

Planbeskrivning

Vårt diarienummer
SPN 2011/0206 214

tillhörande detaljplan för fastigheten

Gäddan 1

inom Kneippen i Norrköping

den 8 maj 2013

reviderad den 21 augusti 2013



ANTAGANDEHANDLING

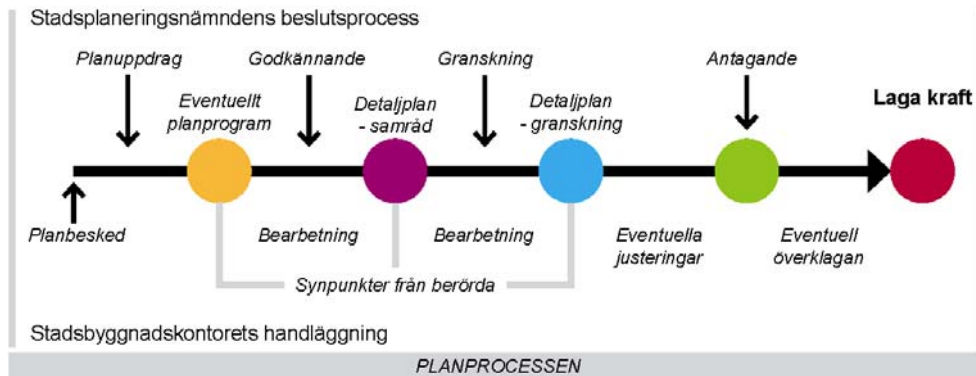
Antagen i SPN: 2013-09-10, § 156

Laga kraft: 2014-03-17

Genomförandetidens sista dag: 2019-03-17

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.



Detaljplanearbete utgörs av tre moment. Först skickas ett förslag på detaljplanen för samråd med berörda företag, fastighetsägare och hyresgäster, samt myndigheter, föreningar och andra kommunala kontor. Sedan ställs ett justerat förslag ut för granskning. 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 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>

1. Planens huvuddrag.....	4
Planeringens syfte och huvuddrag	4
Planområdet.....	4
Tidigare ställningstaganden	4
2. Förutsättningarna nu och efter genomförande.....	5
Bebyggelse	5
Gator och trafik	7
Natur- och parkmiljö.....	7
Mark.....	7
Störningar, hälsa och säkerhet.....	7
Teknisk försörjning.....	8
3. Genomförande av detaljplanen	8
Tidplan	8
Genomförandetid	8
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap.....	8
Tekniska utredningar	8
4. Genomförandets konsekvenser	9
Inverkan på miljön.....	9
Sociala konsekvenser	9
Ekonomiska konsekvenser	9
Konsekvenser för stadens attraktivitet	9
5. Medverkande	9
6. Referenser	10

Läsanvisning / handlingar

Planförslaget består av:

Plankarta i skala 1: 1000 med bestämmelser och illustrationer

Gestaltningsskoncept (inlämnat skissförslag)

Planbeskrivning

Behovsbedömning

Samrådsredogörelse (vid granskning)

Utlåtande (efter granskning)

1. Planens huvuddrag

Planeringens syfte och huvuddrag

Syftet med planeringen är att pröva nybyggnad inom fastigheten Gäddan 1.

I detaljplanen föreslås att byggrätten utökas. Avsikten är att riva befintlig byggnad och uppföra en ny byggnad som trappas ner mot Motala ström, våningsplan för våningsplan.

Planområdet

Fastigheten ligger inom stadsdelen Kneippen utmed Kneippgatan, i den ur kulturhistoriskt synvinkel mest värdefulla delen av stadsdelen, dels på grund av att kurortshotellet en gång låg intill platsen och dels, eller kanske framförallt, att andra byggnader från kurortsepoken fortfarande finns kvar ger stadsmiljön dess särskilda prägel. Fastigheten omfattar cirka 2 000 m² och ägs av BronsFastigheter AB.

Tomten sluttar ner mot strömmen, mer närmare Kneippgatan och planar ut närmare strömmen.



Planområdet markerat på utdrag ur kommunens geografiska data.

Tidigare ställningstaganden

Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskydd, 100 meter från Motala ström. Inom planområdet är strandskyddet upphävt sedan tidigare. Enligt ny strandskyddslagstiftning leder ändring av detaljplan till att strandskyddet återinträder inom planområdet. Strandskyddet behöver därför upphävas. Skälet till upphävande är att marken sedan tidigare är ianspråktagen.

Översiktsplan

I Översiktsplanen för Norrköping från 2002 finns följande riktlinjer vid komplettering inom blandad stadsbebyggelse:

- Stadsförnyelse skall ske varsamt och med hänsyn till områdets karaktär.
- Ny bebyggelse utformas efter vår tids ideal, men med respekt för tidigare generationers byggande.
- Områdenas karaktär bör i de flesta fall bevaras och stärkas.
- Tillskott och ändringar skall bidra till en mer varierad och innehållsrik livsmiljö.

