

PROGRAM TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR fastigheten Torget 5 med närområde INOM GAMLA STADEN I NORRKÖPING

GODKÄNNANDEHANDLING
Godkänd i SPN: 2010-06-15, § 141

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering den 13 april 2010



Bakgrund och syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva ny bostadsbebyggelse med lokaler i bottenplan. Det finns en efterfrågan av bostäder i bra läge centralt i staden.

Fastigheten Torget 5 ligger i anslutning till Strömparken. Idag finns på platsen cityfiske med dess kafébyggnad, markparkering och en transformatorstation inramade av grönska i form av buskage och träd. Historiskt sett har kvarteret varit bebyggt och gränsat mot Motala ström innan dess att Strömparken anlades.

Marken ägs av Norrköpings kommun. Avsikten är att kommunen ska sälja marken till Hyresbostäder AB. Området ingår i översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige i maj 2002. Den redovisar planområdet huvudsakligen som för "befintlig användning", "blandad bebyggelse" samt med inslag av "grönområde".

Gällande detaljplan för området säger park samt parkering. Genomförandetid på planen går ut 2010-06-23.



NORRKÖPING
STADSBYGGNADSKONTORET

Kvarteret Torget

Programområdet begränsas av Gamla Rådstugugatan i öster, Nya Rådstugugatan i söder, Strömsparken i väster och förlängningen av Flemminggatan i norr. Marken ägs av kommunen. Kvarteret utgörs till största delen av parkeringsyta samt en mindre byggnad där cityfiske har sin verksamhet.



Grönytor

Kvarteret ligger exponerat i stadsstrukturen intill Strömsparken, från 1922, som är en omtyckt grön lunga i innerstaden. Stor hänsyn måste tas till denna och dess viktiga funktion för rekreation och som mötesplats i anslutning till Motala ström och grön lunga i den täta innerstadsmiljön. Det är viktigt att Strömsparken även då kvarteret Torget byggs uppfattas som allmän park. Allmänhets tillgänglighet till Strömsparken tas med i planeringen både fysiskt och känslomässigt. En tydlig kopplingen mellan park – byggnad – gata eftersträvas.



Strömsparken.

Historik och fornlämningar

Marken ligger inom Fornlämning 96 Norrköpings innerstad. Här finns äldre kulturlager i den mån de inte förstörts av grävningar på senare tid.

Historiskt sett har kvarteret varit bebyggt och gränsat mot Motala ström innan dess att Strömsparken anlades. Från 1870-talet fanns här ett ångbageri som efter en brand på 1960-talet lades ner. På slutet av 1800-talet och fram till 1915 fanns ett kallbadhus intill spången. Strömsparken byggdes 1922 av massor som togs upp vid kraftverksarbeten i Motala ström. Kvarteret Torget förlorade då strandkontakt. När verksamheterna rivits förvandlades kvarteret till parkeringar, även i intilliggande kvarteret Gåsen som nu är bebyggt.



Spången mot öster. Innan Strömsparkens byggnad 1922. Klapphuset till vänster. Varmbadhuset till höger



Historisk karta från 1879 som visar att kvarteret varit bebyggt.



AB Fr. Ohlssons Ångbageri. Gamla Rådstugugatan 2. Till vänster varmbadhuset i kv. Gåsen.

Bebyggelse

Omgivande bebyggelse har hög arkitektonisk kvalitet, fabriksbyggnader från början av 1900-talet, bankpalats från slutet av 1800-talet med tillbyggnad från 1970, Holmens huvudkontor från 1960, radhus från 1980 samt Strömparkens utformning. Söder om planområdet ligger ett flerbostadshus med verksamheter i bottenvåning byggt under 2000-talet. Idag har cityfiske sina lokaler inom kvarteret Torget 5 i en mindre fristående byggnad. Här finns butik, ett mindre café och även en allmän toalett.

Ny bebyggelse bör ske med hänsyn till platsens karaktär. Stor omsorg bör läggas vid kontakten mellan parkutrymmet byggnad och gata. Utformningen bör göras så att ett visuellt samband skapas mellan parkens vegetation gatan.

Förslaget är att kvarteret ska bebyggas med bostäder med lokaler i gatuplan, som tillför gaturummet liv; kontor, restaurang/café, etc. Befintlig föreningsverksamhet inom kvarteret, cityfiske, kan antingen beredas plats i den nya byggnaden eller så måste ett nytt läge för föreningen ordnas.

Byggnaden ska ha en hög utnyttjandegrad för boendet och en god teknisk och ekonomisk utformning för långsiktigt förvaltande. Den ska utformas med hög energieffektivitet och med goda värmeåtervinningssystem. Sunda material och kretsloppsanpassning av byggmaterial skall eftersträvas. Viktiga bostadskvaliteter att sträva efter är att varje lägenhet ska ha kontakt med parken och strömmen. Det kan ske med balkonger, terrasser och loggior. I bottenplan ska bjälklag vara i nivå med omgivande marknivå och med tillräcklig rumshöjd som ger flexibilitet för framtida innehåll.

