

PLANBESKRIVNING



tillhörande detaljplan för

del av fastigheten Bollen 2 inom Kneippen

i Norrköping

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering
den 10 oktober 2011

ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2011-11-09, § 209

Laga kraft: 2011-12-09

Genomförandetidens sista dag: 2016-12-09

Innehållsförteckning

del av fastigheten Bollen 2 inom Kneippen	1
1. Inledning.....	3
1.1 Läsanvisning / handlingar	3
1.2 Planprocessen – en översikt av enkelt planförfarande	3
2. Planens huvuddrag	4
2.1 Planens bakgrund och syfte	4
2.2 Planområdet.....	4
3. Tidigare ställningstaganden	5
3.1 Översiktsplan.....	5
3.2 Gällande detaljplaner.....	5
3.3 Program för planområdet.....	6
3.4 Övriga kommunala beslut	6
4. Förutsättningarna nu och efter genomförande.....	6
4.1 Mark- och vatten användning.....	6
4.2 Bebyggelseområden	7
4.3 Natur	7
4.4 Friytor:.....	7
4.5 Gator och trafik	8
4.6 Störningar, hälsa och säkerhet.....	8
4.7 Teknisk försörjning	8
5. Konsekvensbeskrivning	9
5.1 Inverkan på miljön.....	9
5.2 Sociala konsekvenser	9
5.3 Ekonomiska konsekvenser	9
5.4 Konsekvenser för stadens attraktivitet	9
6. Administrativa frågor	9
7. Medverkande.....	9
7.1 Tjänstemän	9
Referenser	10

1. Inledning

1.1 Läsanvisning / handlingar

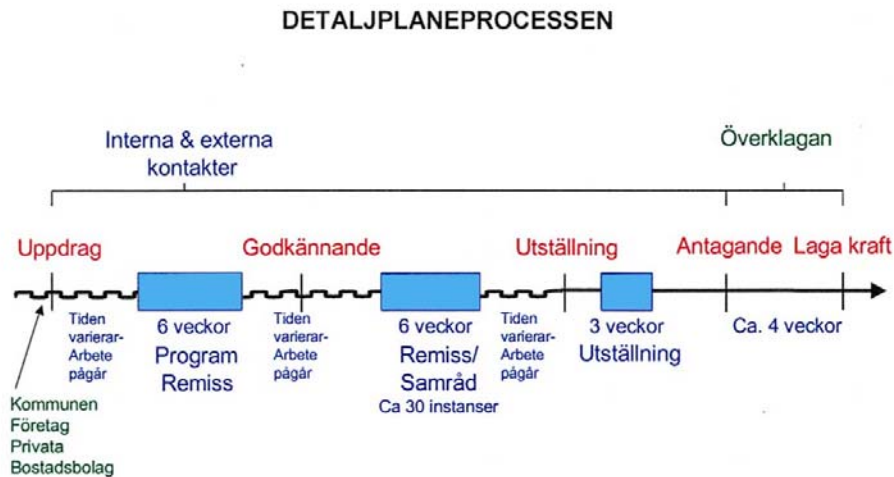
Planförslaget består av:

Plankarta i skala 1: 500 med bestämmelser och illustrationer

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Behovsbedömning



1.2 Planprocessen – en översikt av enkelt 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. Planen kan följa normalplanförfarande som innebär att en samrådsremiss följs av en utställning av det justerade planen innan den antas av stadsplaneringsnämnden.

