

PLANBESKRIVNING



*Föreslagen ny bebyggelse sedd från Norrtull med Matteuskyrkan i bakgrunden.
Datagenererad 3d-modell, Sonark arkitekter.*

tillhörande detaljplan för

Kvarteret Krogen med närområde

(Bostäder vid fd Karl-Johanskolan)

inom Nordantill i Norrköping

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering

den 22 september 2009,

reviderad den 16 februari 2010

ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2010-03-10, § 39

Laga kraft: 2011-06-22

Genomförandetidens sista dag: 2016-06-22

Detaljplaneprocessen

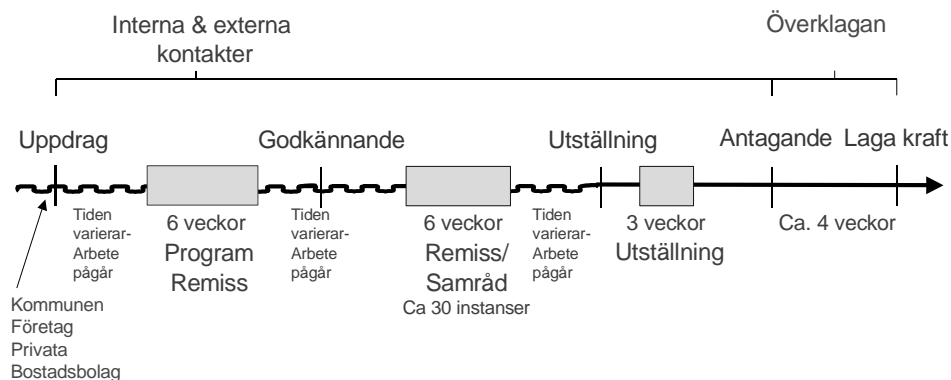
Planprocessen får sin start när en intressent kommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Stadsplaneringsnämnden ger uppdrag till stadsbyggnadskontoret att ta fram ett förslag till detaljplan.

Om det saknas ett ställningstagande i en översiktsplan för aktuell planering ska enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen (PBL) en detaljplan grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen.

Samråd sker med länsstyrelsen, myndigheter, föreningar och enskilda som har ett väsentligt intresse av programmet (PBL 5 kap 20 §). Inkomna synpunkter sammanställs och kommenteras i en samrådsredogörelse.

Av stadsplaneringsnämnden godkänt program och samrådsredogörelse läggs fast riktlinjer som grund för det fortsatta planarbetet.

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.



Innehållsförteckning

1. Planeringens huvuddrag	4
1.1. Bakgrund	4
1.2. Syfte	4
1.3. Planområdet	4
2. Förutsättningarna nu och efter genomförande	4
2.1. Stadsbyggnadsidé	4
2.2. Bebyggelse	5
2.3. Yttre miljö – vegetation och friytor	5
2.4. Gestaltungsprinciper	5
2.5. Gator och trafik	6
2.6. Tillgänglighet	6
2.7. Mark	7
2.8. Störningar, hälsa och säkerhet	8
2.9. Teknisk försörjning	9
3. Konsekvensbeskrivning	10
3.1. Inverkan på miljön	10
3.2. Sociala konsekvenser	10
3.3. Ekonomiska konsekvenser	10
3.4. Konsekvenser för stadens attraktivitet	11
4. Medverkande	11
4.1. Konsult/Fastighetsägare	11
4.2. Tjänstemän	11
5. Referenser	11

Läsanvisning / handlingar

- Plankarta i skala 1: 1000 med bestämmelser
- Illustrationskarta med gestaltungsprinciper
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning

1. Planeringens huvuddrag

1.1. Bakgrund

Stadsplaneringsnämnden antog den 15 maj 2007 anbudet från Botrygg bygg AB i den markanvisningstävling som utlysts för kvarteret.

“Program för kvarteret Krogen med närområde” (SPN-735/2007), har godkänts i stadsplaneringsnämnden 2008-05-13.