Som grund för programförslaget finns ett förslag från Hyresbostäder utarbetat av Kjellander + Sjöberg arkitektkontor.

Trafik

Platsen korsas av flera huvudriktningar och många rörelser såsom promenadstråk, cykelvägar, gator och strömmen.

Gamla Rådstugugatan är en av de gator som används för genomfartstrafik genom centrala staden. Det är alltså viktigt att trafikfunktionerna beaktas i anslutning till kv. Gåsen. För närvarande är trafiken enkelriktad för trafik söderut. Även bussar trafikerar idag detta avsnitt. Dragningen av Gamla Rådstugugatan kommer få en något förändrad sträckning. Detta kommer att ses över senare i processen.

Parkeringsytan inom planområdet försvinner i och med att planområdet bebyggs. Parkeringsfrågan kommer att ses över i detaljplaneskedet. En ny parkeringsnorm är under utarbetande och principen för denna kommer att användas i planeringen.



Situationsplan..



Vy från Strömparken.

Service

I områdets närhet finns flertalet restauranger, bland annat i kv. Gåsen söder om programområdet, där det även finns en uteservering sommartid med utblick mot Strömparken och strömmen. Även butiker finns i närområdet. Fiskcentret har sin butik inom kvarteret med café och allmän toalett.

I den nya byggnaden bereds lokaler möjliga för till exempel handel och restauranger. Den nya bebyggelsen bedöms inte försämra parken utan istället komplettera miljön med serveringar och liknande som kan tillfoga platsen ytterligare kvaliteter.



Planprocessen

Planprocessen får sin start när en intressent kommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Kommunen kan också ta initiativet själv att göra en ny detaljplan. Om planområdet är stort eller inte har stöd i översiktsplanen görs först ett program som ger riktlinjer för detaljplanarbetet.

När programmet har godkänts av stadsplaneringsnämnden börjar arbetet med ett förslag för detaljplanen. Vid upprättande av planer ska kommunen samråda med olika intressenter för att ge berörda möjligheter att medverka i planprocessen och få synpunkter på förslaget. Detaljplanen skickas ut på remiss där privatpersoner och organisationer får yttra sig. Det är de skriftliga synpunkterna som kan ligga till grund för ett överklagande.

Resultatet redovisas i en samrådsredogörelse där kommunen motiverar sitt ställningstagande till dessa. Förslaget justeras efter de synpunkter som lämnas under samrådstiden och ställs sedan ut för granskning av allmänheten. Efter det kan planen antas av stadsplaneringsnämnden.

Teknisk försörjning

En elledning påverkas av planerad byggnation, hur detta kan lösas kommer att ses över i senare skede. Placering av den transformatorstation som finns på platsen kommer att utredas vidare.

Dagvatten skall omhändertas lokalt.

Geoteknik

Geoteknisk utredning kommer att utföras i arbetet med detaljplan.

Behovsbedömning av MKB

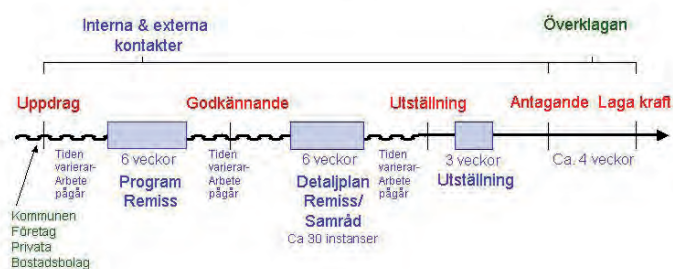
Detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande påverkan på miljön varför en miljökonsekvensbeskrivning inte kommer upprättas. Bedömningen uppdateras under detaljplanprocessen.

Miljöaspekter som skulle kunna påverka negativt är främst buller och luftkvalitet. Detta kan lösas genom att ha en tyst sida samt att inte tillåta tilluftsintag mot gatan. Detta ses över ytterligare i detaljplaneskedet. Anpassning till parkmiljön mot strömmen är viktig för att behålla den allmänna parken som är mycket uppskattad. Ytan används idag för parkering.

Tidplan

- | | |
|---------------------------|--------------------|
| - Programsamråd: | april- maj 2010 |
| - Godkännande av program: | juni 2010 |
| - Samråd: | 3:e kvartalet 2010 |
| - Utställning: | 4:e kvartalet 2010 |
| - Antagande: | 1:a kvartalet 2011 |

DETALJPLANEPROCESSEN



Stadsplanerare Ida Hansson

Telefon: 011-15 12 99

Stadsplanerare Martin Heidesjö

Telefon: 011-15 13 68

E-post: fysiskplanering@norrkoping.se

Hemsida: www.norrkoping.se/bo-miljo/bygga/planeritningar/