är bra. Länsstyrelsen godtar planen men vill påpeka att långsiktigt behöver kvaliteten på utomhusluften förbättras generellt.

Vatten

Inför att planen ställs ut för granskning har kommunen tagit fram en teknisk utredning med syfte att bland annat kunna hantera framtida dagvatten. Länsstyrelsens bedömer att kommunen har hanterat frågan på ett tillfredsställande sätt.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Kommunen har genomfört en miljöteknisk markundersökning samt en riskbedömning med åtgärdsförslag avseende förorenade områden. På plankartan finns bestämmelse om att startbesked inte får ges innan anmälan om avhjälpandeåtgärd har lämnats in till tillsynsmyndigheten, vilket är kommunen. Länsstyrelsen påpekar att reglering enligt 4 kap 14 § PBL ska ta sikte på att markföroreningen ska vara avhjälpd innan bygglov eller startbesked får ges. I övrigt bedömer länsstyrelsen att frågan är tillräckligt beaktad i planen.

Kommentar: Frågan har inför antagandet diskuterats med länsstyrelsen samt miljö och hälsa och bygglovsenheten inom Samhällsbyggnadskontoret. Bestämmelsen har därmed justerats och skärpts 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 att uppnås. Samtidigt att bestämmelsen tillåter att göra saneringen i samma veva som grävarbeten görs för andra syften. Processen kommer alltså att hanteras på ett rätt, säkert och praktiskt sätt.

Skydd mot olyckor, översvämning och erosion

Risk för översvämning från vattendrag, sjöar och hav

Av planhandlingar framgår att kommunen tar höjd för att havet kan stiga till nivån 2,5 meter över normalvattenståndet, vilket i framtiden kan vara otillräckligt. Kommunen hänvisar till att ett storskaligt översvämningsskydd ska anläggas i Bråviken om ytterligare skydd blir nödvändigt. Under förutsättning att ett sådant översvämningsskydd kommer till stånd bedömer länsstyrelsen lägsta grundläggningsnivå 2,5 meter över havet som tillräcklig.

Risk för översvämning vid extremt regn

Utredningar till planen visar att dagvattensituationen i stadsdelen är problematisk. Redan idag kan ett extremt regn ge översvämningssproblem och med ett ändrat klimat väntas sådana regn (skyfall) ske oftare. Föreslagen detaljplan försämrar dagens situation ytterligare då dagvatten som uppstår inom planområdet kommer att ytterligare belasta omkringliggande gatumark, särskilt korsningen mellan Norra promenaden och Packhusleden (Packhusrondellen). För att få ordning på problemet krävs ett helhetsgrepp på dagvattenfrågan ur ett avrinningsområdesperspektiv. Länsstyrelsen godtar detaljplanen men uppmanar starkt kommunen att genomföra insatser för att öka dagvattenavrinningen från området så att skador och samhällsstörningar i händelse av skyfall kan undvikas. Vid prioritering av åtgärder bör framkomligheten för samhällsviktig trafik särskilt beaktas.

Kommentar: Kommunen delar länsstyrelsen synpunkt om behovet av ett helhetsgrepp på dagvattenfrågan ur ett avrinningsområdesperspektiv. Frågan har diskuterats tillsammans med Nodra AB. I samband med stadsomvandlingen för Butängen kommer dagvattennätet (som kommer ta emot dagvatten från kvarteret Skepparen) att avlastas och inget vatten bedöms bli stående på markytan vid ett stort regn.

Kommunala instanser

Kommunala lantmäterimyndigheten

Tillhörande förklarande text på plankartan gällande bestämmelsen ”g” anger att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för allmännyttig gång-, cykel och biltrafik. I planbeskrivningen (6.3) anges att fastigheter inom kvarteret Skepparen ska vara del av gemensamhetsanläggningen som ska bildas för kvartersgatan vilket är motstridigt med vad som anges på plankartan.

Enligt Boverket kan planbestämmelsen g inte användas för att tillgodose allmänna behov vilket lydelsen på plankartan bedöms göra. Området är även angivet som kvartersgata, vilket i text är angivet som lokal trafik inom kvarteremark på plankartan. Det behöver göras entydigt vad som avses, bildande av gemensamhetsanläggning för intilliggande fastigheter eller ett markreservat för allmännyttiga ändamål.

