

# PLANBESKRIVNING

Vårt diarienummer  
SPN-296/2011 214

tillhörande detaljplan för

## **kvarteren Höken, Väduren, Näbben och fastigheten Mesen 13**

med närområde inom Kneippen i Norrköping

den 22 maj 2012

reviderad 17 oktober 2012



## **ANTAGANDEHANDLING**

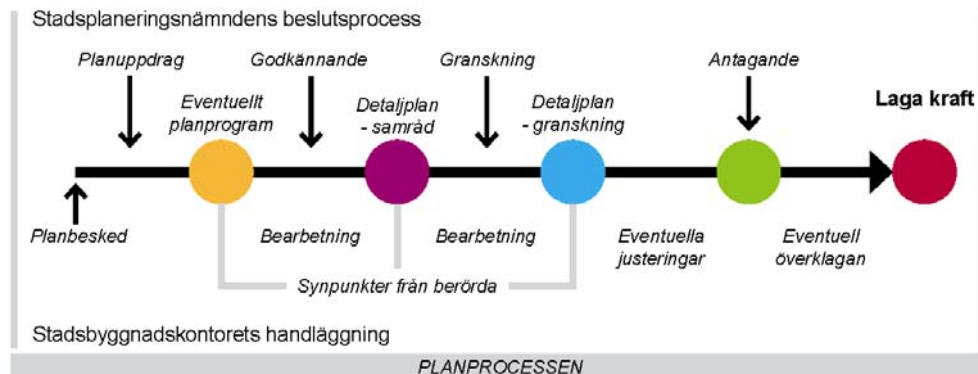
Antagen i KF: 2013-01-28, § 3  
endast del av, se plankarta

Laga kraft: 2013-10-22

Genomförandetidens sista dag: 2018-10-22

## 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. 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.

## Innehållsföreteckning

<b>1. Planens huvuddrag</b>	<b>4</b>
1.1. Planeringens syfte och huvuddrag	4
1.2. Planområdet	4
1.3. Tidigare ställningstaganden	5
<b>2. Förutsättningarna nu och efter genomförande</b>	<b>6</b>
2.1. Stadsbyggnadsidé	6
2.2. Bebyggelse	6
2.3. Park- och gårdsmiljö och vegetation	9
2.4. Gator och trafik	10
2.5. Mark	10
2.6. Störningar, hälsa och säkerhet	11
2.7. Teknisk försörjning	11
<b>3. Konsekvensbeskrivning</b>	<b>12</b>
3.1. Inverkan på miljön	12
3.2. Sociala konsekvenser	12
3.3. Ekonomiska konsekvenser	12
3.4. Konsekvenser för stadens attraktivitet	12
<b>4. Medverkande</b>	<b>13</b>
4.1. Byggherrar/Konsulter	13
4.2. Tjänstemän	13
<b>5. Referenser</b>	<b>13</b>

## Läsanvisning/handlingar

revidering

Det aktuella planområdet omfattar del av det planområde som utställningen omfattade, detta på grund av att en del av planområdet föreslås undantas för antagande. Det som berör kvarteret Näbben och fastigheten Mesen 13 är överstrukna i handlingarna.

Följande handlingar tillhör detaljplanen:

- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Gestaltningssprogram
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse (vid utställning)
- Utlåtande (efter utställning)

## 1. Planens huvuddrag

### 1.1. Planeringens syfte och huvuddrag

Syftet med planuppdraget är att pröva förutsättningarna för uppförande av ny bebyggelse inom kvarteret Höken, park inom kvarteret Väduren, bevarande av ett äldre pumphus inom kvarteret Näbben samt uppförande av ny bebyggelse inom fastigheten Mesen 13.

