

Granskningsutlåtande

2022-01-28

tillhörande detaljplanen för

fastigheterna **Mjölaren 14** och **Mjölaren 15** samt **Bergsbron 7**

med närområde inom Nordantill i Norrköping

SPN 2017/0108 214



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i KF: 2022-05-30, § 101

Laga kraft: 2023-04-20

Genomförandetidens sista dag: 2028-04-20

Utlåtande

Detaljplan med tillhörande handlingar har varit utställd för granskning under tiden 22 november - 13 december 2021 efter föregående annonsering i lokalpressen. Planen var utställd i förvaltningshuset Rosen, Trädgårdsgatan 21.

Detaljplanen har varit ute på samråd under tiden 27 maj – 8 juli 2020. Miljökonsekvensbeskrivningen har varit ute på samråd under tiden 19 februari – 6 april 2021. Samrådsmöte hölls i form av guidning på platsen vid tre tillfällen tisdagen den 23 juni 2020, klockan 11.30 och klockan 17.30 samt onsdagen den 24 juni 2020 klockan 17.30 efter föregående annonsering i lokalpressen. Inget särskilt samrådsmöte hölls för MKB:n då den var ute på samrådsremiss. Handlingarna var tillgängliga på kommunens hemsida. Kontakt kunde tas med handläggare för detaljplanen av de som hade frågor.

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

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden för granskning:

Länsstyrelsen **2021-12-13**

Kommunala instanser

Kommunala lantmäterimyndigheten	2021-12-13
Nodra AB	2021-12-13
Samhällsbyggnadskontoret, bygglov	2021-12-13
Samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa	2021-12-10

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Energidistribution AB	2021-12-10
E.ON Energiinfrastruktur AB	2021-12-01
KRF (Kommunala rådet för funktionshinder)	2021-12-13
Östgötatrafiken	2021-12-13

Byggherre, intressenter

Inga synpunkter har inkommit.

Berörda - fastighetsägare och andra

Inga synpunkter har inkommit.

Övriga inkomna synpunkter

Se bilaga. Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 1(139)

2021-12-09

Sent inkomna remissvar

Efter att remisstiden har gått ut den 13 december 2021 har nedanstående yttranden kommit in.

Norrköping Airport AB

2021-12-17

Samhällsbyggnadskontoret, mark och infrastruktur

2021-12-14

Ändringar som gjorts i detaljplanen:

- Reglering av takterrass har införts för byggnader längs med Bredgatan.
- Reglering av balkonger inom **BC**₁ förtydligas inom prickmark och korsmark.
- Reglering av tillåtna takformer inom **BC**₁ har förtydligats.
- Reglering av fasadmateriäl i bestämmelser **f**₁ – **f**₄ inom Mjölaren 14 och 15 förtydligas och ändras för att tillåta tegel och inslag av trä. Reglering som avser kulör av puts och tegel samlas i en generell bestämmelse.
- Egenskapsgräns för fyravåningsbyggnad i Mjölaren 15 justeras så att byggnadsarea utökas med cirka femton kvadratmeter in mot gården, längs med fastighetsgräns mot Mjölaren 16.
- Takfotshöjden i bestämmelse **v**₅ för tvåvåningsbyggnad inom Mjölaren 14 och Mjölaren 15 ökas med tjugo centimeter och i bestämmelse **v**₆ för fyravåningsbyggnaden med tio centimeter.

Ändringar som gjorts i tillhörande planhandlingar:

Planbeskrivningen

- Beskrivning av fyravåningsbyggnad längs med Bredgatan har justerats och perspektivbilder som visar den har bytts ut i avsnitten 3.2 Planförslagets huvuddrag och avsnitt 5.2 Bebyggelseområden. Avsnitt 5.2 Bebyggelseområden har kompletterats med en perspektivbild som visar en annan möjlighet för utformning enligt detaljplanen.
- Avsnitt 5.3 Natur döps om till 5.3 Mark och natur och kompletteras med resultaten av färdigställd, kompletterande utredning om stabilitet samt en kartbild.
- Avsnitt 5.6 Störningar, hälsa och säkerhet, Markföroreningar kompletterats med slutsatser från riskbedömning. Redaktionella ändringar har gjorts.