I översiktsplanen belyses även att ”vid planerad utbyggnad kan inte konflikter med kulturmiljöer undvikas”. Det kan till och med vara så att kulturmiljön är själva lokaliseringsfaktorn. Det är då viktigt att pröva byggnation med stor varsamhet och ställa höga krav på hänsyn, vilket även innebär att ge utrymme för nyskapande kontraster”.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan är från 1944 (Förslag till ändring av stadsplanen för del av kvarteret Valfisken samt stadsplanebestämmelser för samma kvarter jämte kvarteret Gäddan i Norrköping), arkivnummer 0581K-22A:236).

2. Förutsättningarna nu och efter genomförande

Bebyggelse



Vy från Kneippgatan,, Bronsen Fastigheter AB och AG arkitekter, 2013-04-23

Målsättningen är att ny bostadsbebyggelse ska uppföras som är anpassad till Kneippens karaktär.

Utgångspunkten för denna förändring är Kneippens struktur, som utgörs av en hög exploatering med stora byggnader tätt intill varandra väl anpassad till markens topografi, kombinerat med den klassiska trädgårdsstadens grammatik med hus placerade utmed förgårdsmark, trädplanterade gator och ett kontinuerligt gatunät.

Arkitektoniskt hittas många olika uttryck i Kneippen med många karaktärsfulla byggnader som får ta plats och bidra till stadsmiljön. Ny arkitektur bör skapas i samma expressiva anda.

Arkitektens ord som följer:

”Den föreslagna stadsvillan ansluter sig till Kneippens särart genom byggnadernas sätt att förhålla sig till nivåskillnaderna som uppstår i det speciella stadsrummet med den sluttande terrängen mot Motala ström.

Geometrin och orienteringen på huset följer området och tomtens linjespel med den södra gaveln vänd mot gatan och i liv med de omkringliggande gatufasaderna. På så sätt behålls dagens gestaltning av gaturummet. Den norra gaveln vänder sig mot trädgården och har som främsta uppgift att öppna upp vyn mot vattnet. Detta utformas som terrasseringar över hela norrfasaden. Terrasserna och balkongerna längst gavlarna knyter an till kurortstraditionen som återfinns i den äldre bebyggelsen på platsen. Husets långsidor följer däremot tomtens vinklar och ger huset en alldeles egen geometri som mer berättar om platsens fysiska art än dess stadsmässiga sammanhang. Volymmässigt ordnar stadsvillan in sig i ledet och dominerar inte grannarna.



Vy från strandpromenaden, Bronsen Fastigheter AB och AG arkitekter, 2013-04-23

Samtidigt som huset följer områdets fysiska logik så bidrar den stilmässigt till den rådande eklektiska blandningen av arkitektoniska uttryck som finns i området. Det blir ett bidrag som uttrycker samtiden främst genom de dynamiska materialmötena som uppstår mellan fasadens karga betong och de varma fönsterkarmarmarna i trä. Betongen plockar upp tyngden från de putsade och tegelbeklädda husen som ligger utmed Strömmen medan träet återfinns hos fastigheterna ovanför tomten. Trots att det går att finna likheter i materialen i omgivningen så bidrar dessa med någonting nytt rent stilmässigt och hur de presenteras. Ambitionen har varit att knyta an till platsen med en utgångspunkt från vår tid.”

Detaljplanen reglerar att byggnadens våningsantal trappas ner mot Motala ström. Komplementbyggnader får uppföras, dock inte närmast strandpromenaden.

Gator och trafik

Fastighetens behov av bil- och cykelparkering ska i första hand lösas på tomtmark enligt de riktlinjer som kommunen antagit.

Bilparkering anordnas i markplan mot Kneippgatan. Besöksparkering bedöms kunna ske på gata. Cykelparkering anordnas också i byggnaden och utomhus på tomten i nivå med Kneippgatan.

Natur- och parkmiljö

Motala ström med omgivande strandskogar är ett område värdefullt både ur naturvårdssynpunkt och rekreativa skäl, av kommunalt intresse för naturvården enligt kommunens naturvårdsprogram.

De vackra strandskogarna hyser mycket grova träd av klibbal och knäckepeil. I trädskiktet märks även lönn, alm, ask, hägg och sälg, med flera. Strandskogarna som ligger mitt i staden är viktiga refuger för fåglar med täta vasspartier och en stor mängd ihåliga träd.

Den tänkta nybyggnaden påverkar inte själva strandområdet och dess trädkronor som växer in över tomtmarken. Planerad byggnad är placerad närmare strömmen än befintlig byggnad, dock bedöms inte detta väsentligt påverka upplevelsen av strandområdet.