1.2. Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av bostadsbyggelse inom kvarteret Krogen. Detaljplanen möjliggör även ett uppförande en ny nätstation (el) inom kvarteret Bägaren (med Försäkringskassan).

1.3. Planområdet

Kvarteret ligger inom stadsdelen Nordantill i anslutning till Norra Promenaden. Kvarteret omfattar 6 200 m² och innehåller en befintlig byggnad, före detta Karl-Johansskolan (byggnaden är uttyrd till föreningsverksamhet), en nätstation, en likströmsstation, öppna ytor använda för parkering samt gröna ytor med ett flertal fullvuxna träd.

1.3.1. Markägoförhållanden

Norrköpings kommun äger fastigheterna Krogen 16, Bägaren 3, som är upplåten som tomträtt, Nordantill 1:1 (del av allmän mark, gator) Fastigheten Krogen 26 ägs av EON.

2. Förutsättningarna nu och efter genomförande

2.1. Stadsbyggnadsidé

Kvarteret Krogen ska bebyggas med bostäder, gruppboende, lokaler för olika verksamheter i bottenplan samt med parkeringsgarage under innergården. Den befintliga byggnaden inom kvarteret, Karl-Johansskolan ska renoveras och kan komma att användas till föreningsverksamhet som idag, kontors/utbildningsändamål eller byggas om till bostäder.

Ny bebyggelse är placerad i kvartersgräns mot gata, som fullföljer rutnätsstaden. Kvarteret öppnas upp mot parken och Matteuskyrkan i väster med Karl-Johanskolan som en fristående byggnad. *På liknande sätt öppnas Slottsgatan upp mot Folkparken med en vinkling av den nya bebyggelsen.*

Generellt bör bebyggelsen uttrycka en arkitektonisk mångfald samt en tät och intim stadskänsla. Medföljande illustrationsplan med gestaltungsprinciper ska följas vid hantering av bygglov.

2.2. Bebyggelse

2.2.1. Karl-Johansskolan

Befintlig byggnaden inom kvarteret, Karl-Johansskolan, regleras som värdefull bebyggelse med fri användning (Q) i planen. Det innebär att användningen är fri så länge inte själva bevarandet av byggnaden påverkas eller omgivningen störs.

2.2.2. Ny bebyggelse

Detaljplanen medger bebyggelse för i huvudsak bostäder, gruppboende (äldreboende, särskilt boende, etcetera), kontor samt parkering. Sammanlagt omfattar den nya byggrätten cirka 130 lägenheter samt ett gruppboende om 12 lägenheter.

Ny bebyggelse får uppföras i 6-7 våningar varav den översta våningen med inredd vind. *Mot Plankgatan medges 7-8 våningar varav de två översta som indragna takvåningar.*

Entrévåningarna ska till stor del innehålla lokaler för butiker eller annan utåtriktad verksamhet. Krav på lokaler i bottenvåningen enligt ovan ställs primärt utefter Norra Promenaden och in på Luntgatan samt mot del av Slottsgatan.

Under gården får garage under mark samt andra bostadskomplement ovanpå detta, inrymmas.

2.3. Yttre miljö – vegetation och friytor

Kvarteret Krogen gränsar mot Folkparken med dess lekplatser, bollplaner och rekreativsmöjligheter.

Inom kvarteret finns ett flertal fullvuxna träd, framförallt lind, som står i anslutning till eller parallellt med, omkring 10 meter ifrån, kvartergräns. När bebyggelse tillkommer utmed kvartersgränsen innebär det att de flesta träden måste tas bort. De träd som står närmast Karl-Johansskolan bevaras och ges ett skydd i detaljplanen. *I hörnet vid Slottsgatan/Plankgatan bildar vinklingen av den nya bebyggelsen en mindre plats. Befintligt träd i hörnet bör om möjligt bevaras, om inte detta går bör det ersättas med ett nytt träd.*

Gården ska vara ordenligt grön och rik på växtlighet. Lekplats ska finnas. Nya träd ska planteras. Jorddjupet på den del av gården som kommer att underbyggas med garage ska vara tillräckligt för träd och övrig växtlighet.

