

# Planbeskrivning

Vårt diarienummer  
SPN 2012/0215 214

tillhörande detaljplan för del av kvarteret

## Dalkarlen

inom Berget i Norrköping

den 4 oktober 2013,  
reviderad 24 oktober 2013



## ANTAGANDEHANDLING

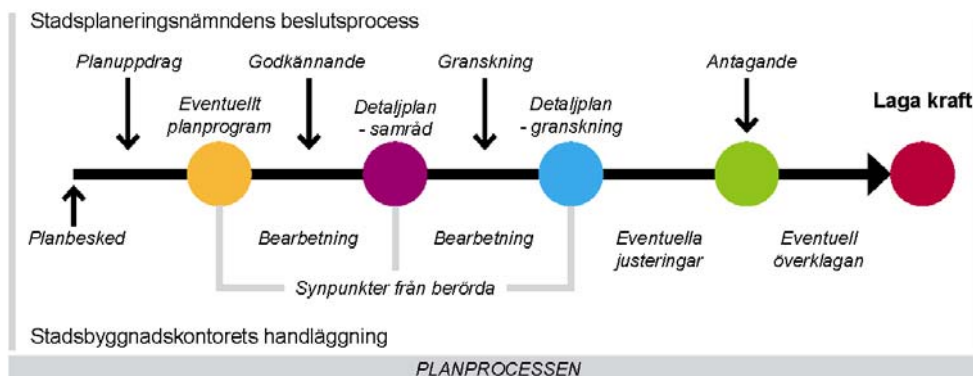
Antagen i SPN: 2013-11-12, § 189

Laga kraft: 2013-12-17

Genomförandetidens sista dag: 2018-12-17

## Detaljplaneprocessen

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.



Vid mer omfattande planläggning görs eventuellt ett program innan själva detaljplaneskedet. Aktuell planering genomförs med enkelt planförfarande. Först skickas ett förslag på detaljplanen för samråd med berörda företag, fastighetsägare och hyresgäster, samt myndigheter, föreningar och andra kommunala kontor. Efter detta antas planen av stadsplaneringsnämnden. Momentet granskning i ovan bildbeskrivning av arbetsgången, utgår. Under en treveckors period efter antagandet kan man överklaga planen.

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

Upplysningar lämnas av Martin Heidesjö, handläggare för planärendet, på telefon 011-15 13 68 eller skicka e-post till ovanstående adress.

Handlingar finns även på:

<http://www.norrkoping.se/detaljplaner>

<b>1. Planens huvuddrag .....</b>	<b>4</b>
Syfte.....	4
Planområdet.....	4
Tidigare ställningstaganden.....	4
<b>2. Föreslagen ändring .....</b>	<b>5</b>
Ny bebyggelse .....	5
Utemiljö.....	5
Gator och trafik .....	6
Mark .....	6
Störningar, hälsa och säkerhet.....	6
Teknisk försörjning .....	7
<b>3. Genomförande av detaljplanen .....</b>	<b>7</b>
Tidplan.....	7
Genomförandetid.....	7
Ansvarsfördelning, huvudmannskap .....	7
Fastighetsbildning .....	7
<b>4. Genomförandets konsekvenser .....</b>	<b>7</b>
Inverkan på miljön.....	7
Sociala konsekvenser .....	7
Ekonomiska konsekvenser .....	8
Konsekvenser för stadens attraktivitet .....	8
<b>5. Medverkande.....</b>	<b>8</b>
<b>6. Referenser.....</b>	<b>8</b>

## Läsanvisning / handlingar

*Planförslaget består av:*

Plankarta i skala 1: 1000 med bestämmelser och illustration  
Planbeskrivning  
Gestaltningkoncept  
Behovsbedömning  
Granskningsutlåtande (efter granskning)

## 1. Planens huvuddrag

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bebyggelse. Avsikten är att uppföra studentbostäder med lokalyta i bottenplan.

### Planområdet

Platsen är på en obebyggd del av kvarteret på cirka 400 kvadratmeter med gräns mot St. Persgatan och Kvarngatan i anslutning till Industrilandskapet. Mot ena hållet finns en äldre byggnad med brandgaveln mot tomten som ägs av Hyresbostäder och mot andra hållet ligger studentboendet Dalkarlen, ägt av Hyresbostäders dotterbolag Studentbo.