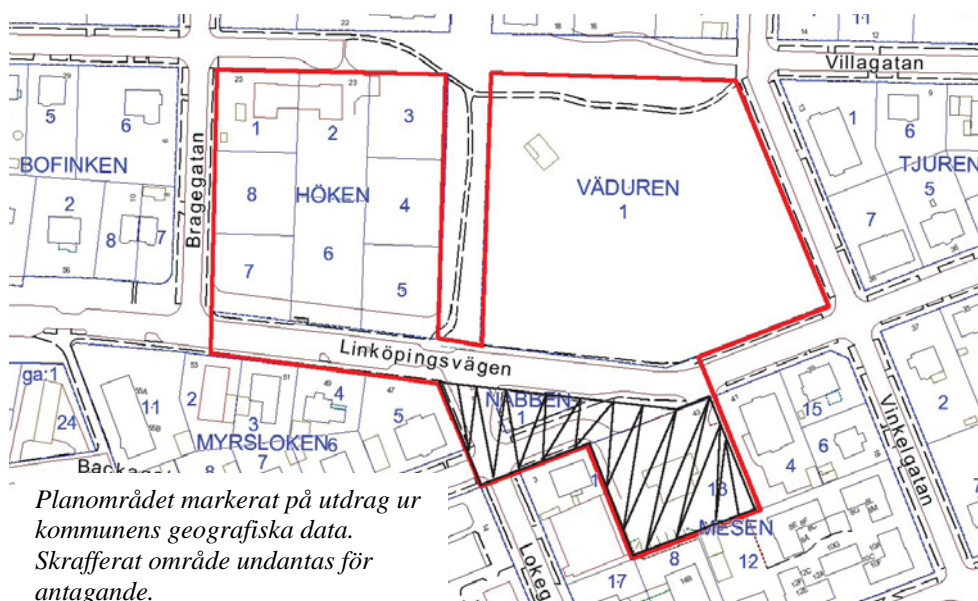
### 1.2. Planområdet

Avgränsningen för området följer Villagatan i norr, Bragegatan i väster, Vinkelgatan i öster samt Linköpingsvägen i söder, (fastigheten) Mesen 13.

På norra sidan om Linköpingsvägen består planområdet av kvarteret Höken som är bebyggt med en förskola vid hörnet Villagatan/Bragegatan och kvarteret Väduren där scoutkåren finns i en mindre stuga. Kvarteret Väduren består till största delen av berget Hultet och sluttar från sydöst mot nordväst. Inom området finns ett betydelsefullt bestånd av ädellövträd med en större gräsyta i mitten – i mångt och mycket ett område med en parkliknande karaktär.

På södra sidan om Linköpingsvägen på Mesen 13 finns en byggnad som idag står oanvänd och som tidigare varit bensinstation. I hörnet Lokegatan/Linköpingsvägen finns en karaktärsfull liten byggnad som tidigare varit pumpstation. Området är relativt plant. Inom kvarteret Näbben finns ett flertal äldre björkar.

Revidering  
av karta



#### 1.2.1. Fastighetsägare

Planområdet omfattar följande fastigheter:

##### Beteckning

Höken 1-8

Väduren

##### Ägare

Norrköpings kommun

Norrköpings kommun

<del>Näbben</del>	<del>Norrköpings kommun</del>
<del>Mesen 13</del>	<del>Mesen Fastighets AB</del>
Kneippen 1:1, del av (allmän mark)	Norrköpings kommun

### 1.3. Tidigare ställningstaganden

#### 1.3.1. Översiktsplan

I Översiktsplanen för Norrköping från 2002 är avsedd markanvändning för kvarteret Höken och Väduren grönområde. I en övergripande grönstruktur har området ett stort bevarandevärde. Samtidigt konstateras att området inte är planlagt som park eller natur, dock är det allmänrättsligt tillgängligt.

Området har också ett kommunalt värde för naturvården, vilket bekräftas i kommunens naturvårdsprogram.

Vid komplettering inom blandad stadsbebyggelse - där Kneippen ingår - finns följande riktlinjer:

- 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 falla 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”.

#### 1.3.2. Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan för kvarteren Höken och Väduren är stadsplanen för Borgs villastad. Denna reglerar kvarteren som kvarter för bebyggelse. Fastighetsreglering har skett utifrån denna detaljplan.