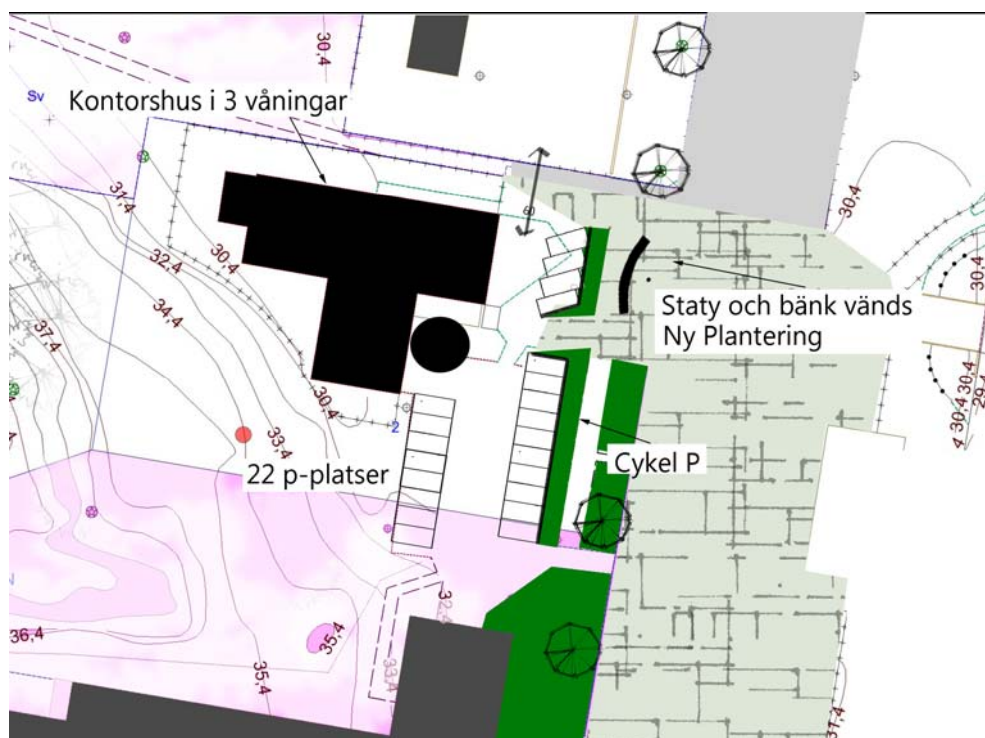
Denna plan bedrivs efter enkelt planförfarande. Planförslaget skickas ut till berörda fastighetsägare och föreningar, kommunala instanser och länsstyrelsen. Förslaget justeras eventuellt och lyfts för antagande av stadsplaneringsnämnden utan att den ställs ut. Obehindrad, kan processen kan förväntas ta ungefär 10 månader.

2. Planens huvuddrag

2.1 Planens bakgrund och syfte

Sen 1980-talet har IFK Norrköping disponerat den aktuella fastigheten som klubbstuga. Vid ombyggnaden av idrottsparken 2007 flyttades idrottsverksamheten till nya lokaler på motsatt sida av Gunnar Nordahls plats. PEMA-arbetskraft huserar för närvarande i huset. Företaget upplever en stark expansion och är i behov av utökade lokaler. En ansökan om tillbyggnad av ytterligare två våningar med kontorsverksamhet inkom därför till Norrköpings kommun. 2011-02-01 beslutade Stadsplaneringsnämnden om uppdrag om upprättande av detaljplan för fastigheten Bollen 2.

Planen syftar till att möjliggöra en tillbyggnad i två plan för kontorsverksamhet i ett centralt och attraktivt läge som väl lämpar sig för en högre byggnad.



2.2 Planområdet

Planområdet ligger Centralt i Norrköping med nära anslutning till den södra promenaden strax utanför innerstadens randzon. Området präglas främst av fotbollsarenan Parken där flera stora idrottsevenemang äger rum. I anslutning till planområdet ligger Gunnar Nordahls plats, en stenlagd plats med sittplatser och där en staty av fotbollspelaren Gunnar Nordahl huserar. Stenläggningen bildar idag en tydligt avgränsad plats som också sträcker sig in i planområdet. Platsen används som samlingsplats, särskilt vid evenemang på arenan. Platsbildningen och statyn har en direkt anknytning

till platsen och bör i framtiden stärka dess identitet. Det är därför viktigt att statyn av Gunnar Nordhal i framtiden också finns på Gunnar Nordahls plats samt att sittmöjligheter för samlingar kvarstår.

Väster om planområdet ligger Viktoriaskolan. En byggnad från 1960-talet med en höjd av 10 meter. Viktoriaskolan har idag ett servitut för användning av parkeringsplatserna i anslutning till fastigheten Bollen 2.

