

# PLANBESKRIVNING

Vårt diarienummer  
SPN-20/2008 214

tillhörande detaljplan för kvarteret

## Mjölaren

med närområde (Omvandling av Västgötegatan med bostäder, hotell, butiker, parkeringshus, med mera) inom Nordantill i Norrköping

den 24 maj 2012, reviderad 8 mars 2013



## ANTAGANDEHANDLING

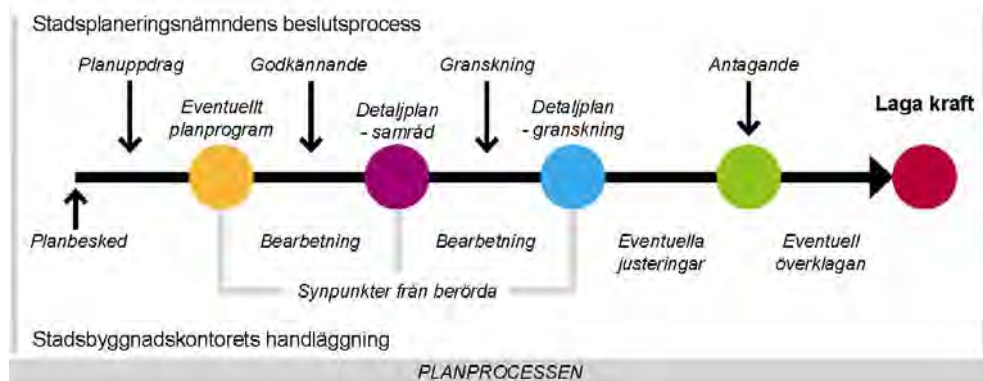
Antagen i SPN: 2013-03-26, § 50  
endast del av, se plankarta

Laga kraft: 2013-04-22

Genomförandetidens sista dag: 2018-04-22

## 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.

## Läsanvisning/handlingar

revidering

Det aktuella planområdet omfattar del av det planområde som ingått i utställning, detta på grund av att en del av planområdet föreslås undantas för antagande. Det som berör det område som i tidigare handlingar kallats Laxen är överstruket i handlingarna. Revideringar av vikt är kursiverade. Övriga ändringar som mer är av förtydligande karaktär eller inte förändrar något i sak är inte särskilt markerade.

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

## Innehållsförteckning

<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>7</b>
2.1. Stadsbyggnadsidé	7
2.2. Gestaltungsprogram	8
2.3. Bebyggelse	8
2.4. Allmän platsmark och innergårdar	11
2.5. Gator och trafik	12
2.6. Mark	13
2.7. Störningar, hälsa och säkerhet	15
2.8. Teknisk försörjning	16
<b>3. Konsekvensbeskrivning</b>	<b>17</b>
3.1. Inverkan på miljön	17
3.2. Sociala konsekvenser	17
3.3. Ekonomiska konsekvenser	17
3.4. Konsekvenser för stadens attraktivitet	17
<b>4. Medverkande</b>	<b>18</b>
4.1. Byggherrar/Konsulter	18
4.2. Tjänstemän	18
<b>5. Referenser</b>	<b>19</b>

## 1. Planens huvuddrag

### 1.1. Planeringens syfte och huvuddrag

Syftet med planeringen är att i detaljplan pröva en omvandling av de avrivna kvarteren vid Västgötegatan. I det ingår att föreslå bebyggelsestruktur och markanvändning samt karaktären på gator och allmän platsmark.

I detaljplanen föreslås att ny bostadsbebyggelse uppförs i kvarteren Trehörningen, Mjölneren ~~och i hörnet Garvaregatan/Bredgatan (nedan kallat kvarteret Laxen)~~. Det är angeläget att gatuplanet aktiveras mot framförallt Västgötegatan. Planen reglerar att det ska finnas handel i gatuplan mot Västgötegatan ~~och i hörnet Garvaregatan/Bredgatan~~.

revidering

I den västra delen av planområdet, mellan Västgötegatan och Bredgatan har Westréns glasmästeri sin verksamhet. Genom utökad bygggrätt bereds för en stärkt möjlighet att fortsatt driva småindustriell verksamhet.

