

2024-04-22

Till
detaljplanering@norrkoping.se

Yttrande vid granskning av detaljplan för Storken 12, Knieppen

SPN 2017/0049 214

Bakgrund

Planområdet ligger vid korsningen Vinkelgatan/Oskarsgatan i Knieppen. Området är markerat med blå färg på kartan här bredvid.

Väster om Storken 12 finns en bostadsbyggnad i 3-4 våningar. Norrut i kvarteret finns ett 2-vånings radhusområde med 22 bostäder, med markparkering, gemensam lekplats och gräsyta.

Alléträd kantar gatorna runt kvarteret, och vid byggnaderna finns förgårdsmark.



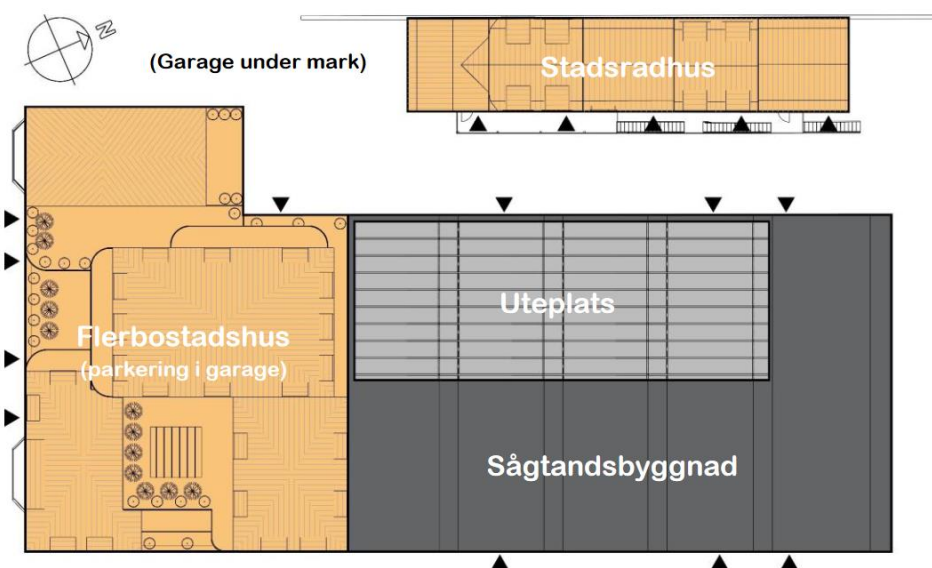
I planområdet finns en sågtandsbyggnad som har kopplingar till textilindustrin då en spinneriverksamhet var aktiv här från början av 1900-talet till 1960-talet. Därefter har byggnaden använts till småskalig industri. Byggnaden söder om sågtandsbyggnaden byggdes under 1950-talet och har använts till olika verksamheter såsom tvätterier. På tomtens västra sida finns uthusbyggnader som använts till lager.

Öster om Oskarsgatan finns nybyggda bostäder i maximalt 5 våningar.



Planområdet är markerat med röd heldragen linje. Sågtandsbyggnaden från början av 1900-talet, tillbyggnad och uthuslänga från 1950-talet är markerade. Flygbild och situationsplan för nybyggnader nedan från planbeskrivningen.

Planförslaget innebär att tillbyggnaden från 1950-talet ersätts med nytt flerbostadshus uppdelat i flera byggnadskroppar, 3 till 7 våningar höga. Uthuslängan ersätts med 3 - 4 våningar höga stadsradhus som helt kommer att sakna egna uteplatser.



Sammanlagt ska ca 40 nya bostäder byggas.

Taket på sågtandsbyggnaden föreslås tas bort på en yta av ca 400 kvm för att ge plats åt en gemensam uteplats med trädplantering. Av kulturhistoriska skäl ska väggar och takkonstruktion vara kvar. Övrig del av sågtandsbyggnaden ska användas till gemensamhetsutrymmen och ej störande verksamheter.

Förutom ca 400 kvm uteplats i sågtandsbyggnaden anvisas en lektyta norr om stadsradhusen på ca 70 kvm och en takterrass på flerbostadshuset på ca 70 kvm. Övrig yta mellan husen blir körytor och parkering för personer med funktionsnedsättning.

Naturskyddsföreningens synpunkter

Exploateringen är för kraftig för att få fungerande friytor för lek och utevistelse och ge förutsättningar för en grön miljö. Förslaget innebär högre exploatering än i den täta innerstaden. Till 40 lägenheter behövs minst ca 800 kvadratmeter friyta.