2.4. Gestaltungsprinciper

Detaljplanekartan med specifika planbestämmelser kompletteras av en illustrationskarta med gestaltungsprinciper. Syfte är att lägga fast riktlinjer för utformning av de nya byggnaderna och den yttre miljön. Dessa behandlar översiktligt; volym, skala, material, entrépartier, fönster, balkonger, tak, färgsättning, grönska gårdshus, belysning, med mera. Principerna ska säkra att den eftersträvade kvaliteten bibehålls från detaljplanering till uppförande av bebyggelsen.

Rev. 2010-02-16

Rev. 2010-02-16

2.5. Gator och trafik

2.5.1. Gatunät med blandtrafik

Gatorna runt kvarteret, Plankgatan, Luntgatan, Slottsgatan samt gatan parallell med Norra Promenaden är för lokal trafik och ska även i fortsättningen fungera för detta.

2.5.2. Parkering

Parkeringsbehovet för boende inklusive besöksparkering uppfylls i första hand inom kvarteret. Detta görs i garage under byggnaderna/gården. Kvarteret kan komma att delas upp i flera fastigheter. Detta innebär att parkeringsgaraget förutsätts anordnas som gemensamhetsanläggning.

Parkering för besökande till nya verksamhetslokaler förutsätts kunna ske på gatumark.

Den parkering som idag finns inom kvarteret ger ett tillskott för arbets- och boendeparkering inom angränsande kvarter. Stadsbyggnadskontoret har gjort en parkeringsräkning under april 2008, i vilken har bedömts att av 80 parkeringsplatser som finns inom kvarteret utnyttjas cirka 70 p-platser dagtid och cirka 30 p-platser kvällstid. Inom hela västra delen av Nordantill avgränsad av Kungsgatan, Motala ström, Kyrkogården/Folkparken samt Norra Promenaden, har bedömts att tillgängliga parkeringsplatser är tillräckliga även för den parkering som sker inom kvarteret Krogen. I parkeringsräkningen visade det sig bland annat att av cirka 65 tillgängliga parkeringsplatser på gatorna runt kvarteret utnyttjades 15 p-platser som mest.

Boendeparkering har även införts i Marielund, vilket ytterligare utökar antalet tillgängliga parkeringsplatser för boende inom Nordantill. För arbetspendlande finns även parkeringsplatser på Oxtorget varvid månadsbetalning gäller.

Parkeringsplatserna inom kvarteret behöver således inte ersättas. Dock föreslås att de tvärställda parkeringsplatser som finns utmed Plankgatans västra sida mot Folkparken utökas med 10 p-platser, bland annat för framtida och befintliga verksamheter som finns i före detta Karl-Johanskolan.

Intill busshållplatsen vid Norra Promenaden finns en större cykelparkering på tidigare tvärställd bilparkering, väl utnyttjad av studenter som stiger på/av bussen till universitetets lokaler i Linköping. Räkning av parkerade cyklar har genomförts av Tekniska kontoret och antalet är mellan 100-125 parkerade cyklar.

För att återta dessa 4 p-platser och förbättra cykelparkeringen utökas parkeringsutrymmet längs med gatan.

2.6. Tillgänglighet

Planområdet med omgivande gator sluttar från hörnet Plankgatan/Slottsgatan ner mot Norrtull. Det bör vara möjligt att i stor utsträckning tillgodose kraven på tillgänglighet inom allmän platsmark och inom kvartersmark.

För nybyggande gäller tillgänglighetskraven fullt ut. För före detta Karl-Johanskolan gäller det att finna lösningar som förenar det kulturhistoriska värdet och tillgänglighet.

2.7. Mark

2.7.1. Fornlämningar

Länsstyrelsen beslutade 2008-10-13 om arkeologisk utredning etapp 1 och 2. Utredningen är genomförd¹ av Riksantikvarieämbetet, UV Öst, i vilken inga spår av äldre lämningar påträffades. Några ytterligare arkeologiska åtgärder krävs inte.