Det parkeringshus som i nuvarande plan kan uppföras inom kvarteret Vårdtornet, utökas med fler parkeringsplatser och det möjliggörs även för bostäder/kontor ovanpå *och jämte* parkeringshuset *beroende på hur stort det blir*.

revidering

Befintliga byggnader inom planområdet skyddas.

Ett parkstråk anläggs centralt i planområdet inom kvarteret Mjölneren och del av kvarteret Vårdtornet, istället för att följa nuvarande detaljplan med park i norra delen av kvarteret Vårdtornet. Tunnbindaregatan blir allmän gata utan möjlighet att bygga över gatan såsom gällande plan medger.

### 1.2. Planområdet

Kvarteren ligger inom stadsdelen Nordantill i anslutning till industrilandskapet och avgränsas av Västgötegatan, Bredgatan och Garvaregatan. Tunnbindaregatan och Mäster Påvels gränd sträcker sig igenom planområdet. Kvarteren omfattar cirka 20 000 m<sup>2</sup> inklusive nämnda gator. Mark och byggnader inom planområdet ägs av Norrköpings kommun, HSB Östra Östergötland och Henry Ståhls Fastigheter AB.

Västgötegatan sluttar ner mot Gamlebro, där Strömmen gör en dramatisk riktningsförändring. I den här delen av Industrilandskapet kan man ana den medeltida staden med svängda gator och omgivande kvartersformer, som avviker från innerstadens rutnät.

Västgötegatans södra sida kantas av bebyggelse (utanför planområdet). Utefter den norra sidan finns det stora luckor i bebyggelsen (det finns tre byggnader utmed Västgötegatan) och gaturummet saknar sin tidigare slutenhet. På Bredgatan/Mäster Påvels gränd påminner tre mindre kringbyggda gårdsmiljöer om kvarterens tidigare bebyggelsekaraktär. På Garvaregatans västra sida finns en äldre mindre industribyggnad.



Planområdet markerat på utdrag ur kommunens geografiska data.

#### 1.2.1. Fastighetsägare

Planområdet omfattar följande fastigheter:

<b>Beteckning</b>	<b>Ägare</b>
Mjölaren 1, 5, 6, 9, 10, samt 13	Norrköpings kommun
Mjölaren 7	HSB Bostadsutveckling i Norrköping AB
Mjölaren 15	Privat ägo
Nordantill 1:1, 1:5, 1:6, 1:8, 1:9	Norrköpings kommun
Nordantill 1:13	E.ON
Vårdtornet 7 och 13	Henry Ståhl Fastigheter AB
Vårdtornet 14	Norrköpings kommun

revidering

#### 1.3. Tidigare ställningstaganden

##### 1.3.1. Riksintresse

Planområdet ingår i riksintresset Norrköping innerstad. Kärnområdet inom detta riksintresse är industrilandskapet som vittnar om industrialismens genombrottsskede med dess höga markutnyttjande, enhetliga fabriksbyggnader, det strömmande vattnet, dammar och broar.

Länsstyrelsen har följande rekommendationer:

Förändringar av befintlig kulturhistorisk miljö skall ske med varsamhet. Underhållsarbeten skall utföras med traditionella metoder och material.

Det befintliga gatunätet skall i princip behållas.

Ny bebyggelse skall anpassas till miljö vad gäller läge, utformning, material och färgsättning.

Vid planerade väsentliga förändringar skall samråd ske med länsstyrelsen.

Hänsyn till riksintresset är en mycket viktig aspekt vid fortsatt planarbete och utformning av ny bebyggelse.

### 1.3.2. 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.

Då detaljplanearbetet har startas före 2009-07 -01 är det Länsstyrelsen som beslutar om upphävande av strandskyddet. Kommunen kommer att göra en framställan till länsstyrelsen om upphävande av strandskyddet.

### 1.3.3. Översiktsplan

Gällande översiktsplan för området är Översiktsplan för industrilandskapet, antagen av kommunfullmäktige 2006. I den bekräftas gällande detaljplaner avseende markanvändning.

De riktlinjer som ges för bebyggelsemönstret är att byggnad ska placeras i kvartersgräns mot angränsande gata. Närmast Strömmen kan byggnader placeras i samspel med de mera fritt utformade stadsrummen.

