

# Planbeskrivning

Vårt diarienummer  
SPN 2011/0008 214

tillhörande detaljplan för kvarteret

## Rosen

med närområde, inom Gamla staden i Norrköping

den 25 november 2014



## SAMRÅDSHANDLING

## Innehållsföreteckning

<b>1</b>	<b>Inledning</b>	<b>3</b>
1.1	Läsanvisning / handlingar	3
1.2	Planprocessen – en översikt av normalt planförfarande	3
<b>2.</b>	<b>Planens huvuddrag</b>	<b>4</b>
2.1	Planeringens syfte och huvuddrag	4
2.2	Planområdet	5
<b>3.</b>	<b>Tidigare ställningstaganden</b>	<b>6</b>
3.1	Riksintresse	6
3.2	Översiktsplan	7
3.3	Gällande detaljplaner	8
3.4	Övriga kommunala beslut	9
<b>4.</b>	<b>Förutsättningarna nu och efter genomförande</b>	<b>9</b>
4.1	Stadsbyggnadsidé	9
4.2	Mark- och vattenanvändning	10
4.3	Bebyggelse	11
4.4	Park- och gårdsmiljö och vegetation	12
4.5	Gator och trafik	12
4.6	Mark	14
4.7	Störningar, hälsa och säkerhet	15
4.8	Teknisk försörjning	15
4.9	Administrativa frågor	16
<b>5.</b>	<b>Konsekvensbeskrivning</b>	<b>16</b>
5.1	Inverkan på miljön	16
5.2	Strandskydd	17
5.3	Sociala konsekvenser	17
5.4	Ekonomiska konsekvenser	17
5.5	Konsekvenser för stadens attraktivitet	17
<b>6.</b>	<b>Medverkande</b>	<b>18</b>
6.1	Byggherrar/Konsulter	18
6.2	Tjänstemän	18
	<b>Referenser</b>	<b>18</b>
	<b>Bilaga:</b>	<b>18</b>

## 1 Inledning

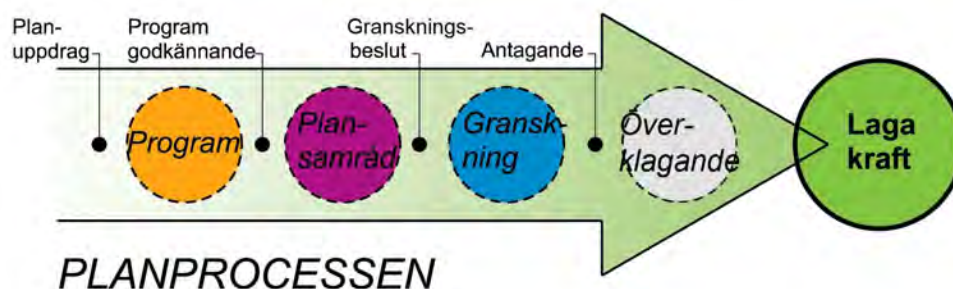
### 1.1 Läsanvisning / handlingar

Följande handlingar tillhör detaljplanen:

- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Gestaltungsprogram

### 1.2 Planprocessen – en översikt av normalt planförfarande

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 det saknas en fördjupning av översiktsplanen, som omfattar detaljplaneområdet, görs först ett program som ger riktlinjer för detaljplanearbetet. När programmet har godkänts av stadsplaneringsnämnden börjar arbetet med ett förslag för detaljplanen.



Detaljplanearbete utgörs av tre moment. Först skickar vi ut ett förslag på detaljplanen för samråd med berörda företag, fastighetsägare och hyresgäster, samt myndigheter, föreningar och andra kommunala kontor. Sedan ställer vi ut det justerade förslaget. I det sista momentet antas planen av stadsplaneringsnämnden. Under en treveckors period efter antagandet kan man överklaga planen.

Tidsplanen för detaljplanearbete kan variera kraftigt i längd beroende på händelseutvecklingen med utredningar och samrådsprocessen. En detaljplan vars arbete flyter på relativt obehindrat kan förväntas ta ungefär ett år.

#### Samråd

Ett första samråd hölls mellan 25 september, 2012 till 6 november, 2012, men därefter har justering i plangränsen skett och detaljplaneförslaget omfattar nu hela kvarteret Rosen, (= hela fastigheten Rosen 6, dvs. både det befintliga förvaltningshuset och markparkeringen norr om detta) vilket gör att fler blir berörda av planarbetet.

Nytt samråd sker därför den 28 november 2014 till den 15 januari 2015.

Allmänheten och berörda fastighetsägare är välkomna till samrådsmöte **tisdagen den 9 december 2014, klockan 17:30-19:00**, i förvaltningshuset Rosen, Trädgårdsgatan 21, Norrköping.

Senast den 15 januari 2015 ska eventuella synpunkter på detaljplanen ha kommit in skriftligt till:

**Norrköpings kommun**

**Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering**

**601 81 Norrköping**

eller via e-post till:

**[fysiskplanering@norrkoping.se](mailto:fysiskplanering@norrkoping.se)**

Upplysningar lämnas av planarkitekt Mats Alenljung, handläggare för planärendet, på telefon 011-15 16 86 eller via e-post till ovanstående adress.