2.7.2. Markundersökning – geoteknik, radon och föroreningar

En översiktlig markundersökning² har tagits fram som visar att marken är utfylld till varierande djup. Naturligt lagrad jord (fast till mycket fast) börjar mellan fyra till åtta meter under markytan. Grundläggning av byggnader kan ske med grundplattor.

Avseende radon har halter uppmätts inom gränsen för normalradonmark. Byggande ska ske med radonskyddande lösningar.

Avseende markföroreningar har vid två mätningpunkter halter för cancerogena ämnen uppmätts, som överstiger gränsen för känslig markanvändning, exempelvis bostäder. Dessa värden har uppmätts ner till en meter under mark.

Det bedöms att förekommande föroreningar finns i mark som kommer att schaktas bort vid byggande, schaktning kommer att ske ned till nivåer djupare än vad som har undersökts. Till delar kan uppschaktade massor komma att användas som fyllnad på innergården.

Uppschaktad förorenad jord ska transporteras till godkänd mottagningsanläggning. Volymen av massor som måste tas omhand kan minskas genom provtagning och analys i samband med uppschaktning av jorden.

Inför schaktning och grundläggning kan ske måste en anmälan om efterbehandling av förorenad mark göras till miljö- och hälsoskyddskontoret, som bland annat ska visa hur jordmassorna kommer att tas omhand. Om uppschaktade massor ska kunna återanvändas som fyllningsmassa på innergården måste jorden först kontrolleras och godkännas av miljö- och hälsokontoret.

¹ Korrespondens med J. Stenvall, arkeolog, Riksantikvarieämbetet, UV Öst, 2008-11-27

² Översiktlig geoteknisk undersökning samt miljöteknisk markundersökning, Hylanders Geobyrå AB, 2006-04-06

2.8. Störningar, hälsa och säkerhet

2.8.1. Buller

Den bullerutredning³ som gjorts visar att gällande riktvärden för buller överskrids vid Norra Promenaden. Beräkningarna visar att man för fasader mot Norra Promenaden och Norrtull hamnar på ekvivalenta trafikbullernivåer över 55 dBA (ljudnivåerna varierar mellan 58-60 dBA). Detta innebär att man ej kan planera ensidiga lägenheter på dessa fasader. Genom väl genomarbetade planlösningar för lägenheterna (genomgående lägenheter krävs) kan man åstadkomma en situation där hälften av bostadsrummen ligger mot tyst sida (ljudnivåerna är lägre än 45 dBA).

Maximala ljudnivåer överstiger 70 dBA på fasader mot trafiken. Uteplatser bör således anordnas mot gården/på gården i skydd av husen.

Detaljplanen reglerar att uppsatta riktvärden för buller ska klaras.

2.8.2. Luftkvalitet

De beräkningar⁴ av luftkvaliteten som gjorts visar att miljö kvalitetsnormen (MKN) för partiklar (PM10) inte överskrids. Dock ligger halterna över utvärderingströsklarna för dygnsmedel och årsmedel.

Ny bebyggelse höjer troligen halterna av partiklarna något, men höjningen kan samtidigt anses marginell. Området måste, oavsett ytterliggare bostadsbebyggelse, på grund av överstiganden av utvärderingströsklar och uppsatta miljö kvalitetsmål kontrolleras genom återkommande beräkningar och eventuellt också mätningar.

Detaljplanen reglerar att tilluft inte får tas från gatusida.

2.8.3. Ljusförhållanden

Ljusförhållandena inom kvarteret Krogen bedöms bli bra generellt. Kvarteret är stort. Ljusförhållandena i den del av den nya bebyggelsen som är placerad utmed Slottsgatan blir i de nedre våningarna sämre.

Utmed Slottsgatan kommer ljusförhållandena att i mycket liten utsträckning förändras i befintlig bebyggelse. Den solstudie⁵ som gjorts omfattar två alternativ, efter framförda synpunkter i tidigare samråd, antingen med ny bebyggelse i kvartersgräns mot Plankgatan eller en tillbakaskjuten bebyggelse med träden i hörnet Slottsgatan/Plankgatan bevarade. Enligt solstudien skuggas befintlig bebyggelse generellt mycket lite i förhållande till dagens situation, oavsett årstid och alternativ.