Det ”helhetsmål”, som bör gälla enligt översiktsplanen är att nya byggnader inte dominerar över eller spolierar det historiska arvet. Rätt utförda kan nya byggnader tillföra nya kontrasterande värden och förstärka upplevelsen.

### 1.3.4. Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan är från 1990 (Detaljplan för kvarteret Mjölaren med flera, arkivnummer 0581K-22A:2129).

### 1.3.5. Program

Ett program har tagits fram under våren 2008 (kvarteret Mjölaren med närområde) där det aktuella planområdet ingår, vilket godkändes i stadsplaneringsnämnden 2008-09-25.

Programförslaget sammanfattar ambitionerna för området som berör nya byggnader, återanvändning av befintliga hus – en del av mycket stort kulturhistoriskt intresse – och inte minst en ny utformning av allmänna ytor som gator, platser och stråk. Parkstråket som föreslås i programmet är en viktig del i aktuellt planförslag.

## 2. Förutsättningarna nu och efter genomförande

### 2.1. Stadsbyggnadsidé



Målsättningen är att återupprätta den kulturhistoriskt känsliga miljön i ett av få områden i Norrköping med medeltida bebyggelsemönster. Den genomgående placeringen av ny bebyggelse är i kvartersgräns mot gata som kompletterar befintlig bebyggelse. Exploateringen blir relativt hög inom kvartersmark. Samtidigt utvecklas stadsmiljön med torg och park.

Föreslagen inriktning kompletterar industrilandskapets kultur-, konsert/kongress-, utbildnings- och kontorslokaler med bostäder och butiker, vilket tillför ytterligare stadsliv och innerstadskvaliteter.

En händelserik och trygg stadsmiljö eftersträvas; med ett varierat innehåll i byggnadernas gatuplan, arkitektonisk mångfald samt en tydlig och avläsbar uppdelning av den yttre miljön med privata gårdar och offentliga gator, torg och park.

Husen ges ett samtida formspråk och ska också vara en platsens arkitektur, det vill säga, ta stor hänsyn till de kulturhistoriska värdena. Bebyggelsen ska i princip korrespondera till befintlig bebyggelse i omkringliggande kvarter med en hushöjd som ökas ner mot Motala ström. Detta innebär att höjden på byggnaderna föreslås bli från tre våningar intill stadsmuseet till sex våningar vid Garvaregatan.

Ett parkstråk diagonalt igenom kvarteren från en platsbildning vid stadsmuseet till en park i kvarteret Mjölaren och vid Landbloms gummiverkstad skapar möjligheter till nya rörelsemönster och ger en småskalighet i bebyggelsemönstret som knyter an till det tidigare gatunätet i planområdet.

*Detaljplanebestämmelser som medverkar till ovanstående beskrivning av stadsmiljö kvaliteterna är reglering av bevarande av befintlig bebyggelse, butiker mot Västgötegatan, våningsantal och takfall samt för en god utemiljö för allmänhet och boende.*

revidering

## 2.2. Gestaltningsprogram

Detaljplanekartan med specifika planbestämmelser och denna planbeskrivning kompletteras av ett gestaltningsprogram. Syftet är att lägga fast *principer* 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.

Gestaltningsprogrammet ska säkra att den eftersträvade kvaliteten bibehålls från detaljplanering till uppförande av bebyggelsen.

## 2.3. Bebyggelse

### 2.3.1. Bostäder i kvarteren Mjölaren, Trehörningen och Laxen



Skiss på ny bebyggelse i kvarteret Mjölaren utmed Västgötegatan. Arkitektgruppen GKAK.

För kvarteren föreslås att det byggs flerbostadshus med lokaler i gatuplan utmed Västgötegatan som förstärker stråket mellan universitetet och Drottninggatans kommers samt i hörnet Garvaregatan/Bredgatan.

revidering

I kvarteret Mjölaren och Trehörningen får bebyggelsen vara fyra våningar varav översta våningen ska byggas under tak, eller med andra ord, ett vindsplan. Höjdskillnaderna inom kvarteret Mjölaren medför att ett suterräng/källarplan får byggas där lokalerna placeras.

revidering

I kvarteret Laxen får bebyggelsen vara fem våningar och mot Mäster Påvels gränd fyra våningar, varav översta våningen ett vindsplan. Höjdskillnaden medför även här att en lokal, förråd och dylikt får byggas i en suterräng/källarplan.

revidering

Sammanlagt kan kvarteret Mjölaren kompletteras med omkring 75 bostäder.