Handlingar finns även på:

[www.norrkoping.se/detaljplaner](http://www.norrkoping.se/detaljplaner)

## **2. Planens huvuddrag**

### **2.1 Planeringens syfte och huvuddrag**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsändamål, lokaler för centrumverksamhet, handel, kontor och även andra användningsområden som lämpar sig i ett attraktivt och centralt läge och att med ny bebyggelse återställa och läka det avrivna kvarteret i riksintresset Norrköpings innerstad, rutnätsstaden.

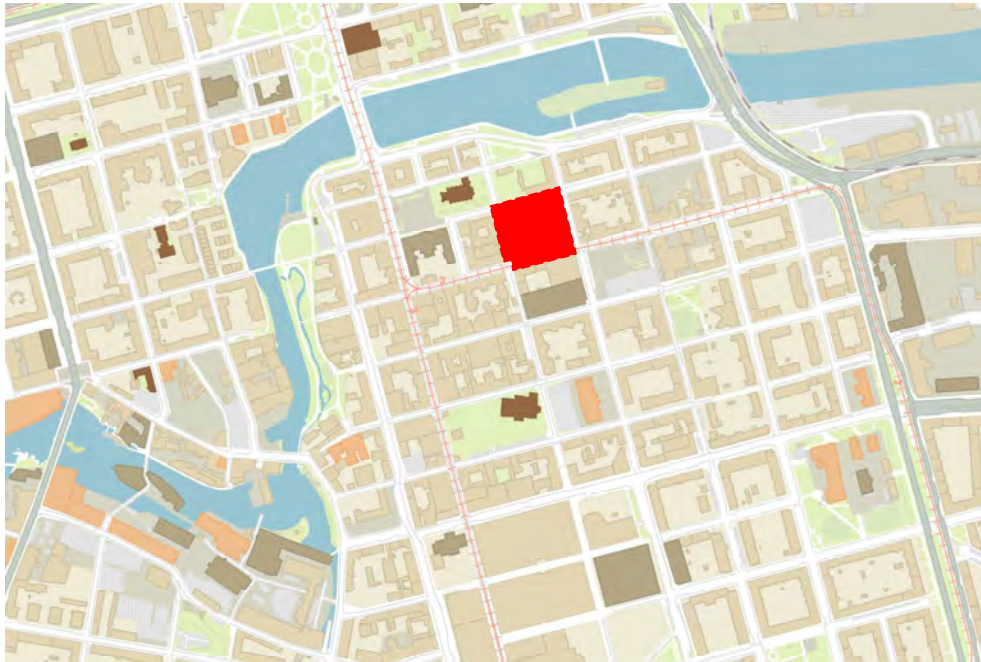
Vid byggnation av kvarteret Rosen finns det möjlighet att tillföra parkeringskapacitet i närområdet genom att möjliggöra parkering under marknivån.

Fastigheten utgörs idag till stor del av markparkering och på fastighetens södra sida, mot Trädgårdsgatan, ligger kontorsbyggnaden förvaltningshuset Rosen med restaurangen Husman & Kök (tidigare "Spisrosen").

En tillbyggnad till förvaltningshuset Rosen norrut ska också prövas i planen, samt bredda möjligheterna för alternativ användning av den befintliga byggnaden. Planen skall även i enlighet med beslut om "Parkeringsstrategi för fastigheten Rosen 6 inom Gamla staden och del av fastigheten Östantill 1:2 (Nya Torget) inom Östantill i Norrköping" (beslut i Stadsplaneringsnämnden, SPN 2012-01-24) möjliggöra parkeringsdäck under mark.

## 2.2 Planområdet

Planområdet omfattar hela kvarteret Rosen, som utgörs av fastigheten Rosen 6 (ca 6020 m<sup>2</sup>) samt en liten del av fastigheten Gamla Staden 1:1 (ca 50 m<sup>2</sup>), samt även del av omgivande lokalgator (ca 3330 m<sup>2</sup>) som hör till Gamla staden 1:1. Planområdet ligger i Norrköpings innerstad med närhet till södra kajen, Tyska Torget och Nya Torget.



*Planområdets läge i staden.*

Planområdet omfattar även i viss mån de intilliggande gator som ingick i den gamla detaljplanen för kvarteret Rosen (antagen 1974) i den omfattning de inte ersatts med nyare detaljplaner; Trädgårdsgatan, Olai Kyrkogata, Nya Rådstugugatan, dessa är redan 1974 fastställda som lokalgator vilket de fortsätter vara. Anledningen till att lokalgatorna ingår i detaljplanen är att kunna rensa bort hela den gamla detaljplanen ”Kvarteret Rosen, akt 22 A: 2097” och inte ha kvar små brottstycken av gamla detaljplaner som fortfarande ska vara gällande.