Rubriken gällande tomtindelningar i plankartan borde vara: "Verkan på fastighetindelade bestämmelser" eftersom tomtindelningar enligt nya PBL gäller som detaljplanebestämmelser vad avser fastighetsindelningen. För texten "Tomtindelningarna 0581K-22B:670, 0581K-22B:671, 0581K-22B:5044 och 0581K-22B:669 upphävs inom det nya planområdet", understruken text kan vara bra för att förtydliga med. Det vore även bra att i planbeskrivningen redogöra för att en ny detaljplan för övriga delen inom kvarteret är på gång eftersom 2 tomtindelningar blir påverkade av aktuell plan för Tingsrätten men finns kvar till viss del och ser motstridiga ut jämfört med den fastighetsbildning som kommer att ske enligt denna nya detaljplan.

I nordvästra delen av Skepparen 1 är det inlagt ett utfartsförbud i plangräns vilket inte bör göras eftersom man inte kan styra detta i detaljplanegräns.

Redovisningen av utfartsförbudet i plankartan sker med både ofyllda och fyllda cirklar. Detta bör vara enhetligt och överensstämma med förklaringen i plankartan.

Kommentar: Bestämmelsen "g" har justerats i sin formulering. Rubriken gällande tomtindelningar och tillhörande text har justerats enligt ovanstående synpunkt från den kommunala lantmäterimyndigheten.

Utfartsförbudet ligger i plangräns i nordvästra delen av planområdet där detaljplanen gränsar till Norra Promenaden som är allmän plats. Frågan har även diskuterats med den kommunala lantmäterimyndigheten.

Nodra AB

Avfallshanteringen

Under kapitel 5.2, rubrik Avfallsinsamling, kan man förtydliga att det är kommunalt avfall som Nodra ansvarar för.

Kommentar: Texten i planbeskrivningen har justerats enligt ovan.

Vatten och avlopp

Ingen erinran.

Dagvatten

Ingen erinran.

Bredband

Ingen erinran.

Räddningstjänsten Östra Götaland

Räddningstjänsten har inget att erinra mot förslaget. Räddningstjänsten har tidigare svarat på samrådsförslaget med några kommentarer och önskemål. Synpunkterna kvarstår om träfasaden och att möjligheterna för att klara en

konstruktionsbrand ökar om räddningstjänsten kan åka runt träbyggnaden med sitt höjdfordon.

Kommentar: Synpunkt om träfasad noteras och kommer att beaktas i planarbetet för andra delen av kvarteret. Träfasad är inte aktuellt för tingshusbyggnaden.

Samhällsbyggnadskontoret, bygglov

Har ingen erinran.

Samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa

Buller

Inga synpunkter.

Dagvatten

Miljö och hälsa är positiva till regleringen med gröna tak, vilket bidrar till minskat behov av fördröjning av dagvatten inom fastigheten.

Förorenad mark

Genomförd utredning redovisar att åtgärdsbehov av förorenad mark finns inom planområdet. Det är därmed nödvändigt med avhjälpanande åtgärder och det är positivt att skrivningen ”Föroreningar har påträffats inom planområdet. Startbesked får inte ges förrän anmälan om avhjälpanandeåtgärd för markföroreningar har lämnats in till miljö och hälsa inom samhällsbyggnadskontoret” finns med för att klargöra detta inför exploateringen.

Kommentar: Bestämmelsen har inför antagande justerats och skarpts i sin formulering efter synpunkt från länsstyrelsen. Frågan har diskuterats med miljö och hälsa, bygglov och länsstyrelsen.

Luftkvalitet

Inga synpunkter.

Samhällsbyggnadskontoret, mark och infrastruktur

Naturvård

De 13 träd inom planområdet som enligt planbeskrivningen omfattas av det generella biotopskyddet för alléer hanteras på plankartan med n- bestämmelse för påverkan på träden samt marklov för trädfällning. Eftersom de är biotopskyddade så är det länsstyrelsen som ska pröva eventuell påverkan på träden, inte kommunen. Det är därför olämpligt att reglera frågor kring träden med planbestämmelser då det blir otydligt var prövningen ska ske men också föreskriver dubbelprövning. Det räcker med att ange att träden omfattas av biotopskydd och att eventuell påverkan på träden ska föregås av prövning hos länsstyrelsen. Helst inte bara som text i planbeskrivningen utan även som en upplysning på plankartan, så att man inte missar det.