Förslag till bebyggelse för tomten Trehörningen är det vinnande förslaget i den markanvisningstävling som genomförts under sommar och tidig höst 2012. Föreslagen byggnad väger i dess arkitektoniska uttryck samman platsens förutsättningar med en småskalighet i stadsstrukturen och direkt omkringliggande byggnader, och Industrielandskapets bastanta och självklara gestalt.



Byggnaden innehåller cirka 23 lägenheter med verksamhetslokaler i markplan vända mot Västgötegatan och mot det torg som är en del av planarbetet för Mjölaren.

I motivering till det vinnande förslaget i ovan nämnda tävling står följande:

”Förslaget visar att man utifrån en grundlig analys tolkat Industrielandskapet på ett modernt och framåtsyftande sätt. Förslaget visar ett elegant bostadshus som på ett lekfullt sätt hanterar balansen mellan respekt och fantasi - fantasi i sin expressiva utformning och innovativa gestaltning – respekt i sitt förhållningssätt till Industrielandskapets skala och formspråk.”

### 2.3.2. Befintlig bebyggelse i kvarteren Mjölaren och Vårdtornet

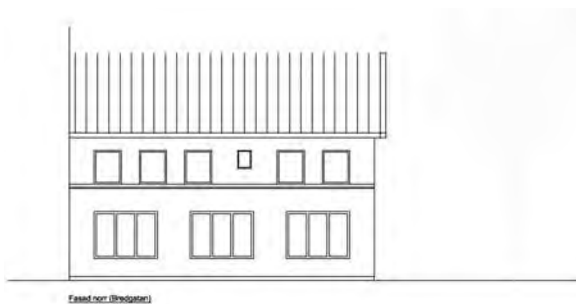
De befintliga byggnaderna inom planområdet är alla beskrivna i kommunens bebyggelseinventering med olika bevarandevärde. Dessa byggnader, Westréns glasmästeri, Stålboms silo vid Västgötegatan, Landholms gummiverkstad vid Garvaregatan, Bredgatan 15 samt gårdsmiljöerna utmed Mäster Påvels gränd har stor betydelse för områdets karaktär.

I detaljplanen tillåts fri användning av byggnaderna med hänsyn till kulturvärdet.

Byggnaderna får inte rivras, förutom *två* av byggnaderna längs Mäster Påvels gränd som är i sämre skick. En mindre nybyggnad i hörnet Bredgatan/Mäster Påvels gränd kompletterar dessutom gårdsmiljöerna. För dessa byggnadsrätter svarar en verksamhetsbestämmelse för att ny bebyggelse anpassas till befintlig karaktär.

### 2.3.3. Westréns glasmästeri

Westréns glasmästeri vill utveckla verksamheten och behöver därför komplettera bebyggelsen inom sin fastighet med bland annat ett nytt lager och kontor. Stadsbyggnadskontoret anser att det är av stor vikt att verksamheten kan utvecklas på platsen. Historiskt sett så bestod kvarteren inom planområdet av små verkstäder och idag är glasmästeriet en verksamhet att värna om. Gällande byggrätt utökas till två våningar mot Bredgatan och en våning på innergården.



*Situationsplan på tänkt bebyggelse. Fasad mot Bredgatan. Gümec arkitekt/ingenjörskontor.*

### 2.3.4. Parkeringshus med butikslokaler, kontor och bostäder

revidering

Inom den idag schaktade delen av kvarteret Vårdtornet föreslås att ett parkeringshus uppförs omfattande *upp till 350* parkeringsplatser. I och med den kraftiga höjdskillnaden mellan Garvaregatan och Mäster Påvels gränd kan många p-platser inrymmas i suterräng. I förhållande till gällande detaljplan innebär det att även tomtmark vid Landbloms gummiverkstad kan användas för parkeringshus.