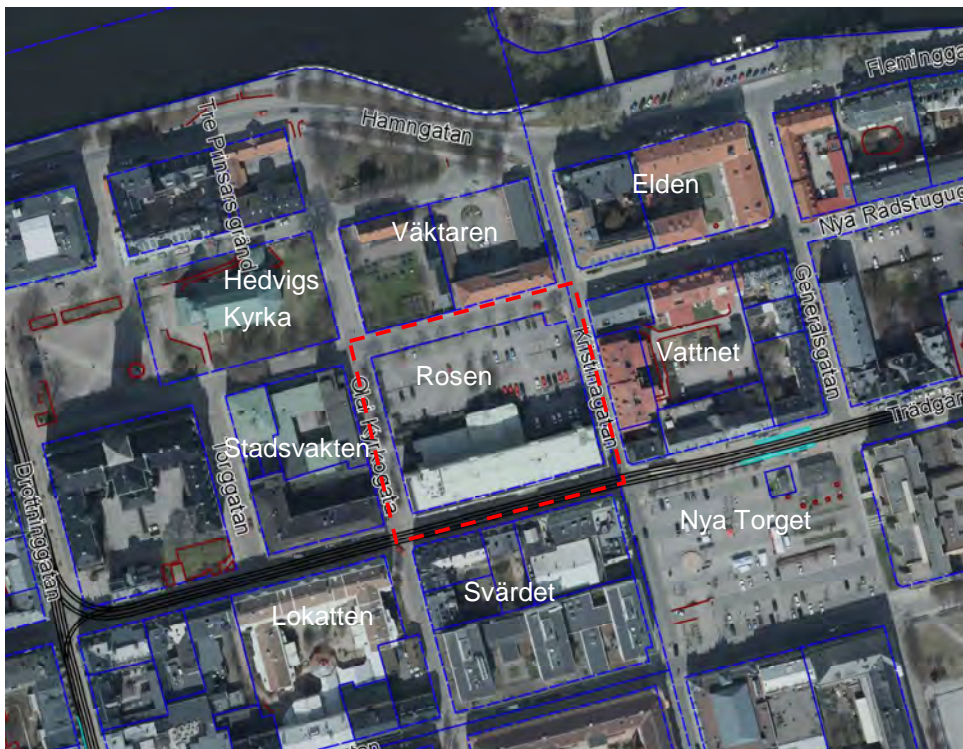
Planområdet ligger mycket kollektivtrafiknära, med fem minuters promenad till stationen och har tre spårvagnshållplatser inom 200 meters avstånd. Planområdet begränsas i norr av Nya Rådstugugatan, av Olai Kyrkogata i väst och av Kristinagatan i öst. Kvarteret Rosen är ca 6070 m<sup>2</sup> stort, hela planområdet med ovan nämnda lokalgator är ca 9400 m<sup>2</sup>.

Planområdet utgörs idag av ett kontorshus för kommunens tekniska förvaltningar, förvaltningshuset Rosen, samt parkeringsytor vilka idag används för den kommunala verksamheten och de anställda i förvaltningshuset Rosen.

I väster gränsar planområdet till fastigheterna Stadsvakten 2 och Stadsvakten 4, som innehåller handel, bostäder och hotell. Längs Nya



Rådstugugatan i norr ligger Svenska kyrkans byggnader i kvarteret Våktaren. I öster finns bostäder i kvarteret Vattnet samt någon mindre lokal. Kvarteret Vattnet är delvis uppfört under mitten av 90-talet. Söder om kvarteret Rosen finns kvarteret Svärdet som innehåller bostäder, handel och kontor.



*Kvarteret Rosen markerat på utdrag ur kommunens geografiska data samt kringliggande kvarter.*

Fastighetsägare

Planområdet omfattar följande fastigheter:

**Beteckning**

Rosen 6

Gamla Staden 1:1

**Ägare**

Norrköpings kommun

Norrköpings kommun

### 3. Tidigare ställningstaganden

#### 3.1 Riksintresse

Planen ingår i det område av innerstaden som är riksintresse för kulturmiljövärden, Riksintresseområde 52 Norrköping innerstad.

För riksintresset gäller följande rekommendationer:

- *Förändringar av befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ska ske med varsamhet. Underhållsarbeten ska utföras med traditionella metoder och material.*

- *Ny bebyggelse ska anpassas till miljön vad gäller läge, utformning, material och färgsättning.*
- *Vid planerade väsentliga förändringar ska samråd ske med länsstyrelsen.*

Riksintresset skyddas av miljöbalken. Det råder inte byggförbud inom riksintresseområdet. Man kan få bygga eller exploatera inom riksintresset, men endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar natur- och kulturvärdena.

### 3.2 Översiktsplan

I ”Översiktsplanen för Norrköping från 2002” (ÖP 2002) är planområdet utpekade som område för blandad bebyggelse. Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården så väl som av strandskyddet.

Planområdet är en del av Gamla Staden vilken också nämns i ÖP 2002 som del av innerstaden, stadens hjärta och historiska centrum. Huvudkaraktären för innerstaden är stenstad med flervåningshus, gator, torg, parker och gårdar. Denna karaktär skall i enlighet med ÖP 2002 vårdas.

Planområdet angränsar också till stadsdelen Östantill (stadsdelsgräns i Kristinagatan) där stora delar nybyggs efter 1960. Enligt ÖP 2002 är mycket av det som är byggt efter 1960 av en karaktär som avviker från innerstadens huvudkaraktär. Förändringar bör bidra till att stärka huvudkaraktären dvs. i huvudsak slutna stadskvarter i så kallad ”stenstad”.

ÖP 2002 nämner vidare ett antal riktlinjer för byggnation i innerstaden som planförslaget förhåller sig till och som till stor del ligger till grund för utformningen.

Tätheten är hög och konkurrensen om mark är stor i området, förtätningar bör ske med stor försiktighet.

Norrköpings vattenfront med strömmen är central; vattenkontakten bör stärkas.