- Avsnitt 7.2 kompletteras med förtydligande om avtalsservitut.
- Referenslistan uppdaterats.

Miljökonsekvensbeskrivningen

- Beskrivning av fyravåningsbyggnad längs med Bredgatan har justerats och perspektivbilder som visar den har bytts ut i kapitel 6 Identifiering av rimliga alternativ, avsnitten 6.2 Planförslag och i kapitel 7 Bedömning av miljöpåverkan, avsnitt 7.1 Kulturmiljö – Planförslag.

Sammandrag av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet Miljöbalken

Riksintressen för kulturmiljövård, Norrköpings innerstad (KE52 Norrköping)

Kommunen har beaktat och tillvaratagit de synpunkter Länsstyrelsen lämnats i samrådskedet. Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen bevaras och den nya exploateringen har anpassats till den omgivande historiska miljön och riksintresset för kulturmiljövård.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Länsstyrelsen bedömer att tidigare synpunkter har hanterats på ett bra sätt i detaljplanen och har inget ytterligare att tillägga.

Luft

Länsstyrelsen godtar reglering av placering av friskluftsintagen i detaljplanen med syfte att minska risken för undermålig luftkvalitet i bostäder.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Länsstyrelsen har inget att erinra angående förorenad mark.

Trafikbuller

Bullerproblematiken har utretts och hanteras genom en generell planbestämmelse inom planområdet. Länsstyrelsen godtar regleringen i detaljplanen.

Övrigt

Detaljplanen genomförande förutsätter borttagande av träd som kräver dispens från det generella biotopskyddet enligt 7 kapitel 11 § miljöbalken. Ansökan om biotopskyddsdispens har lämnats in. Länsstyrelsen påminner om att dispensen ska bara beslutad innan detaljplanen antas.

Kommentar: Synpunkter noteras. Detaljplanen antas först när dispens är beslutad.

Kommunala instanser

Kommunala lantmäterimyndigheten

Under avsnitt 7.2 Ägoförhållanden ska Bergsbron 8 tas bort eftersom den fastigheten inte längre är berörd av denna detaljplan.

Under rubriken gemensamhetsanläggningar/Förändringar anges att ett nytt servitut kan bildas till förmån för Mjölaren 15. Den del av Mjölaren 15 (mot Västgötegatan) som efter fastighetsbildning återstår angränsar till allmän plats gata och har redan tillgång till gata. För att ett officialservitut ska bildas ska det vara av väsentlig betydelse för en fastighet att ha servitut.

I tabell 2 redovisas inskrivna avtalsservitut inom planområdet men inte vilken fastighet de belastar. De belastar Mjölaren 15.

Gällande förändringar av avtalsservitut anges att avtalsservitut för fjärrvärmeledningar behöver upphävas och ledningarna flyttas för att den nya byggnaden ska uppföras. Avtalsservitutet för Ledningar, med mera, akt 05-IMI-95/19319.1, är inte lokaliserat till ett specifikt läge inom Mjölaren 15 utan gäller inom hela fastigheten till förmån för Borg 11:6, Slottshagen 1:1, Triangeln 10 och 14 och behöver hanteras i sin helhet för att möjliggöra byggnation.

Kommentar: Information om ägande och servitut rättas i planbeskrivningen.

Nodra AB

Avfallshanteringen

Västgötegatan är i dagsläget avstängd för genomfartstrafik från Skvallertorget men det finns en bom som sopbilar vid behov kan använda för avfallsinsamling längs Västgötegatan. Vi ser att det finns behov att behålla bomfunktionen vid torget för sopbilar som samlar in avfall längs Västgötegatan. Nodra behöver ta del av manövreringen av bommen för att styra den själv.

Kommentar: Synpunkten noteras. Detaljplanen hindrar inte sopbilar från att köra in till Västgötegatan via Skvallertorget. Samhällskontoret, infrastruktur ansvarar för utformning av gatumiljön och förutsättningar för fordonstrafik.

Vatten och avlopp

Ingen erinran utöver vad som tidigare framförts.

Kommentar: Noteras.

Dagvatten

Ingen erinran utöver vad som tidigare framförts.