Mot väster gränsar tomtmarken mot park. Det är viktigt att avgränsningen mellan park och tomt är tydlig med staket eller häck så att inte parkmarken uppfattas som privat.

Mark*Geoteknik*

Grundläggning förutsätts kunna ske med stålplåtar.

Radon

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

Störningar, hälsa och säkerhet*Buller*

Trafikmängden på Kneippgatan bedöms inte medföra trafikbullernivåer överstigande nivåer som kräver åtgärder enligt Boverkets byggregler.

Översvämning

Den översvämningsskartering som har tagits fram för Motala ström indikerar att tomten översvämmas vid extrema vattenflöden. Golvnivån på nedersta våningen i den nya byggnaden kommer att placeras ovan beräknad nivå för översvämmad mark.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp, värme och el

Vatten, avlopp värme och el finns utbyggt.

Dagvatten

Kommunens dagvattenprogram ska följas.

Dagvatten bör fördröjas lokalt inom tomten. För att åstadkomma en fördröjning bör öppen mark utformas med så stor andel genomsläpplig yta som möjligt, exempelvis gräs eller grus. Riklig vegetation på tomten bidrar till att dagvattnet tas upp av vegetationen.

Revidering

Avfall

Avsikten är att hantering av avfall ska ske i utrymme i nära anslutning till Kneippgatan. Tillräckliga utrymmen säkerställs vid bygglov.

3. Genomförande av detaljplanen

Tidplan

Detaljplanen handläggs med så kallat normalt planförfarande. Det innebär att detaljplanen efter samråd och remissförfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL) ställs ut för allmän granskning i tre veckor. Därefter ska detaljplanen genomgå politisk prövning och eventuellt antagande.

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

Samråd	2:a kvartalet 2012
Utställning	2:a kvartalet 2013
Antagande	3:e kvartalet 2013
Laga kraft	3: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. Markarbeten förutsätts kunna påbörjas innan detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning, huvudmannskap

Fastighetsägaren BronsFastigheter AB, ansvarar för planens genomförande. Norrköping Vatten AB ansvarar för vatten och avlopp och EON för fjärrvärme och el.

Tekniska utredningar

Det är exploatörens skyldighet att utföra en detaljerad geoteknisk utredning och den ska utföras innan bygglov lämnas för nybebyggelse.

4. Genomförandets konsekvenser

Inverkan på miljön

Föreslagen förändring av kvarteren bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan (bilaga behovsbedömning).

Sociala konsekvenser

Den planerade förändringen kan uppfattas positiv eller negativ för boende intill fastigheten. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att förändringen påverkar kringboende i mycket liten omfattning.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnader för upprättande av detaljplan tas ut genom avtal med fastighetsägaren.

Enligt planen innebär nybebyggelsen av fastigheten inga behov av åtgärder inom allmänplatsmark varför fastighetsägaren inte ska erlægga gatukostnad till kommunen. Eventuella skador på Kneippgatan och angränsade gator förorsakade av nybebyggelse ska dock bekostas av fastighetsägaren.

Konsekvenser för stadens attraktivitet

Stadsbilden kommer att förändras. En omvandling och ny bebyggelse inom kvarteren bedöms ha positiv betydelse för attraktiviteten. En ny karaktärsfull byggnad tillförs stadsmiljön. Det är viktigt att de utformningsintentioner och -krav som formuleras i detaljplanen fullföljs.

5. Medverkande

Detaljplanen är utarbetad av Martin Heidesjö, planarkitekt och Anita Johansson, planingenjör.

I detaljplanens framtagande har medverkat Peter Bodefalk, BronsFastigheter AB, Björn Peters, ÅWL arkitekter (samrådsskede) och Jenny Karlsson, AG arkitekter (granskningskede).

Stadsbyggnadskontoret



Fredrik Wallin
processansvarig detaljplanering



Martin Heidesjö
Planarkitekt

6. Referenser

- *Kv. Gäddan, Norrköping, skiss bostäder*, Bronsen Fastigheter AB och AG arkitekter, 2013-04-23
- *Riktlinjer för dagvattenhantering i Norrköpings kommun*, Dagvattengruppen, Norrköpings kommun, 2009-03-19
- *Naturvårdsprogram, med åtgärdsprogram*, Norrköpings kommun 2008-2011, Norrköpings kommun.
- *Framtid Norrköping Översiktsplan 2002- Utvecklingsplan för staden*, Norrköpings kommun, 2002-05-23
- *Förslag till ändring av stadsplanen för del av kvarteret Valfisken samt stadsplanebestämmelser för samma kvarter jämte kvarteret Gäddan i Norrköping*, Norrköpings kommun, 1944