Stadsbilden och det befintliga gatunätet skall bibehållas. Ny bebyggelse skall utformas med hänsyn till miljön och med utgångspunkt från platsen, detta utesluter inte nyskapande arkitektur i den enskilda byggnaden men kvarterets struktur ska utformas som ett stenstadskvarter.

Byggnader bör inte inkräkta på gaturummet, utan placeras i linje med stadens rutnät, dvs. ej sticka ut eller vara indragna i kvarteret. Balkonger och skärmtak som går ut i gaturummet bör normalt sett inte förekomma. Acceptabla undantag regleras genom planbestämmelserna.

ÖP 2002 anger vidare att promenaderna, parkerna och övriga gröna miljöer ska bevaras, vårdas och utvecklas. Vid utformning av anordningar mm som

påverkar gatumiljön skall hänsyn tas till platsens värden vad gäller estetik, kultur och miljö.

För innerstadens livskraft är det viktigt att behålla mångfalden, samt att investera i de offentliga rummen och öka tillgängligheten. Gator, torg och parker bör hållas i gott skick.

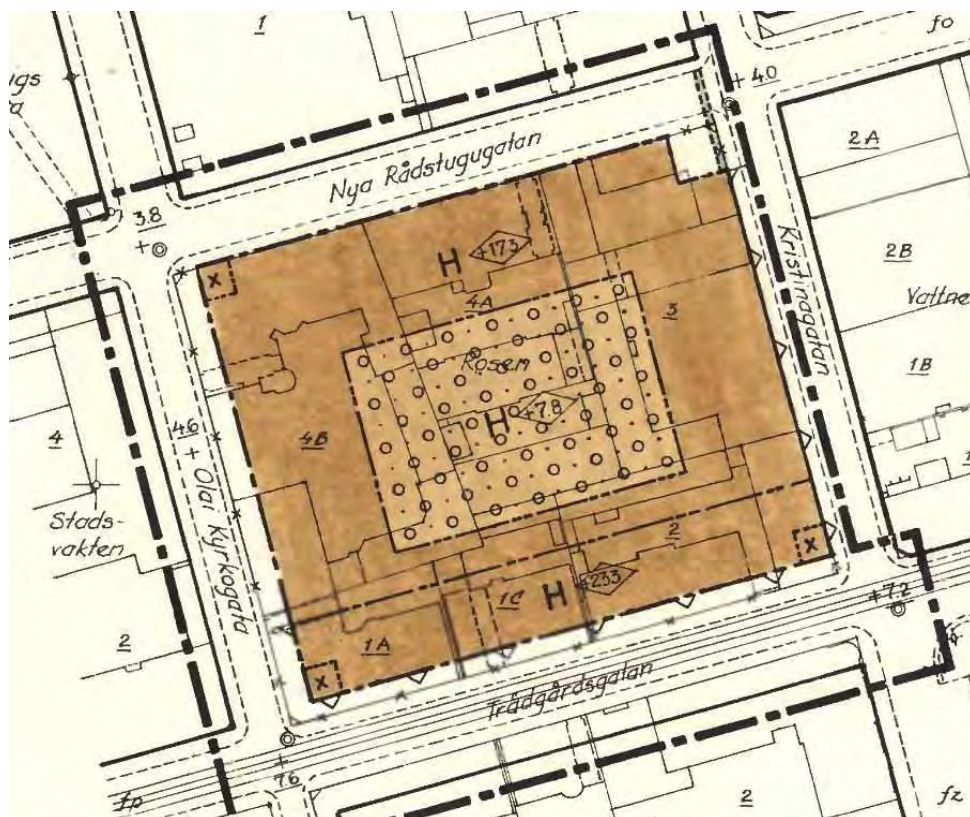
Stadskärnan skall stärkas och vidgas; den blandade stadens mångfald, attraktivitet och folkliv eftersträvas även i anslutande områden.

Kvartersmark bör ges ett balanserat innehåll av grönska och hårdgjorda ytor.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget överensstämmer med översiktsplanens (ovan) intentioner.

### 3.3 Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan för området är från 1974 och medger byggnation av ett slutet kvarter för handelsändamål i 5-7 våningar (17,3 – 23,3 meter över havet). Detaljplanen föreslår även att parkering skall byggas under mark.



Bild; Gällande detaljplan från 1974.



En liten del av kvarteret Rosens nordöstra hörn ingår i detaljplanen för kvarteret Vattnet, 22A-2154, från 1992. Denna del betecknas där som vägområde.

### 3.4 Övriga kommunala beslut

#### *Förtätning*

Förtätning av kvarteret Rosen är en del i stadsbyggnadskontorets verksamhetsmål om att förtäta innerstaden. Målet syftar till att i enlighet med ÖP 2002 förbättra kontinuiteten i innerstaden genom att reparera de mellanrum som skapades genom 60- och 70-talens rivningar. Att skapa en kontinuerlig stad utgör också ett av de mål som beskrivs i *Dialog PM om arkitektur och stadsbyggnad för Norrköpings kommun*<sup>1</sup>.