~~Gällande detaljplan för Mesen 13 är stadsplanen för kvarteret Mesen från 1960, i vilken tomten är avsedd för garageändamål.~~

#### 1.3.3. Program

Ett program för kvarteret Höken med närområde godkändes i stadsplaneringsnämnden 2011-04-12. I samband med detta beslutades att stadsbyggnadskontoret får i uppdrag att planlägga för park i kvarteret Väduren och för bostäder på fastigheten Mesen 13.

#### 1.3.4. Tidigare beslut

Stadsplaneringsnämnden beslutade om uppdrag för kvarteret Höken 2009-04-15.

## 2. Förutsättningarna nu och efter genomförande

### 2.1. Stadsbyggnadsidé

Målsättningen är att ny bostadsbebyggelse ska uppföras som är väl anpassad till Kneippens karaktär. I staden Norrköping har Kneippen som stadsmiljö en särskild 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. Ett släktskap med den tidiga arkitekturen i Kneippen; jugend och nationalromantik, föreslås. Detta bedöms vara ett bra förhållningssätt till befintlig karaktär samtidigt som det ger möjlighet till att ny arkitektur skapas i samma expressiva anda.

Det gröna i form av park, träd på gatemark och träd inom kvarteren, framförallt inom Höken, ska värnas och utvecklas.

### 2.2. Bebyggelse

Detaljplanekartan med specifika bestämmelser kompletteras av ett gestaltungsprogram, i detta fall kort beskrivande text och illustrativa bilder, vilket ska säkra att den eftersträvade kvaliteten bibehålls från detaljplanering till uppförande av bebyggelsen.

#### 2.2.1. Kvarteret Höken

I samrådsskedet presenterade Hyresbostäder tre olika skissförslag på ny bostadsbebyggelse inom kvarteret. Det förslag som tagits fram av AQ arkitekter har bearbetats vidare och utgör förslag till bebyggelse i detta utställningsskede av detaljplanen.

Förslaget redovisar cirka 50 lägenheter i fyra huskroppar med garage under mark.



*Förslag till ny bebyggelse; Fasader utmed Linköpingsvägen.*

Bebyggelsen befäster trädgårdsstadens uppbyggnad med byggnadsvolymer utefter en väl definierad förgårdsmark. Byggnaderna är placerade mycket kompakt på tomten. Stora träd kan på sätt sparas.



*Förslag till ny bebyggelse; Vy från Linköpingsvägen.*

Med enkla medel visas byggnadsvolymer som tar vara på kvaliteter i befintlig arkitektur i Kneippen – till exempel med balkonger med en verandakaraktär. Byggnadsvolymer har också ett framåtblickande uttryck – avantgardistiskt och lekfullt – med vinklingar av fasad och taknock, balkongernas spröda fackverk, den röda kulören på fasaderna, den uttrycksfulla trädgården, etcetera.



*Illustrationsplan med kvarteret Höken till vänster med ny bebyggelse i söder och förskolan Hultet i norr. Till höger kvarteret Väduren som planläggs för parkändamål.*

### 2.2.2. Fastigheten Mesen 13



*Flygbild över fastigheten Mesen 13 nya trevåningshus mot gata och gavel ställt mot gata och tvåvåningshus på gården.*

I förslag till ny bostadsbebyggelse på fastigheten ritat av AG arkitekter har tre huskroppar placerats på tomten så att en överbyggd gård bildas mellan dessa. Bilparkering inryms under gården.

Husen består av två hus i tre våningar och en vindsvåning, placerade mot Lindgatan och i gavel mot gatan. På gården finns ett hus i två våningar och en vindsvåning. Totalt kan cirka 20 lägenheter inrymmas i husen.

Höjdskillnaden mellan tomterna inom kvarteret innebär att ny bebyggelse ligger högre än bebyggelsen i södra och östra delen av kvarteret. Detaljplanen reglerar höjden på färdigt golv vilket innebär att marknivån inom tomten sänks cirka 50 centimeter. Ytterligare sänkning försvårar utformning med garage under gård.