Den befintliga bebyggelse som påverkas är den i hörnet Slottsgatan/Smedjegatan. Kvällssolen försvinner omkring en timme tidigare med ny bebyggelse i kvartersgräns mot Plankgatan. Dock är fastigheten idag till viss del skuggad av lövverk under sommartid.

³ Kvarteret Krogen, Norrköping, trafikbullerutredning, Soundcon AB, 2008-06-02

⁴ Modellberäkning angående uppförande av bostadshus, Kvarteret Krogen, 2008-06-02

⁵ Solstudie kvarteret Krogen, Sonark arkitektkontor, 2008-05-27

2.9. Teknisk försörjning

2.9.1. Vatten, avlopp

Vatten och avlopp finns utbyggt för att ansluta till.

2.9.2. Dagvatten

Dagvatten kan inte omhändertas lokalt⁶ i kvarteret vid underbyggd gård. För att åstadkomma en viss fördröjning bör den del av gården utan underbyggnad, framförallt runt befintlig byggnad, utformas med så stor andel genomsläpplig yta som möjligt, exempelvis gräs eller grus. Gårdshus kan uppföras med tak belagda med sedumgräs. Generellt kan en riklig vegetation inom gårdsmiljön bidra till att dagvatten tas upp av vegetationen.

2.9.3. El

Det finns en nätstation för hushållsel och en likströmsstation för spårvägen inom kvarteret samt strax intill fastighetsgräns mot Norra Promenaden, en 130kV-kabel.

Vid placering av elektriska anläggningar bör enligt staten⁷ försiktighetsprincipen tillämpas. Det saknas för närvarande vetenskapligt underlag för att ange gränsvärden för lågfrekventa elektromagnetiska fält.

Den rekommendation som finns är att till rimliga kostnader och konsekvenser vidta åtgärder, som generellt minskar exponeringen. Nya anläggningar bör utformas och placeras så att exponeringen begränsas.

Nätstationen flyttas till kvarteret Bägaren. De alternativa lägen som valts bort är i källarplan inom den nya bebyggelsen på grund av ovanstående försiktighetsprincip och inom parkmarken vid Plankgatan på grund av att det medför en sämre placering i elnätet och ytterligare ledningsdragning.

Byggnaden placeras en bit in från Slottsgatan, på den sluttande gården mellan parkeringshuset och kontorsbyggnaden utmed Luntgatan, i nivå med suterrängplan.

Likströmsstationen kommer att flyttas till norra sidan av Norra Promenaden i anslutning till polishuset.

Avseende 130kV-kabeln har en beräkning av magnetfältet⁸ gjorts, som visar värden som klart överstiger 0,2 μ T (mikrottesla) som allmänt används som riktvärde.

En utredning⁹ har tagits fram som visar att en avskärmning i form av en tunn plåt runt om den markförlagda 130kV-kabeln skyddar boende och andra som vistas stadigvarande inom den nya bebyggelsen.

Rev. 2010-02-16

⁶ Riktlinjer för dagvattenhantering, Norrköpings kommun, 2009-03-19

⁷ Myndigheternas försiktighetsprincip om lågfrekventa elektriska och magnetiska fält, ADI 477

⁸ Genomförd av E.ON som en del av företagets samrådsyttrande, 2009-06-09

⁹ Utredning Skärmning kabel L3 i Norrköping, Chalmers Tekniska högskola, 2010-02-07

2.9.4. Värme

Kommunen har för avsikt att uppvärmningen ska ske på ett så miljövänligt sätt som möjligt. Därför rekommenderar kommunen i första hand anslutning till fjärrvärmenätet som är utbyggt vid kvarteret Krogen. Alternativa förnyelsebara uppvärmningsformer ska alltid prövas för att undvika en kraftigt ökad elanvändning.