Den verksamhet som finns idag i Landbloms gummiverkstad, Euromaster däckverkstad, får ett potentiellt kundunderlag med ett parkeringshus intill. I detaljplanen möjliggörs för att verksamheten ska kunna finnas kvar genom möjlighet att bygga ihop däckverkstaden med parkeringshuset. Ett källarplan måste också användas för lagring av däck. Ett sådant lager måste vara en egen brandcell som förhindrar att en eventuell brand sprids.



*Skiss på ny bebyggelse i kvarteret Vårdtornet utmed Garvaregatan. ÅWL Arkitekter.*

Parkeringshuset kompletteras med butikslokaler/kontor i två våningar mot Västgötegatan och möjlighet till radhus/lägenheter ovanpå själva parkeringsanläggningen. Om ett lager för däck byggs tillåter inte regler för brand att bostäder byggs ovan detta.

*Parkeringshusets storlek motsvarar det behov som framtagen parkeringsutredning redovisar. Behovet har under planprocessens gång minskats (redogörs för under rubriken bilparkering). Användningen för marken är inte låst för parkeringsändamål utan kvarteret kan komma att även innehålla kontors- eller bostadsbebyggelse.*

revidering

## 2.4. Allmän platsmark och innergårdar

### 2.4.1. Park

Parkstråket är detaljplanens bärande struktur. Parken är placerad inne i kvartersbebyggelsen i tryggt och skyddat läge. Parken ska bli en lokalpark för omkringliggande kvarter, med ett innehåll dels för lek och aktivitet, dels för avkoppling och samvaro.



### 2.4.2. Torg

Vid korsningen Västgötegatan/Tunnbindaregatan vinklas bebyggelsen till ett litet torg. Torget bildar entré till Holmbrogränden och det föreslagna parkstråket. Från torget får man en vacker vy mot Arbetets museum.

Vid den östra delen av Västgötegatan möter gatan Motala ström och Gamlebro med ett bredare gaturum förskjuts bebyggelsen (vilket är typiskt för ett medeltida bebyggelsemönster), och den före detta silobyggnaden lyfts fram medan en plats och ett långsmalt torg bildas framför den föreslagna nya bebyggelsen intill.

### 2.4.3. Innergårdar

Gårdarna erbjuder en trygg utemiljö med gemensamma ytor för boende, med bland annat lekplats för de allra minsta barnen, cykelparkering samt marklägenheternas uteplatser. För att gårdsytorna ska innehålla en stor andel grönska oberoende om gården är på mark eller ovanpå parkeringshuset, regleras detta med planbestämmelse.