Förslaget uppvisar ett genomtänkt förhållningssätt till Kneippens karaktär. De smala byggnadsvolymer medför att bebyggelsen är anpassad till omgivande bebyggelse samtidigt som det ger möjlighet till ett eget uttryck, vilket ytterligare bearbetas i fortsatt planering.

### 2.2.3. Kvarteret Näbben

Den befintliga byggnad som finns i kvarteret och som tidigare varit ett pumphus, har ett kulturhistoriskt värde. I detaljplanen tillåts fri användning av byggnaden med hänsyn till kulturvärdet. Byggnaden får inte rivas. Norrköpings kommun äger fastigheten och förvaltar den genom stadsbyggnadskontoret. För att om möjligt använda fastigheten på ett meningsfullt sätt skapas ytterligare byggrätt utöver den befintliga byggnaden.



### 2.3. Park- och gårdsmiljö och vegetation

#### 2.3.1. Hultet

Planområdet, norr om Linköpingsvägen, ingår i naturvårdsprogrammet som område av lokalt intresse. Området ingår också i Riktlinjer för utveckling av Norrköpings parker, där det konstateras att saknas goda lekmiljöer i Kneippen. Dock är marken (som nämnts tidigare) kvartersmark i gällande stadsplan för Borgs villastad.

Hultet, kvarteret Väduren, planläggs som parkmark. Hultet betraktas sedan länge som en viktig grön miljö för boende i omkringliggande kvarter. Scouterna har en mindre föreningslokal inom Hultet, som hyrs av kommunen. I planen regleras att byggnad får finnas för parkändamål inklusive parkanknuten föreningsverksamhet.

Hultets kvalitet består idag av den kuperade topografin, berg i dagen och att det finns promenadstigar. Tekniska kontoret som idag sköter området har för avsikt att fortsätta skötseln av den framtida parken på samma sätt som hittills.

#### 2.3.2. Trädinventering

Inom kvarteren Höken, Väduren, Näbben samt utmed gatorna finns sammantaget ett mångfacetterat trädbestånd. En mycket viktig aspekt är det befintliga trädbeståndets bevarande. Det bör även ske plantering av nya träd, som ju i längden krävs för att behålla Kneippens karaktäristik.

Trädbeståndet inom hela planområdet har inventerats och rekommendationer tagits fram för hur beståndet bör tas om hand:

Kvarteret Höken karaktäriseras av framförallt ek som rekommenderas att så långt möjligt sparas. Kvarteret Väduren, den framtida parken, har ett kraftigt varierande trädbestånd och ur vitalitetssynpunkt bör flertalet träd vårdas. Viss nyplantering rekommenderas för att vitalisera befintligt trädbestånd. ~~Trädbeståndet i kvarteret Näbben består av en ek och sju björkar. Fem av björkarna har bland annat betydande och allvarliga rötskador. Dessa träd bör tas bort och nya planteras.~~

Ovanstående rekommendationer ska följas så långt möjligt i planeringen. Inriktningen för kvarteret Höken innebär att även något/några av ekarna kan komma att tas bort. Detaljplanen reglerar att träden ska bevaras.

Kneippens gator är till majoriteten planterade med lindar. Däremot inte utmed den del Linköpingsvägen som ingår i planområdet. Här föreslås att nya lindar planteras inom gatumark.

#### 2.3.3. Tomtmark

Utöver att hänsyn tas i möjligaste mån för att behålla uppvuxna träd ska den planerade trädgårdens kvaliteter tillföras, i form av planteringar med träd, buskar och perenner, stensättningar, etcetera. Tomten ska erbjuda en trygg utemiljö med gemensamma ytor för boende, med bland annat lekplats för de allra minsta barnen, cykelparkering samt marklägenheternas uteplatser.