Genom planområdet finns även ett ledningsservitut som sträcker sig från norr till söder mot studentbostäderna i det gamla vattentornet. I öster finns studentbostadshuset Bollen. Studentbostadshuset är 6 våningar högt och är uppfört på 60-talet. Mellan fastigheterna Bollen 2 och studentbostäderna går en gång och cykelväg som ansluter till Lenningskaparken.

Planen angränsar till Ektorpsgatan i öster. Längs Ektorpsgatan löper en trädallé med gräsbevuxna kanter. Trädallén och de gräsbevuxna kanterna ramar in Gunnar Nordahls plats och är därför viktiga att bevara. På den gräsbevuxna ytan öster om planområdet finns också cykelställ som används av besökare till Idrottsparken. För att förenkla och stärka ett hållbart resande bör detta cykelställ även i framtiden vara kvar.



Studentbostäder i Bollen

Trädallé mot Gunnar Nordahlsplats

3. Tidigare ställningstaganden

3.1 Översiktsplan

Planområdet ligger på gränsen mellan stadens och innerstadens randzon. Det pekas i översiktsplanen för staden från 2002 ut som grönområde, blandad bebyggelse och sportanläggning.

3.2 Gällande detaljplaner

För planområdet gäller idag detaljplan för kv. Vattentornet m fl vilken vann laga kraft 2000-02-24. Enligt gällande detaljplan över det aktuella planområdet är användningen utpekad som centrumverksamhet te x föreningsgård. Tillåten byggnadshöjd är 3.5 meter. Ett område i söder är reserverat för underjordiska ledningar.

Omkringliggande byggnader har beteckningen kontor/skola och bostäder/kontor. Den tillåtna byggnadshöjden är 10 meter respektive 6 våningar.



3.3 Program för planområdet

Eftersom planområdet sedan tidigare är detaljplanelagt och ej strider i användning mot gällande plan bedöms inte ett planprogram vara nödvändigt.

3.4 Övriga kommunala beslut

Fysisk planering fick 2011-02-01 i uppdrag av stadsplaneringsnämnden att upprätta detaljplan för fastigheten Bollen 2.

4. Förutsättningarna nu och efter genomförande

4.1 Mark- och vatten användning

Planområdet är sedan tidigare planlagt som centrumverksamhet t ex föreningsgård. Sedan 2007 huserar PEMA-arbetskraft i huset, där de bedriver kontorsverksamhet.

Planen föreslår utöver den nuvarande bestämmelsen Centrumverksamhet göra tilläget Kontor. Planen förslår även att den tillåtna byggnadshöjden höjs till 11 meter även det likt den omkringliggande bebyggelsen. En högre byggnad lämpar sig väl för platsen då de omkringliggande byggnaderna är betydligt högre än den enplansvilla vi idag ser på platsen. En byggnad i betong är också lämplig då det an knyter till närliggande byggnader.

Parkering anläggs i planens sydöstra del där det idag är parkeringsplatser. Enligt parkeringsnormen är parkeringsbehovet 23 platser för den aktuella byggnadsytan och verksamheten vid full utbyggnad. Med tanke på det mycket centrala läget, närheten till kollektivtrafik och att planområdet ligger precis i gränslandet till innerstadens parkeringsnorm, kan ett lägre antal parkeringsplatser accepteras.

Inom planområdet står idag en staty av Gunnar Nordhal, äganderätten för statyn är i dagsläget oklar men en önskan om att den skall stå på kommunalmark med kommunal ägo och skötsel finns. Planen föreslår en flytt av statyn till lämplig plats i direkt anslutning till Gunnar Nordahls plats. Att ha statyn i samma läge som idag vore olämpligt med tanke på att IFK Norrköping inte huserar i den gamla klubbstugan längre och att marken övergår i privat ägo.

4.2 Bebyggelseområden

Den nuvarande bygganden är uppförd i en våning i trä och mexitegel, med en vit/blå färgsättning. Taket är ett valmat sadeltak i svart tegel. Omkringliggande byggnader har platta tak och är uppförda i betong eller tegel i gråa nyanser. Planförslaget innebär att den nuvarande byggnaden ändrar karaktär mot en för platsen mer lämplig och enhetlig arkitektur. En låg byggnad med villa-karaktär ter sig främmande i denna centrala miljö.