Vi föreslår att stadsradhusen tas bort och sjuvåningsdelen av flerfamiljshusen sänks till 5 våningar. Högst 30 lägenheter bör tillåtas. Det gör att minst 700 kvadratmeter friyta för lek och utevistelse behövs. Delen där förrådsbyggnaderna rivs görs till friyta och muren öppnas för kontakt mellan tomternas närområdesfunktioner. Avtal enligt lagen om gemensamhetsanläggningar kan vara ett sätt att reglera kostnader och förvaltning inom Närområdet.

Motivering

Enligt Plan- och bygglagen 8 kap. 9–10 §§ ska det vid bostäder finnas tillräckligt stor och lämpligt utformad friyta för lek och utevistelse. Vad lagen menar med tillräckligt stor och lämplig utformning beskrivs nationellt i Svensk Byggnorm från 1980. Där står att gemensamma friytor ska delas upp i halvprivata sociala revir, så kallade Entréområden, för högst 30 lägenheter. Ytan bör vara minst 200 kvadratmeter och innehålla småbarnslekplats och gemensam uteplats för vuxnas avkoppling. I den begränsade gruppen av 30 lägenheter kan social gemenskap och social kontroll utvecklas som starkast. Det är grunden för att skapa trygghet och social hållbarhet. Dessutom behövs centralt i kvarteret ett halvoffentligt socialt revir, så kallat Närområde, för alla i kvarteret. Här är förskolebarns och skolbarns kvarterslekplats och vuxnas träffpunkt för aktiviteter för hela kvarteret. Rekommenderade ytan är 1500 kvadratmeter för högst 150 lägenheter. Planområdets tomt är cirka en tredjedel av kvarterets yta men med större andel av lägenheterna. Tomtens del av kvarterets Närområde behöver ligga i nordvästra hörnet och ges kontakt med övriga kvarteret till exempel genom en port i västra murens nordligaste del. Samordning av de halvoffentliga friytorna i hela kvarteret stöds också av riktlinjen i Arkitekturstaden Norrköping (KF 2018) att arkitekturen ska främja social integrering och interaktion.

Målet enligt Planbeskrivningen är att ny bebyggelse ska utformas med respekt och hänsyn till befintlig miljö och bebyggelse. Det gäller såväl hushöjd som skala. I övriga kvarteret är det mest tvåvåningshus och ett tre- till fyra våningshus. Öster om ursprungliga Kneippen finns nyligen byggda hus med upp till fem våningar. Därför bör den delen med sju våningar minskas till fem våningar. Det har även framförts av grannar i samrådskedet att vissa hus är för höga. Bostadshus bör inte enligt forskningen vara högre än fem våningar. Över den höjden kan man inte etablera kontakt mellan gården och lägenheten. Minskar man antalet lägenheter från 40 till 30 räcker det med ett Entréområde och det blir lättare att uppnå tillräcklig friyta.

De flervåningslägenheter som kallas stadsradhus och som föreslås placeras där förrådsbyggnaderna ska rivas är inte lämpliga. Dels föreslås de byggas mot en hög mur i tomtgränsen så bottenvåningens västra sida blir fönsterlös. Dels är det så trångt att husen inte får privata uteplatser som är en avgörande kvalitet med radhus. De är oproportionerligt höga för att ta hänsyn till skalan. Den här ytan behövs i stället för den del av friytan som tillhör kvarterets Närområde och ligger i rätt läge intill granntomterna. Det är viktigt att ta hänsyn till att sociala revirkedjan privat, halvprivat, halvoffentligt till offentligt hänger ihop i enlighet med de kommunala riktlinjerna. I de kommunala riktlinjerna för kvartersmark som beslutades av KF 2002 står: ”Våra sociala behov att samverka i olika grad inom olika gruppstorlekar har visat sig ske i fyra revirnivåer; privat, halvprivat, halvoffentlig och offentlig. Vid gestaltning av grönska på kvartersmark är det viktigt att tydliggöra

dessa olika nivåer. Förbättra stadsmiljön för barns behov! En helhetssyn vad gäller barns lek bör gälla inom all planering och förvaltning.”

Mer friyta behövs också för att främja biologisk mångfald och ekosystemtjänster som kylning vid hetta, balansering av nederbörd, rening av luft, produktion av syre, bindning av koldioxid och hälsoeffekter.

Stefan Arrelid, ordförande
stefan.arrelid@telia.com tel 072-728 20 75

Information om Naturskyddsföreningen: www.norrkoping.naturskyddsforeningen.se
Postmottagare: Stefan Arrelid, Fjärdingstad Hestadback, 61029 Vikbolandet