Tomten används idag för parkering. Det är en höjdskillnad mot St. Persgatan där det står ett stort träd i gränsen mot gatan.



Foto från flyg med aktuell tomt mitt i bild.

### Tidigare ställningstaganden

#### *Riksintresse*

Planområdet ingår i riksintresset Norrköping innerstad. Kärnområdet inom detta riksintresse är industrilandskapet. Det rekommenderas att ny bebyggelse anpassas till miljö vad gäller läge, utformning, material och färgsättning.

#### *Översiktsplan*

Gällande översiktsplan för området är Översiktsplan för industrilandskapet, antagen av kommunfullmäktige 2006.

#### *Gällande detaljplaner*

Gällande detaljplan är från 1993 (Detaljplan för Kopparkypen m. fl inom stadsdelen Berget i Norrköping), arkivnummer 0581K-22A:1068).

## 2. Föreslagen ändring

### Ny bebyggelse

Förslag till ny bebyggelse innehåller cirka 40 studentlägenheter med verksamhets/gemensamhetslokaler i bottenplan mot respektive gata. Lägenheterna placeras mot gatorna med entréer, uteplats och vådringsmöjlighet på en loftgång mot innergården.

Byggnaden föreslås bli sex våningar mot St. Persgatan och utmed Kvarngatan till hälften sju och till hälften fem våningar (suterängplan medräknat).



*Förslag till ny byggnad. Vy från St. Persgatan.*

Detaljplanen reglerar (förutom själva byggrätten) ett antal parametrar för ett säkerställande av en kvalitativ stadsmiljö:

- Att det gestaltningskoncept som medföljer detaljplanen ska ligga till grund för utformning av ny bebyggelse.
- Att bottenplan ska innehålla verksamhetslokal mot St. Persgatan.
- Att bjälklagshöjden för bottenplan inte utförs lägre än 3,60 meter.
- Att nockhöjden inte får överstiga +32 meter, vilket motsvarar höjden på byggnaden på andra sidan Kvarngatan, där idag TeliaSonera har kontor.

### *Avvikelse från översiktsplanen*

I översiktsplanen för Industrilandskapet finns riktlinjer för stadsmiljöns utformning som inte följs i aktuell detaljplan. Rekommendationen är att vissa bestämmelser införs vid upprättande av nya detaljplaner inom översiktsplaneområdet. Dessa bestämmelser avser framförallt anpassning av ny bebyggelse till befintlig.

Den aktuella detaljplanen ligger i kanten av översiktsplaneområdet och utformningen av den nya bebyggelsen har bedömts utifrån att området också är en del av innerstaden med dess blandning av arkitektoniska uttryck.

### Utemiljö

Nya boende har sin direkta utemiljö på loftgången som är bred med möjlighet till möbler, växter, etcetera. Grönska i vertikalt led skulle kunna bli ett signum för innergården.

### **Gator och trafik**

Kommunens parkeringsnorm föreskriver 0,2 bilplatser per studentbostad. Det motsvarar 8 bilplatser i aktuellt förslag. Om platser behövs kan dessa anordnas via befintligt servitut som Studentbo har i parkeringshuset Spiralen.

Kommunens norm för cykelparkering är viktig att tillgodose – 1 plats per boende i förråd samt på gård. Cykelparkering är tänkt att anordnas i cykelrum i byggnadens suterrängplan.

### **Mark**

#### *Arkeologi*

Arkeologikonsult har på uppdrag av Hyresbostäder, genomfört en förundersökning. Efter förundersökning har Länsstyrelsen beslutat att en slutundersökning ska genomföras. Denna genomfördes under augusti/september 2013. Efter slutundersökning är marken ur arkeologisk synpunkt färdighanterad och möjlig att bebygga.

#### *Grundläggning*

Vid resultat av tidigare geoteknisk utredning (1996-09-05) kan grundläggning *”ske på sulor på naturlig fast lagrad friktionsjord eller på packad fyllning sedan befintlig fyllning schaktats bort”*.

#### *Radon*

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

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

#### *Buller*

En bullerutredning har genomförts som visar att det måste göras avsteg från riktlinjer för buller. Utformningen med loftgång mot innergården innebär att lägenheterna vänds mot en tyst sida (bullernivåerna hamnar under 45 dBA vid fasad eller i varje fall under 50 dBA) med entré och vädringsfönster.