Kommentar: Noteras.

Bredband

Ingen erinran.

Kommentar: Noteras.

Samhällsbyggnadskontoret, bygglov

Förslag till detaljplan är väl genomarbetat. Bestämmelser på plankartan är strukturerade och anpassade till platser och byggnader och deras kulturhistoriska värde. Planbeskrivningen innehåller bra underlag med både historiska fakta och utredningar.

Bygglovenheten vill skicka med en fråga att fundera över. Inom BC₁ får balkonger kraga ut 1,8 meter från fasaden. I vissa fall utgör inte balkonger någon byggnadsarea enligt Svenska Standard och då kan de kraga ut över t. ex. prickmark eller korsmark. I detta fall är ytan på gårdssidan begränsad. En bedömning får göras om sådana balkonger kan ha någon påverkan eller inte om reglering behövs så att de inte får kraga ut över egenskapsgränsen.

I övrigt har inte bygglovenheten några synpunkter.

Kommentar: Detaljplanen reglerar inte byggnadsarea inom område BC₁, så det är inte ett hinder för utkragande balkonger. I och med att placering av balkonger är mycket begränsad är det viktigt att de balkonger som tillåts är användbara. Över u-område och markområde där det är trångt mellan husen är det inte lämpligt med balkonger som kragar ut från fasaden över egenskapsgränsen till prick- och korsmark. Reglering av balkonger justeras för att hindra utkragande balkonger över u-områden och där utrymmet mellan huvudbyggnader är mycket begränsat.

Samhällsbyggnadskontoret, miljö och hälsa

Inga synpunkter avseende buller och dagvatten.

Förorenad mark

Miljö och hälsa har inget att invända mot riskvärderingen att marken inom Mjölaren 14 och 15 behöver saneras ner till naturlig. Innan markarbete utförs inom planområdet ska en anmälan om avhjälpandeåtgärd lämnas in till miljö och hälsa inom samhällsbyggnadskontoret i enlighet med 10 kapitlet 11 § Miljöbalken. Anmälan ska säkerställa att sanering sker så att marken kan nyttjas för planerat ändamål samt att schaktmassor hanteras i enighet med lagstiftningens krav.

Luftkvalitet

På sidan 68 i planbeskrivningen saknas ordet "överskrids" i följande mening; Risken att miljökvalitetsnormen för partiklar (PM10) bedöms vara låg.

Kommentar:

Synpunkter noteras. Text i planbeskrivningen kompletteras enligt förslag.

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Energidistribution AB

E.ON Energidistribution AB har inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

E.ON Energiinfrastruktur AB

E.ON Energiinfrastruktur hänvisar till tidigare svar vid samråd daterat 2021-03-01. E.ON har en pågående dialog med kommunen om var nya ledningar ska placeras samt var u-område bör införas till följd av detta.

Kommentar: Noteras.

Östgötatrafiken

Östgötatrafiken lämnade yttrande under samrådet. Vår bedömning är att detaljplaneförslaget justerats med en bra beskrivning av kopplingarna mellan planen och trafiksystemet och dess påverkan på densamma. Inga kvarstående synpunkter återstår.

Kommentar: Noteras.

KRF (Kommunala rådet för funktionshinder)

Kommunala rådet för funktionshinderfrågor anser att det är positivt att detaljplanen anger att en tillgänglighetsanpassning av Kärleksparken ska göras. Att utemiljöer utformas så att de blir tillgängliga och användbara för fler är en viktig fråga för rådet. Kärleksparkens brist på tillgänglighet har tidigare lyfts av rådet med ansvariga tjänstepersoner vid dåvarande tekniska kontoret.

Rådet vill poängtera vikten av att tillgänglighetsaspekten gällande Kärleksparken följs full ut och att avkall inte förs på nivåskillnader. Detta då rådet ser en risk med att Kärleksparken och området i sig är utmanande att tillgängliggöra.