#### *Parkeringsstrategi*

En samlad strategi för parkering i kvarteren Östantill 1:2 (Nya torget), Rosen 6 och Stadsvakten 4 togs fram under 2012. I korthet innebär strategin att ett parkeringsdäck i två plan inrymmande 150 parkeringsplatser skall byggas i Rosen 6 för att på så viss kunna förbättra den stadsmässiga kvalitén på Nya torget. Innebörden av strategin förtydligas ytterligare under stycket Angöring och parkering nedan.

## 4. Förutsättningarna nu och efter genomförande

### 4.1 Stadsbyggnadsidé

Detaljplanen för kvarteret Rosen skall möjliggöra ett blandat stadskvarter och läka samman de hål som skapats genom 60- och 70-talets rivningar. Genom byggnation av kvarteret kan området vitaliseras.

Ny bebyggelse ska uppföras med respekt för rutnätsstadens karaktär med slutna kvarter. Ny bebyggelse ska bidra till att vitalisera området och skapa ett tydligare gaturum av högre kvalitet. Det arkitektoniska uttrycket skall vara samtida och utgå från ledorden *respekt* och *fantasi*.

Detaljplanen möjliggör en förtätning av innerstaden med en blandning av flera olika funktioner så som bostäder av olika slag, kontor och lokaler för verksamheter eller service. Förutom att höja kvaliteten lokalt bidrar detta mer generellt till att skapa ett bättre underlag för ett levande stadsliv med service och kollektivtrafik.

Husets bottenvåningar är centrala i sammanhanget om att tillföra stadsmässiga kvalitéer. Med stadsmässiga kvalitéer menas framförallt ett levande gatuplan med verksamhetslokaler riktade mot allmänplatsmark.

---

<sup>1</sup> "Dialog PM om arkitektur och stadsbyggnad i Norrköping", maj 2012, Norrköpings kommun.

Lokaler för verksamheter i bottenplan ska finnas i hörnen av byggnaden men ytterligare lokaler, framför allt längs Olai Kyrkogata, ska eftersträvas, främst genom att byggnadernas bottenvåningar utformas med våningshöjd lämplig för lokaler, dvs minst 4 meters höjd. I hörnet Olai Kyrkogata/Nya Rådstugugatan ska bottenplan utformas för en utåtriktad och publik verksamhet där öppenhet är ett centralt begrepp. Ett levande bottenplan utmed Nya Rådstugugatan förväntas på sikt bli särskilt viktigt då Saltängen och Tegelängen bebyggs. Studier utförda i programarbetet för Saltängen visar på en ökad frekvens av aktivitet längs Nya Rådstugugatan, därför är det i denna del extra viktigt med tillräcklig våningshöjd och tillgänglighet från gatan.

Norrköpings vattenfront mot strömmen är viktig och vattenkontakten bör stärkas. Husen ska därför i hög grad vända sig mot vattnet och utblickar ska, där det ges möjlighet, tas tillvara genom husets arkitektur, framförallt gäller detta hörnet Olai Kyrkogata/Nya Rådstugugatan. Hörnen ska diagonalskäras i markplan, och bör även accentueras genom höjd (nordvästra) och/eller utformning (nordöstra).

Taklandskapet bör vara varierat och med hjälp av kupor, balkonger och andra möjligheter ge möjlighet till utevistelse.



*Bild vä: Hörnet Olai Kyrkogata/Nya Rådstugugatan 1970 tal, vy söderut.  
Bild hö: Kvarteret Rosen 6 rivs 1974, sett från Kristinagatan. Detaljplanen syftar till att reparera rutnätsstaden i kvarteret.*

*Foto: Norrköpings kommun*

## **4.2 Mark- och vattenanvändning**

Den obebyggda delen av fastigheten nyttjas idag för parkering. I detaljplanen föreslås bostadsbebyggelse, kontor eller centrumverksamhet i upp till 6 våningar. Tyngdpunkten ska framförallt vara bostäder men en blandning av funktioner ska uppnås.



*Principskiss över ny bebyggelse i kvarteret Rosen.*

Förvaltningshuset Rosen kan byggas till med en ny byggnadsdel mot Olai Kyrkogata. Ytterligare kontorslokaler/utställningslokaler kan inrymmas utmed Olai Kyrkogata, i bottenplan och ev. ett ytterligare plan med till exempel bostäder ovan.

De båda hörnen längs Nya Rådstugugatan ska utformas med extra hög bjälklagshöjd för att möjliggöra lokaler för service och verksamheter. Golvnivån ska uppfylla gällande tillgänglighetskrav till trottoarnivån.

Parkeringsdäck skall anläggas under byggnader och under gårdsbjälklag. Cykelparkering skall anläggas i markplan så att infart sker direkt från gatumark, med fördel separerad från garagets biltrafik men nära densamma. Cykelparkering kan även fördelas på fler men mindre platser.

### **4.3 Bebyggelse**

Arbetet med att ta fram skisser på hur en framtida bebyggelse skulle kunna utformas har gjorts av ÅWL-arkitekter, för Hyresbostäders projektering.

Bottenvåningarna utformas med publika lokaler i de båda östra och västra längorna, i norra längan kan verksamheter finnas om önskemål finns, här är även in- & utfart till garaget placerad.