2.9.5. Avfall

Kommunen har ett lagstadgat ansvar för hushållsavfall. Det är varje fastighetsägares ansvar att hushållsavfall som uppkommer inom fastigheten hanteras enligt gällande föreskrifter. Detta ansvar innebär bland annat att informera de boende om fastighetens avfallshantering och att ordna och underhålla de utrymmen som behövs för hushållens avfall.

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

Tätare stadsbebyggelse kan ge ett bättre nyttjande av den befintliga infrastrukturen och bättre tillgänglighet för fotgängare och cykeltrafik. Uppvärmning av nya bostadshus kan lättare ske med förnyelsebara resurser, till exempel fjärrvärme. Detta tillsammans med ökad kollektivtrafikanvändning kan ge minskad CO2 utsläpp och effektivare energianvändning.

3.2. Sociala konsekvenser

Sociala konsekvenser som kan anas eller förutses vara positiva är att kvartersbebyggelse istället för markparkering ger en trygghetskänsla, särskilt kvällstid, och att fler boende och butiker i stadsdelen förbättrar möjligheterna till ett gott stadsliv. Detaljplanen reglerar att bottenplan aktiveras för service i viss grad. Utformningen av stadsrummet spelar i högsta grad roll för hur det sociala livet i stadsdelen utvecklas.

3.3. Ekonomiska konsekvenser

Fler boende och butiker i området medverkar till ekonomisk stabilitet för befintliga butiker. Befintliga investeringar i gator och teknisk infrastruktur utnyttjas.

Ett genomförande av förslaget bedöms få positiva konsekvenser för den enskilde, för näringslivet, kommunen och samhället i stort. Vinsten finns i att använda stadens begränsade markresurser på ett mer kvalificerat sätt. En intensivare användning av marken innebär en möjlighet till fler bostäder och arbetstillfällen.

De stora kostnaderna kan hänföras till:

Nybyggande och omvandling av kvartersbebyggelse, anläggning av gård med underliggande garage, ombyggnad av gator samt om/nybyggnad av tekniska anläggningar.

3.4. Konsekvenser för stadens attraktivitet

Norrtull är en viktig plats i staden, som förstärks av ny bebyggelse inom kvarteret Krogen.

4. Medverkande

4.1. Konsult/Fastighetsägare

Illustrationer till ny bebyggelse är framtagna av Per Larsson och Erik Andersson, Sonark Arkitektkontor. Illustration till gårdsmiljö och gator är framtagna av Nina Fredriksson, Tyréns.

4.2. Tjänstemän

Detaljplanen är utarbetad av Martin Heidesjö, planeringsarkitekt, i samråd med Dag Johansson, Stadsarkitekt, Lars-Axel Tengblad, arkitekt, Anita Johansson, planingenjör, Björn Lunnerdal, överingenjör, alla tjänstemän på stadsbyggnadskontoret samt Johan Larsson, tekniska kontoret, Norrköpings Kommun.

5. Referenser

- *Översiktlig geoteknisk undersökning samt miljöteknisk markundersökning*, Hylanders Geobyrå AB, 2006-04-06
- *Program tillhörande detaljplan för Kvarteret Krogen med närområde inom Nordantill i Norrköping*, Norrköpings kommun, 2008-04-22
- *Samrådsredogörelse tillhörande program för Kvarteret Krogen med närområde inom Nordantill i Norrköping*, Norrköpings kommun, 2008-04-22
- *Kvarteret Krogen, Norrköping, trafikbullerutredning*, Soundcon AB, 2008-06-02
- *Modellberäkning angående uppförande av bostadshus, Kvarteret Krogen*, Norrköpings kommun, 2008-06-02
- *Solstudie kvarteret Krogen*, Sonark arkitektkontor, 2008-05-27
- *Riktlinjer för dagvattenhantering*, Norrköpings kommun, 2009-03-19
- *Utredning Skärmning kabel L3 i Norrköping*, Chalmers Tekniska högskola, 2010-02-07

Norrköping den 16 februari 2010


Dag Johansson
Stadsarkitekt


Martin Heidesjö
Planeringsarkitekt