4.3 Natur

Planområdet angränsar till Lenningska parken som är en park av kommunalt intresse och förvaltas av tekniska nämnden. I planområdets västra del går en skogsbevuxen sluttning mot vattentornet.

Geoteknisk undersökning bör göras för den tilltänkta påbyggnaden.

4.4 Friytor

Planen undantar en del av fastigheten Bollen 2 närmast Gunnar Nordahls plats. Detta för att i framtiden ha möjlighet att skapa en allmänplats för samlingar innan evenemang på Parken när statyns ägande är löst. Stenläggningen som täcker Gunnar Nordahls plats sträcker sig in på planområdet och bildar en sammanhängande platsbildning. Statyn av Gunnar Nordhals föreslås flyttas in på denna del av planen för att hamna mer centralt på platsen.



4.5 Gator och trafik

Öster om planområdet angränsar planområdet till Gunnar Nordahls plats. En torgliknande yta där hastigheten för bilar är begränsad till 30km/h.

Parkering för fastigheten löses inom kvartersmark och anläggs i planens sydöstra del där det idag är parkeringsplatser. Enligt parkeringsnormen för mellanzonen är parkeringsbehovet 23 platser för den aktuella byggnadsytan och verksamheten vid full utbyggnad. Med tanke på det mycket centrala läget, närheten till kollektivtrafik och att planområdet ligger i gränslandet till innerstadens parkeringsnorm, kan ett lägre antal parkeringsplatser accepteras. Innerstadens parkeringsnorm för den aktuella byggnaden uppgår till 18 parkeringsplatser.

Planen föreslår cirka 20 parkeringsplatser.

Infarten till parkeringen löses genom ett servitut över fastigheten Bollen 4.

4.6 Störningar, hälsa och säkerhet

Gällande riktvärden för kontorshus ska klaras.

4.7 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten och avlopp finns anslutet via Ektorpsgatan. I planområdets västra del finns ett område som skall vara tillgängligt för underjordiska ledningar.

Dagvatten

Dagvatten omhändertas inom kvartersmark.

El

Finns i anslutning till fastigheten.

Tele

Finns i anslutning till fastigheten.

Värme

Fjärrvärme finns anslutet till fastigheten.

Avfall

Norrköpingskommun ansvarar för hämtning av avfall.

5. Konsekvensbeskrivning

5.1 Inverkan på miljön

En behovsbedömning har upprättats och planens genomförande bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning anses därför inte vara nödvändig.

5.2 Sociala konsekvenser

Planen kan bidra till en attraktivare plats kring Gunnar Nordhals plats. Planen kan även bidra till att säkerställa platsbildningen och statyns placering. Planområdet var tidigare ämnat som föreningsgård men detta ändamål har flyttat till idrottsparken.

5.3 Ekonomiska konsekvenser

PEMA-arbetskraft står för alla kostnader i samband med planläggning och exploatering av påbyggnaden.

5.4 Konsekvenser för stadens attraktivitet

Till följd av planens genomförande finns det möjlighet närområdet blir mer attraktivt. En byggnad med en utformning som är bättre lämpad för platsen avseende färg och form tillför staden positiva värden. Detta är särskilt viktigt då området kring idrottsparken är en målpunkt för många besökare till staden.

6. Administrativa frågor

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

Se vidare i genomförandebeskrivningen.

7. Medverkande

7.1 Tjänstemän

Samrådshandlingar har utarbetats av planarkitekt Erik Telldén i samverkan med tjänstemän på stadsbyggnadskontoret, Norrköpings Kommun.

Norrköping den 10 oktober 2011



Fredrik Wallin
processansvarig detaljplanering



Erik, Telldén
planarkitekt

Referenser

Framtid Norrköping Översiktsplan 2002- Utvecklingsplan för staden,
Norrköpings kommun, 2002-05-23

Detaljplan för Kv. Vattentornet m fl inom Kneippen i Norrköping SPN-
0581k-P00/3