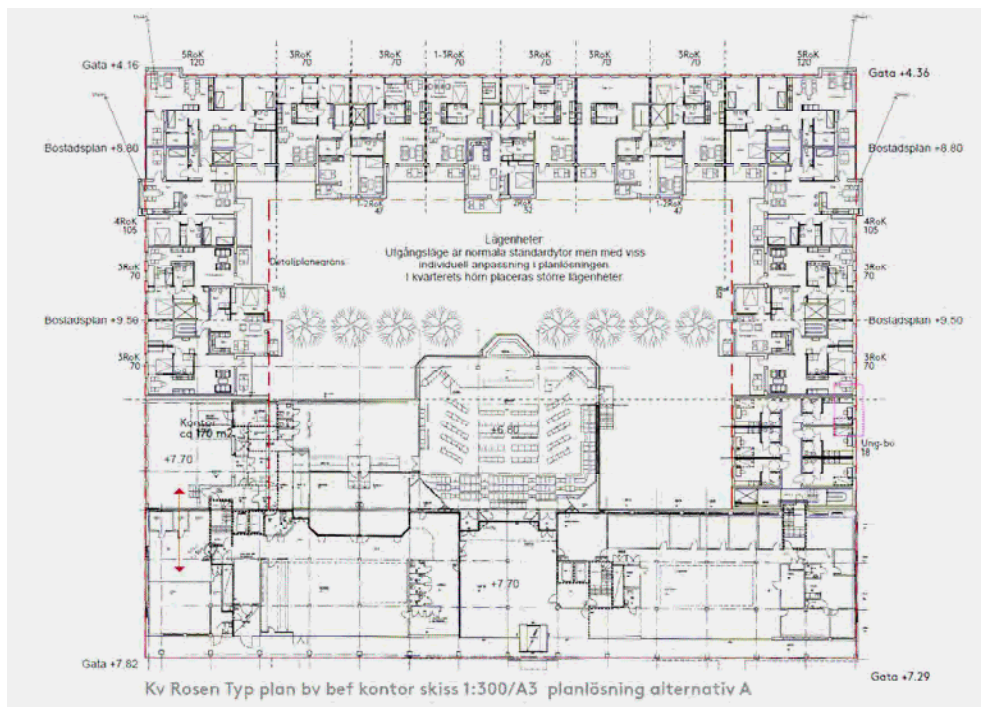


Illustration: ÅWL arkitekter

#### 4.4 Park- och gårdsmiljö och vegetation

Längs Nya Rådstugugatan och Kristinagatan finns ett antal träd planterade inom planområdet. Dessa bedöms inte kunna vara kvar då nya byggnader läggs i gatuliv.

Ett bostadshus ska ha en god utemiljö, därför är mötet mellan kontorshuset och bostadshuset särskilt viktigt. Kontorshuset innebär ökad risk för inkräktande på den privata zon som ett bostadshus kräver, utformningen av gårdsmiljön är därför viktig. Gården skall ge möjlighet till viss avskildhet och rekreation för boende så väl som för anställda i förvaltningshuset Rosen. Avskildhet kan skapas genom plantering av buskar och träd. Bjälklaget skall därför dimensioneras för att, på lämpliga platser, tåla träd och större växtlighet. Komplementbyggnader som "sophus" etc. tillåts inte på grund av det begränsade utrymmet. Lätta, mindre uthus/konstruktioner som lusthus, spaljéer, skärmtak och dylikt avsedda för utevistelse och som trivselhöjare för gårdsmiljön kan emellertid medges, dock som högst 15 m<sup>2</sup> per uthusbyggnad.

#### 4.5 Gator och trafik

##### Övergripande trafiksituation

Den övergripande trafikstrukturen förändras inte genom detaljplanen.

##### Gatunätet

Planen förväntas inte medföra betydande förändringar i gatunätets utformning. Det är dock viktigt att bibehålla en god sikt vid korsningen

Kristinagatan/Nya Rådstugugatan, Hörnet ska därför utformas med en hörnavskärning.

### *Gång- och cykelvägar*

Olai Kyrkogata är en viktig del i Norrköpings huvudstråk för cykeltrafik. Det är därför av stor vikt att framkomligheten på denna gata förbli fortsatt god. Även under byggtiden skall gatan vara framkomlig.

### *Angöring och parkering*

Under 2010 gav stadsplaneringsnämnden stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för fastigheten Rosen 6 och Östantill 1:2 (Nya Torget). De aktuella planområdena fungerar idag främst som parkeringsytor och har en nära relation för den samlade parkeringssituationen i närområdet. För att hantera framtida behov togs därför fram en parkeringsstrategi för närområdet (*SPN-2012.269 Tjänsteskrivelse - Parkeringsstrategi för fastigheten Rosen 6 inom Gamla staden och del av Östantill 1:2 Nya Torget*).

Ambitionen med omvandlingen av Nya Torget är att göra torget attraktivare att vistas på och att göra det till en viktig målpunkt längs de olika stråk som redan finns och som i framtiden kommer att bli ännu viktigare och tydligare. Torget behöver därför bli intimare, mer präglad av den mänskliga skalan och mindre dominerat av parkerade bilar. Denna fråga hanteras nu parallellt i en separat detaljplan för Nya Torget.