Kommentar: Det var tänkt att utvecklingsprojektet skulle inkludera tillgänglighetsanpassning av Kärleksparken förutsatt att en lösning som uppfyller lagkrav var möjlig och att lösningen inte medför en för stor negativ påverkan på byggnadsminnet. Utredning har visat att en ramplösning med rätt lutning är möjlig. Det kan inte uteslutas dock att ramplösningen har en för stor negativ påverkan på byggnadsminnet. Frågan är avhängig av länsstyrelsens beslut i en eventuell framtida ansökan om tillstånd att göra ändringar i byggnadsminnet.

Övriga inkomna synpunkter

Numrering av synpunktsförfattare följer nummerordningen i bilagan.

Synpunktsförfattare 1(39)

All grönska på Bredgatan försvinner helt! Det är djupt beklagligt och mycket sorgligt att bevittna hur det fantastiska industrilandskapet försvinner bit för bit. Är

det inte industrilandskapet som är kommunens hjärta, som ni så stolt vill visa upp och marknadsföra?

Snälla bygg inte för högt, max 2-3 våningar och inte högre än Westrens egna hus. Låt Sista Supen vara synlig!

Kommentar:

Fram till 1970-talet var denna norra del av Industrilandskapet mycket tät bebyggd och det är den täta bebyggelsen med relativt lite grönska som är kännetecknande för Industrilandskapets karaktär. Att åter bebygga en rivningstomt kan stärka de kulturhistoriska värdena genom att det slutna gaturummet och en högre markutnyttjande återskapas.

Minst två av de befintliga träden kommer att bevaras så att all grönska inte försvinner. Framför byggnaden Sista Supen får inte nya byggnader uppföras, så att den ska vara synlig även i framtiden.

För den nya bebyggelsen längs med Bredgatan inom fastigheterna Mjölhare 14 och 15 har höjden sänkts från 4-5 våningar till 2-4 våningar. Norrköping har ett stort behov av nya bostäder och då särskilt i stadens centrala delar. Kommunen väljer därför ett alternativ som bedöms som möjligt att genomföra. En byggrätt som endast tillåter 2-3 våningar innebär en stor risk att inte kunna genomföras utifrån ekonomiska aspekter. Kommunen väljer därför ett alternativ som är praktiskt genomförbart, i större utsträckning bidrar till att minska bostadsbristen genom att möjliggöra fler bostäder samt ändå tar stor hänsyn till den kulturhistoriska miljön.

Sent inkomna remissvar

Norrköping Airport AB

Norrköping Airport AB samtycker till byggnation under förutsättning att tänkt etablering ej överskrider de hinderbegränsandeytorna (en totalhöjd 54,7 meter över havet) inklusive eventuella yttre installationer.

Kommentar: Den högsta nockhöjd som tillåts inom planområdet är satt till en höjd som understiger 54,7 meter över havet med god marginal.

Samhällsbyggnadskontoret, mark och infrastruktur

Markens egenskaper beskrivs inte alls i detaljplanen trots att en geoteknisk utredning faktiskt genomförts. Planbeskrivningen bör kompletteras med en kort beskrivning av geologin och att geotekniska säkerhetsaspekter har beaktats i detaljplanarbetet.

Den kompletterande utredningen av skredsstabiliteten bör kompletteras med en förklaring till valet av parameter, alternativt en kompletterande beräkning som visar vad ett annat parameterintervall får för effekt på stabilitetsberäkningen.


Kommentar:

Beskrivning av geotekniska förhållanden finns i avsnitt 5.3 Mark och natur, Markens beskaffenhet. Synpunkter om utredning beaktas i genomförandearbete.

Ställningstagande

Efter att detaljplanen har varit utställd för granskning har exploatören kommit in med ett nytt förslag för ny bebyggelse inom fastigheterna Mjölaren 14 och 15. Exploatörens nya förslag är anpassat i stor utsträckning till granskningsförslaget för detaljplanen, men innehåller en del avvikelser. Det aktuella detaljplane-förslaget har anpassats i viss mån till exploatörens nya förslag, bland annat att förlängning av den högre huskroppen in över gården utökas något. Eftersom ändringen i planförslaget kan uppfattas som betydande behöver detaljplanen ställas ut igen för granskning.

Samhällsbyggnadskontoret


Julia Stenström Karlsson
enhetschef detaljplanering


Jacquelyn Leiby
planarkitekt