#### *Föroreningar*

Direkt intill aktuell byggrätt har tidigare legat en kemtvätt och vid Chamberts plats, en bensinstation. I samband med den arkeologiska slutundersökningen har en markmiljöundersökning genomförts.

Undersökningen visar förekomst av vissa ämnen (Hg, Zn, Cd, PAH H), vilket innebär att jordmassor kan behöva saneras för ändamålet känslig markanvändning, i detta fall för bostäder. Det är tillsynsmyndigheten, det vill säga bygg- och miljökontoret som tar beslut om nödvändig åtgärd.

### **Teknisk försörjning**

Planområdet ligger inom befintlig innerstad och nödvändiga tekniska försörjningssystem (VA, dagvatten, värme, el, avfall) är tillgängliga.

Tillräckliga utrymmen för avfall säkerställs vid bygglov.

## **3. Genomförande av detaljplanen**

### **Tidplan**

Detaljplanen handläggs med så kallat enkelt planförfarande.

En prövning av detaljplanen (denna plan) kan ske enligt nedan:

Samråd	2:a kvartalet 2013
Antagande	4:e kvartalet 2013
Laga kraft	4:e kvartalet 2013

Tidplanen bedöms gälla under förutsättning att inga större förändringar sker under planeringsprocessen samt att beslut om detaljplan kan fattas i huvudsak utan bordläggningar och överklaganden.

### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 5 år från det datum då beslut om antagande av detaljplanen har vunnit laga kraft.

### **Ansvarsfördelning, huvudmannskap**

Byggherren Hyresbostäder i Norrköping AB, ansvarar för planens genomförande. I detta ingår att utifrån tillsynsmyndighetens bedömning genomföra nödvändig åtgärd avseende markföreningar.

Norrköping Vatten AB ansvarar för vatten och avlopp och E.ON för fjärrvärme och el.

### **Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning kan eventuellt behövas genom en sammanslagning av del av Dalkarlen 15 och del av Dalkarlen 16.

## **4. Genomförandets konsekvenser**

### **Inverkan på miljön**

Detaljplanen bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan (bilaga behovsbedömning).

### **Sociala konsekvenser**

Den planerade förändringen bedöms som positiv med förtätning av bostäder mitt i staden med god tillgång till samhällsservice.

*Revidering efter  
granskning*

### **Ekonomiska konsekvenser**

Byggherren Hyresbostäder i Norrköping AB bekostar genom plankostnadsavtal upprättande av detaljplan vilket innebär att planavgift inte tas ut vid bygglov.

Samtliga ekonomiska åtaganden tas inom projektet.

### **Konsekvenser för stadens attraktivitet**

En ny karaktärsfull byggnad på platsen bedöms ha positiv betydelse för stadsmiljöns attraktivitet. Det är viktigt att fullfölja de utformningsintentioner och -krav som formuleras i denna planbeskrivning och bilagda handling, gestaltningkoncept.

## **5. Medverkande**

Detaljplanen är utarbetad av Martin Heidesjö, planarkitekt.

I detaljplanens framtagande har medverkat Veronica Zetterberg, byggchef, Hyresbostäder i Norrköping AB, Lars Sandell, verksamhetsansvarig, Studentbo och Matilda Tyrholm Rehn, Arkitekt MSA, Arkitektgruppen GKAK.

Stadsbyggnadskontoret



Johan Mases  
Processansvarig detaljplanering



Martin Heidesjö  
Planarkitekt

## **6. Referenser**

Revidering efter  
granskning

- *Dalkarlen 15 – 16, Rapport från översiktlig miljöteknisk markundersökning*, Miljöinvest, 2013-10-18
- *PM, Kv Dalkarlen, Norrköping (bullen)*, Soundcon, 2013-05-28
- *Kvarteret Dalkarlen, kulturlager och bebyggelseämningar från 1400-1800-talen*, Arkeologisk förundersökning av RAÄ 96 inom kvarteret Dalkarlen, Norrköpings stad och kommun, Östergötland, Rapport från Arkeologikonsult, 2013:2655
- *Fördjupad översiktsplan för industrilandskapet*, Norrköpings kommun, 2005-05-23
- *Detaljplan för Dalkarlen m. fl inom stadsdelen Berget i Norrköping*, arkivnummer 0581K-22A:2198, Norrköpings kommun, 1997-04-25
- *Parkeringsnorm, komplettering*, Norrköpings kommun, 1997-02-18