I kvarteret Rosen finns det möjlighet att genom parkering under mark tillföra parkeringskapacitet till närområdet. Genom att bygga ett parkeringsdäck i två plan skapas beredskap för att kunna ta hand om de bilar som inte längre kommer att kunna stå på Nya Torget. På så vis kan den största delen av de platser som tas bort på Nya Torget ersättas. Det finns även viss beredskap att ta om hand parkeringar från kvarteret Stadsvakten. I samband med byggandet av parkeringshus skall också de prioriterade trafikslagen stärkas på ett tydligt sätt. Cykelparkering skall läggas i gatuplan och på ett attraktivt sätt samspela med gatumiljön och cykelstråket längs Olai kyrkogata.

Kvarteret Rosen ligger i anslutning till huvudstråk för cykel och gång (Olai Kyrkogata och i viss bemärkelse Hospitalsgatan och Generalsgatan) och kollektivtrafik (Trädgårdsgatan). Förutsättningarna för ett mer hållbart resande är därför mycket goda och bör tas tillvara i den pågående stadsutvecklingen.

I dagsläget finns ett hundratal parkeringsplatser på kvarteret Rosen. Dessa nyttjas huvudsakligen av personal som arbetar i Rådhuset, Rosen och Stadsvakten samt tillhandahåller platser åt den kommunala bilpoolen.

I nuvarande skisser av ny bebyggelse finns förslag på ca 70 lägenheter vilka enligt gällande, lokala parkeringsnorm (0.7 platser per lägenhet för en trea, antagen i KF 1983) kräver 56 parkeringsplatser för Rosen.



En p-norm utarbetad efter morgondagens behov skulle kunna motsvara 0,4-0,5 parkeringsplatser per lägenhet (för en trea).

Kommunens framtida behov, inklusive bilpool, beräknas till 40 platser. Det här innebär att det totala behovet för framtida bostäder och befintlig verksamhet är ca 100 parkeringsplatser.

Nya Torget omfattar idag 120 parkeringsplatser. Programmet som håller på att arbetas fram kommer att förespråka att torget blir en mötesplats för människor och ett viktigt stadsdelstorg för Östantill. Ca 20-40 platser för korttidsparkering föreslås finns kvar som kantstensparkering för att främst betjäna affärer vid torget. Bostäderna i den nya byggnadsvolymen vid Generalsgatan löser sitt parkeringsbehov under byggnaden. Eventuella extra platser som kan skapas i detta p-garage kan användas av besökare.

Projekt	Antal platser idag	Framtida behov
Kvarteret Rosen	≈130	ca 100
Kv Rosen, nya bostäder	-	56 (alt. 40-50)
Nya torget	120	20-40 korttids-p för handeln
Summa	250	170-200

Tidsmässigt ligger nu detaljplanearbetet för kvarteret Rosen parallellt med detaljplanen för Nya Torget.

Inriktningen i detaljplanen är att kvarteret Rosen bebyggs med ett parkeringsdäck i två plan där ett av planen är öppet för allmänheten. Genom att bygga ett parkeringsdäck i två plan skapas beredskap för att kunna ta hand om de bilar som inte längre kommer att kunna stå på Nya Torget, förutsatt att antalet parkeringsplatser i kvarteret Rosen är minst 150 stycken.

På så vis kan det den största delen av de platser som tas bort på Nya Torget ersättas. Det finns då även viss beredskap att ta hand om parkeringar från kvarteret Stadsvakten.

#### 4.6 Mark

##### *Fornlämningar*

En arkeologisk utredning etapp 1, utförd av Östergötlands museum, visar att på att slutundersökning skall göras innan byggstart.

### *Markundersökning – geoteknik, radon och föroreningar*

#### **Geoteknik**

För planområdet kommer en geoteknisk undersökning att utföras inför utställning.

#### **Radon**

Planområdet ingår i normalriskområde enligt kommuntäckande markradonundersökning. Byggnade ska ske med radonskyddande lösningar.

#### **Föroreningar**

För planområdet kommer en miljöteknisk markundersökning att utföras inför utställning.

### **4.7 Störningar, hälsa och säkerhet**

#### *Trafikbuller*

I Boverkets Allmänna Råd 2008:1, Buller i planeringen, anges att om ekvivalenta trafikbullernivåer för bostäder överstiger 55 dBA ska minst hälften av utrymmen för sömn, vila och daglig samvaro orienteras mot så kallad tyst sida (högst 45 dBA).

Framförallt genereras buller från trafiken längs Kristinagatan samt spårvägen längs Trädgårdsgatan. Genom ett i huvudsak slutet kvarter löses bullerproblematiken. Förslagen visar att det trots det utsatta läget är möjligt att skapa goda boendekvalitéer.

Ett bullerplank kan dock bli nödvändigt att sätta upp längs Kristinagatan om kvarteret inte sluts. En kompletterande bullerberäkning pågår och kommer att redovisas inför utställning.

#### *Elkraft*

En omformarstation för spårvägen är lokaliserad längs Kristinagatan. Omformarstationen genererar ett visst magnetfält. Planen förslår att denna ska ligga kvar i samma läge och eventuellt byggas in i kvartersstrukturen.

Förvaltningshuset Rosen har ett reservaggregat för elkraft placerat på tomten. Detta måste omlokaliseras, förslagsvis till taket på förvaltningshuset.

### **4.8 Teknisk försörjning**

#### *Vatten och avlopp och värme*

Vatten och avlopp finns utbyggt i området.