## 2.4. Gator och trafik

### 2.4.1. Övergripande trafiksituation

Linköpingsvägen är en av infartsgatorna till innerstaden. Sträckningen förbi planområdet är utformad med hastighetsdämpande åtgärder i form av upphöjd gångpassage och avsmalning av körbanan vid passagen. Utformningen är anpassad för oskyddade trafikanter till/från den busshållplats som inom planområdet.

### 2.4.2. Gatunätet

I stadsplanen för Borgs villastad är kvarteret Höken ett kvarter bland andra med gator runt omkring. Idag är bara Bragegatan utformad på "Kneippenvis" med trädplantering mot körbanan och trottoar innanför, mot kvartersgräns. Villagatan är byggd till viss del (utan trädplantering) och återvändsgata medan Lokegatan bara existerar på papperet.

### 2.4.3. Angöring och parkering

Angöring till kvarteret Höken ska ske från Bragegatan ~~medan Mesen ska angöras från Lindgatan.~~

Parkeringsbehovet för planerade bostäder uppfylls i form av garage under gård. Besöksparkering bedöms kunna ske på gata.

Varje fastighets behov av cykelparkering ska i första hand lösas på tomtmark enligt de riktlinjer tekniska nämnden har antagit. Det innebär att vid flerfamiljshus bör det finnas en cykelplats (cpl) per boende i anslutning till bostadens entré. Det bör också finnas en cpl per boende i förråd, alternativt cykelhus, i anslutning till bostaden. 0,1 cpl per boende bör tillägnas besökare till bostaden.

## 2.5. Mark

### 2.5.1. Fornlämningar

Enligt fornminnesregistret finns det en registrerad fornlämning inom kvarteret Väduren, i form av en milstolpe intill Linköpingsvägen.

Ett kulturhistoriskt planeringsunderlag har tagits fram (UV Öst) som rekommenderar fortsatt arkeologisk undersökning. I kontakt med länsstyrelsen har länsstyrelsen bedömt att det inte är nödvändigt.

### 2.5.2. Markundersökning – geoteknik, radon och föroreningar

#### Geoteknik

Det har gjorts en geoteknisk utredning för Kvarteret Höken, i vilken konstateras att det inom kvarteret finns berg i dagen eller morän med 0,5-5 meter ner till berg. Undersökningen är inte heltäckande utan en kompletterande undersökningar kommer att behövas.

~~För fastigheten Mesen 13 kommer en geoteknisk undersökning att utföras inför antagande.~~

#### Radon

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

### **Föroreningar**

~~Inom Mesen 13 har det tidigare legat en bensinstation. Åtgärder har vidtagits under år 2010 för att tomten ska kunna användas för så kallad mindre känslig markanvändning (MKM). För att bygga bostäder krävs ytterligare efterbehandling av marken.~~

## **2.6. Störningar, hälsa och säkerhet**

### **2.6.1. Buller**

Tekniska kontorets bullerkartläggning utmed större gator, bland andra Linköpingsvägen, indikerar att delar av kvarteren utsätts för höga trafikbullernivåer. I Boverkets byggregler anges att om ekvivalenta trafikbullernivåer överstiger 55 dBA ska minst hälften av utrymmen för sömn, vila och daglig samvaro orienteras mot så kallad tyst sida. Om ovanstående inte klaras kan så kallad ljuddämpad sida godtas enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 och SS 25267.

En bullerutredning har tagits fram som visar att endast ljuddämpad sida åstadkoms inom kvarteret Höken ~~medan tyst sida klaras i kvarteret Mesen, förutom för lägenheterna i det med gaveln ställda huset mot Linköpingsvägen. I båda kvarteren~~ Balkonger måste till lägenheter mot Linköpingsvägen förses med skärmar som dämpar bullret för att klara kraven.

I bullerutredningen har också undersökts om bullernivåerna vid befintliga hus på motstående sida om Linköpingsvägen förändras. Bullerutredningen visar att skillnaden i ljudnivå med eller utan föreslagen bebyggelse endast är några tiondels decibel, vilket inte föranleder några åtgärder på grund av aktuell detaljplanering.