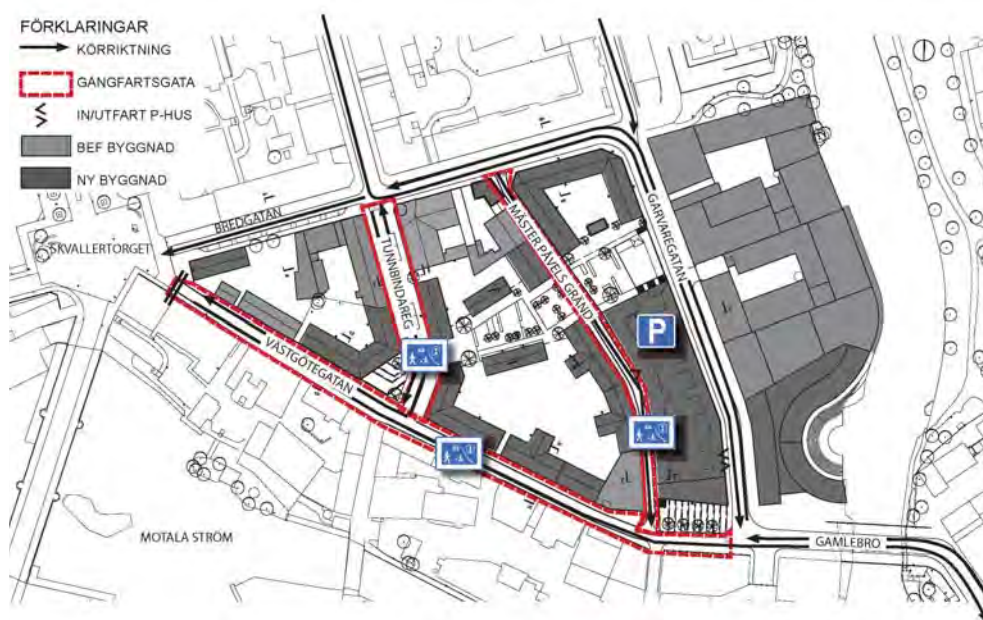
## 2.5. Gator och trafik

### 2.5.1. Övergripande trafiksituation

Kungsgatan är idag en av de gator i Norrköping där höga trafikmängder medför en försämrad närmiljö. Miljö kvalitetsnormen för partiklar klaras inte fullt ut. Tekniska kontoret genomför med ett åtgärdsprogram som utgångspunkt, successivt åtgärder för att genomfartstrafiken ska minska, bland annat för att genomfartstrafiken inte ska påverka möjligheten för ny bebyggelse på avrivna tomter inom och i anslutning till Kungsgatan.

Den aktuella planläggningen medför samtidigt ett förhållandevis litet tillskott till den övergripande situationen enligt den trafikutredning som gjorts.

### 2.5.2. Gatunät med blandtrafik



Trafikföringen förändras såtillvida att Garvaregatan och Bredgatan fram till korsningen med Tunnbindaregatan, dubbelriktas. Västgötegatan, Mäster Påvels gränd och sträckan av Tunnbindaregatan mellan Västgötegatan och Bredgatan *ändras i sin utformning så att* fotgängare och cyklister har företräde. *Dock kommer inte gatorna skyltas som gångfarsgator.*

Bredgatan, sträckan mellan Tunnbindaregatan och Skvallertorget, kommer även i fortsättningen att vara enkelriktad.

Fördelen med dubbelriktningen av gatusträckningarna är att utrymmet för biltrafiken minskar, vilket leder till att bilisterna sänker hastigheten. Dessutom finns förslag på att generellt sänka skyltad hastighet till 30 km/tim i Norrköpings innerstad. Det blir ett lugnare tempo och en tryggare stadsmiljö.

### 2.5.3. Bilparkering

Parkeringsbehovet för planområdet är tänkt att uppfyllas i parkeringshuset. Den parkeringsutredning som gjorts visar ett underskott på parkeringsplatser inom det område som tidigare program omfattade; det aktuella planområdet

revidering

och fastigheterna Kroken, 8, 9, 11. Parkeringsutredningen inkluderade även ett behov av parkering till kvarteret Knäppingsborg.

Parkeringsutredningens resultat grundlades utifrån kommunens parkeringsnorm med en avvikelse med sänkt platsbehov för butiker och hotell på grund av det centrala läget. Antalet p-platser för bostäder sattes till en p-plats/lägenhet, vilket i sammanhanget är högt räknat – i kommunens parkeringsnorm krävs omkring 0,7 p-platser/lägenhet. Sammanlagt blev parkeringsunderskottet 135 p-platser.

Den nu aktuella detaljplanen innebär att dessa siffror kan revideras på grund av att butiksytorna har minskats (från 2 300 kvadratmeter till 1000 kvadratmeter) och beräknat antal lägenheter är färre (från 160 lägenheter till 145 lägenheter).

*Med samma analys av parkeringsbehovet men med den skillnaden att parkeringsnormen följs för bostäder innebär det att parkeringsbehovet klaras med ett parkeringshus på cirka 350 p-platser samt cirka 20 kantstensparkeringar. Bostäderna genererar ett p-platsbehov på cirka 100 p-platser, detta inklusive behovet för tomten Laxen som undantas från antagande i aktuell planläggning. Butikslokalerna inklusive Knäppingsborg genererar cirka 60 p-platser. Enligt tidigare beräkning behövs cirka 210 ersättningsplatser för dagens markparkering inom området.*

revidering

Fastigheterna inom Kroken är inte med i ovanstående revidering av parkeringsbehovet. Det är tidigare beräknat att det inom dessa fastigheter bör kunna gå att ordna uppemot 75 p-platser.