Kommentar: Enheten ”detaljplan” håller med synpunkten från mark och infrastruktur om planbestämmelser som ska reglera trädalléns bevarande. Planbestämmelserna har därmed justerats enligt ovan.

Dagvatten

För att säkra att bebyggelsen inte översvämmas vid höga havsnivåer finns en planbestämmelse som reglerar lägsta golvnivå. För att uppfylla detta krävs att byggnaden ligger betydligt högre än kringliggande gator. Mark och infrastruktur undrar om studier har gjorts som verifierat att det är genomförbart att skapa en tillgänglig byggnad utifrån nödvändiga markhöjningar?

Översyn behövs angående texten under avsnitt "Markens beskaffenhet, höga vattenstånd och grundvatten", se yttrandet för detaljerad information.

I texten under "Teknisk försörjning, dagvatten hantering av stora regn" står att Norra Promenaden och Slottsgatan ska fördröja dagvatten på markytan. Markytor där inte speciella fördröjningsanläggningar anläggs får inte användas för fördröjning av stora regn. Utbyggnaden får alltså inte leda till att mer vatten ställer sig på kommunens gator eller naturmark än idag.

Kommentar: Nivåskillnaden kommer att först och främst hanteras genom den torgyta som finns framför tingshusbyggnaden samt via en mindre ramp till entrén.

Texten under avsnitt "markens beskaffenhet" har justerats enligt ovan.

I samband med stadsomvandlingen för Butängen kommer dagvattennätet (som kommer ta emot dagvatten från kvarteret Skepparen) att avlastas och inget vatten enligt Nodra AB bedöms bli stående på markytan vid ett stort regn.

Kapacitetsmässigt kommer det inte dagvattennätet avleda ett stort regn utan vattnet kommer bli stående på dessa ytor innan det finns "plats i ledningssystemet". Detta har tagits upp inom projektet och lyfts även i tekniska utredningen för området. Området har höjdsatts för att inga byggnader ska ta skada av dessa vattenansamlingar.

Geoteknik

Mark och infrastruktur anser att det är bra att information från tidigare geoteknisk utredning lyfts in i planbeskrivningen.

Kommentar: Synpunkt noteras.

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

Ingen erinran.

E.ON Energilösningar AB

E.ON Energilösningar hänvisar till remissvar i samband med samrådet, med den ändringen att u-område inte bedöms aktuellt under förutsättningen att ledningen kommer hamna i gata.

Kommentar: Synpunkt noteras.

Trafikverket

Ingen erinran.

Norrköpings Airport

Norrköpings Airport har inget att invända mot förslaget under förutsättning att bebyggelsen inklusive eventuella yttre installationer inte genomtränger flygplatsens hinderbegränsade ytor.

Kommentar: Förslagen bebyggelse enligt planhandlingarna kommer inte genomtränga flygplatsens hinderbegränsade ytor.

Statens geotekniska institut (SIG)

Stabiliteten för planområdet bedöms vara tillfredsställande för rådande förhållanden. SGI har inga invändningar mot planförslaget.

Kommentar: Synpunkt noteras.

Sakägare och övriga berörda med kvarstående synpunkter

Det finns inga sakägare eller övrig berörd med kvarstående synpunkter.

Övriga med kvarstående synpunkter

(Numrering av synpunktsförfattare följer numrering i bilagan till samrådsredogörelsen.)

Part	Skedet då synpunkter lämnades
1. Synpunktsförfattare 01	Samråd
2. Synpunktsförfattaren 03 (delvis)	Samråd

Ställningstagande

Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering, föreslår att detaljplanen antas av samhällsplaneringsnämnden.

Samhällsbyggnadskontoret


Julia Stenström Karlsson
enhetschef detaljplanering


Azita Taheri
planarkitekt