#### *Dagvatten*

Kommunen har tagit fram riktlinjer för hantering av dagvatten. Fastighetsägaren är ansvarig för hantering av dagvatten inom den egna

fastigheten. Där förhållandena gör lokalt omhändertagande av dagvatten olämplig kan fastighetsägaren ansluta till det kommunala dagvattennätet. Uppkomsten av dagvatten kan dock begränsas genom att till exempel använda genomsläppligt material. Dagvattenledningar finns i anslutning till planområdet. Belastningen ska emellertid så långt möjligt begränsas genom fördröjningseffekten hos en planterad innergård.

### *El*

El och tele finns att ansluta till. Vid en eventuell flytt av ledningarna utfaller kostnaden på exploitören.

### *Värme och kyla*

Fjärrvärme finns utbyggt för att ansluta till. Kommunens generella inriktning är att uppvärmning vid nybyggnation ska ske på ett så miljövänligt sätt som möjligt. Alternativa förnyelsebara uppvärmningsformer ska alltid prövas för att undvika en kraftigt ökad elanvändning, fjärrvärme ska därför utnyttjas där så är möjligt.

### *Avfall*

Kommunen har ett lagstadgat ansvar för hushållsavfall. Det är varje fastighetsägares ansvar att hushållsavfall som uppkommer inom fastigheten hanteras enligt gällande föreskrifter.

Hämtning av avfall från förvaltningshuset sker idag längs Olai Kyrkogata i höjd med Trädgårdsgatan och läget bedöms även i fortsättningen vara lämpligt för ändamålet. Dock stör hämtning av avfall i viss mån cykeltrafiken längs Olai Kyrkogata. Avfallshantering bör därför i största möjliga mån anpassas i tid så att cykel och gångtrafik inte störs.

Hämtning av avfall från de nya bostadshusen är lämpligt längs Nya Rådstugugatan. Hämtning av avfall är olämpligt längs Kristinagatan då denna väg är betydligt mer trafikerad.

## **4.9 Administrativa frågor**

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

## **5. Konsekvensbeskrivning**

### **5.1 Inverkan på miljön**

Föreslagen förändring av området bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan (bilaga behovsbedömning). Förtätning inom stadsbebyggelsen ger ett ökat underlag för kollektivtrafiken, bättre utnyttjande av den befintlig infrastruktur och tillgänglighet för fotgängare och cykeltrafik. Detta bidrar på ett positivt sätt till att genomföra ambitionerna i kommunens Riktlinjer för trafik i Norrköpings kommun.

Uppvärmning av nya bostadshus kan lättare ske med förnyelsebara resurser, till exempel fjärrvärme. Detta, tillsammans med ökad kollektivtrafikanvändning, kan i ett längre perspektiv ge minskade koldioxidutsläpp och effektivare energianvändning.

## **5.2 Strandskydd**

Planområdet ligger i närhet till strömmen och är därför inom strandskyddat område. Kommunen bedömer att särskilda skäl föreligger för att upphäva strandskyddet.

Marken är sedan flera hundra år tillbaka ianspråktagen, framförallt för bostadsändamål.

Flera vägar och kvarter är belagda mellan planområdet och vattenområdet.

Det föreligger ingen påtaglig risk för att skada vatten eller naturområden.

Genomförandet av planen medför inget hinder för den allmänna tillgången till vattenområdet.

## **5.3 Sociala konsekvenser**

Boende i intilliggande kvarter kan komma att uppfatta den planerade förändringen som negativ då utsikt och ljusförhållanden förändras.

Tillskottet av boende och kompletterande service kan emellertid verka som en stimulans för närområdet.

## **5.4 Ekonomiska konsekvenser**

Kostnader för upprättande av detaljplan tas ut genom avtal med respektive byggherre/fastighetsägare/tomträttsinnehavare inom planområdet.

## **5.5 Konsekvenser för stadens attraktivitet**

Stadsbilden kommer att förändras. Ny bebyggelse inom planområdet innehållandes bostäder, kontor och lokaler ger möjlighet för fler att arbeta och bo i innerstaden. Planen bedöms ha positiv betydelse för stadsdelens attraktivitet. Det är viktigt att de utformningskrav som formuleras i detaljplanen fullföljs.

## 6. Medverkande

Detaljplanen har arbetats fram i samarbete mellan representanter för fastighetsägare, konsulter samt tjänstemän från Norrköpings kommun.

### 6.1 Byggherrar/Konsulter

Byggherrarna har representerats av Veronica Zetterberg, Hyresbostäder samt Marie Alm, Lokalförsörjningen Norrköpings kommun.

Skissförslag på bebyggelse/lägenhetsdisposition är framtaget av ÅWL-arkitekter.

### 6.2 Tjänstemän

Detaljplanen är framtagen av Mats Alenljung, planarkitekt, i samverkan med Karin Milles Beier, stadsarkitekt, Anita Johansson planingenjör och Ola Brånäs, exploateringsingenjör.

Norrköping den 25 november 2014

Christian Wintenby

processansvarig detaljplanering

Mats Alenljung

planarkitekt

## Referenser

- *Arkeologisk utredning etapp 1*, Östergötlands museum, Avdelningen för arkeologi.
- *Riktlinjer för trafik i Norrköpings kommun*, juni 2011.
- *Framtid Norrköping Översiktsplan 2002, Utvecklingsplan för staden*, Norrköpings kommun, 2002-05-23.

## Bilaga:

Gestaltningsprogram