### **2.6.2. Luftkvalitet**

I trafikutsatta lägen är det störst risk för att miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid, NO<sub>2</sub>, och partiklar, PM<sub>10</sub>, kan överträdas.

En beräkning av luftkvaliteten har gjorts av WSP Environmental som visar att miljö kvalitetsnormerna klaras i dagsläget och kommer att klaras vid 2020 års trafikemissioner.

## **2.7. Teknisk försörjning**

### **2.7.1. Vatten och avlopp och värme**

Vatten och avlopp finns utbyggt för att ansluta till.

### **2.7.2. Dagvatten**

Dagvatten bör kunna fördröjas och till viss del omhändertas lokalt inom parkmark och även kvartersmark. Kommunens riktlinjer för hantering av dagvatten ska följas. I detaljplanen regleras att så sker.

### 2.7.3. El

Enligt tidigare uppgift framförd muntligt av E.ON elnät finns det tillräcklig kapacitet i elnätet för anslutning av ny bebyggelse.

### 2.7.4. Värme och kyla

Fjärrvärme finns utbyggt för att ansluta till. Kommunen har för avsikt att uppvärmning ska ske på ett så miljövänligt sätt som möjligt. Alternativa förnyelsebara uppvärmningsformer ska alltid prövas för att undvika en kraftigt ökad elanvändning.

### 2.7.5. Avfall

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

Förpacknings- och Tidningsinsamlingen AB ansvarar för att hushållen ska kunna lämna förpackningar och tidningspapper vid återvinningsstationer.

## 3. Konsekvensbeskrivning

### 3.1. Inverkan på miljön

Föreslagen förändring av kvarteren 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.

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.

### 3.2. Sociala konsekvenser

Nya bostäder kan erbjudas i ett attraktivt läge som ett led i utvecklingen av staden. Dock kan boende i intilliggande kvarter komma att uppfatta den planerade förändringen som negativ.

revidering

### 3.3. Ekonomiska konsekvenser

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

### 3.4. Konsekvenser för stadens attraktivitet

Stadsbilden kommer att förändras markant. Ny bebyggelse inom kvarteren och en förnyelse av Hultet bedöms ha positiv betydelse för stadsdelens attraktivitet. ~~Den befintliga byggnaden inom kvarteret Näbben kan bli en~~



- *Kulturhistoriskt planeringsunderlag för kv. Höken, Väduren, Näbben, Mesen 13, Kneippen, Norrköping stad, Östergötlands län, Riksantikvarieämbetet UV Öst, 2012-02-09*
- *Trädinventering, Kneippen, Norrköping, Träd och landskap i Norrköping AB, 2011-06-16*
- *Program tillhörande detaljplan för Kvarteret Höken med närområde inom Kneippen i Norrköping, Godkännandehandling, Norrköpings kommun, 2011-04-12*
- *Samrådsredogörelse tillhörande detaljplan för Kvarteret Höken med närområde inom Kneippen i Norrköping, Godkännandehandling, Norrköpings kommun, 2011-04-12*
- ~~*Bedömning av genomförda avhjälpandeåtgärder, AB Svenska Shell, fastigheten Mesen 13, Norrköping, Byggnads- och miljöskyddsnämnden, 2010-11-08*~~
- *Norrköping, Kv. Höken, Geoteknisk utredning för nytt seniorboende, WSP, 2009-11-24*
- *Riktlinjer för dagvattenhantering i Norrköpings kommun, Dagvattengruppen, Norrköpings kommun, 2009-03-19*
- *Riktlinjer för utformning av Norrköpings cykelvägar, Norrköpings kommun, Tekniska nämnden, 2009-01-29*
- *Naturvårdsprogram med åtgärdsplan, Norrköpings kommun, 2008-03-31*
- *Riktlinjer för utveckling av Norrköpings parker. Tekniska kontoret, Norrköpings kommun, 2007-11-15.*
- *Fornminnesregistret, [www.fmis.raa.se](http://www.fmis.raa.se)*