#### 2.5.4. Cykel och cykelparkering

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.

## 2.6. Mark

### 2.6.1. Fornlämningar

Hela Industrilandskapet med undantag av kvarteret Gryt och del av kvarteret Drags ligger inom fornlämning nr 96. I samband med programmet för Mjölaren togs det fram ett kulturhistoriskt underlag för Länsstyrelsens bedömning av behovet av fortsatta arkeologiska undersökningar.

Kvarteret Trehörningen och del av kvarteret Vårdtornet (parkeringshuset) kan exploateras utan ytterligare undersökningar. ~~Detta gäller även för tomten vid hörnet Garvaregatan/Bredgatan där en slutundersökning avslutats under november månad 2011.~~

revidering

Kvarteret Mjölaren har varit föremål för en arkeologisk förundersökning, i vilken tidigare hittade medeltida gravar undersökts ytterligare. Genomförd undersökning visar att gravplatsen är mycket äldre än man tidigare bedömt. Det är givetvis mycket intressant då historiebeskrivningen flyttas tillbaka

flera hundra år i tiden och fornlämningsfynden är av sådan dignitet att en slutundersökning ska genomföras.

Efter ett upphandlingsförfarande under våren 2012, som vanns av stiftelsen Kulturmiljövård, kommer en slutundersökning genomföras under hösten 2012. Norrköpings stadsmuseum kommer att vara delaktigt i utställning av fynd under pågående undersökning.

Efter framtagande av kulturhistoriskt underlag och förundersökning har slutundersökning genomförts. Detta innebär att planområdet nu kan exploateras utan att flera arkeologiska undersökningar är nödvändiga.

revidering

Rapportering av slutundersökning förväntas ske inom något år. Stiftelsen för kulturmiljövård skrev följande på deras hemsida vecka 43, 2012:

revidering

*”Nu är de arkeologiska undersökningarna av kvarteret Mjölaren avslutade och återfyllning av undersökningsytan pågår för fullt. Sammanlagt undersöktes 40 gravar i kvarteret Mjölaren. Fyra av dessa gravar innehöll olika föremål däribland pärlor, knivar, brynen, en klädesnål och en flintbit. Materialet visar att både män, kvinnor och barn har begravts på platsen. Nu väntar efterarbete och analyser av delar av det återfunna fyndmaterialet och de framkomna benen. Arbetet kommer att utmynna i en vetenskaplig rapport.”*

## 2.6.2. Markundersökning – geoteknik, radon och föroreningar

### **Geoteknik**

En översiktlig bedömning av grundläggningsförhållandena har gjorts på 1980-talet. Grunden består av berg som överlagrats av morän, silt eller sand med en mäktighet av ner till åtta meter. I de lösa jordlagren kan lerfickor finnas inlagrade. Ytterligare undersökningar avseende grundläggning kommer att behövas, dock bedöms att grundläggningsförhållandena överlag är mycket goda inom planområdet.

### **Radon**

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

### **Föroreningar**

En översiktlig miljöteknisk markundersökning visar att marken delvis är förorenad med cancerogena ämnen, PAH och metaller, främst zink, koppar, bly, kadmium samt kvicksilver. För vissa föroreningar överstiger föroreningsgraden Naturvårdsverkets generella riktvärden för att kunna medge ny bebyggelse utan åtgärder.

Jordarterna i området (silt och sand) innebär att risken för spridning från mark och grundvatten till ytvatten är stor.

I den översiktliga undersökningen rekommenderas att kompletterande undersökningar genomförs för att närmare utreda utbredningen av föroreningarna i plan och på djupet under markytan. Det kan också rekommenderas en fördjupad miljö och hälsoriskbedömning innehållande bland annat framtagande av platsspecifika riktvärden, vilket innebär att de åtgärder som föreslås är specifikt framtagna för området och avsedd markanvändning.

En generell bedömning av fortsatt hantering av föroreningarna inom området är att förorenade massor i första hand kommer att schaktas bort vilket innebär att det behövs analyser för klassificering av jorden för omhändertagande. I andra hand kan delar av massorna ligga kvar om det bedöms att föroreningarna inom sådana områden inte utgör någon risk för människors hälsa och miljö.

*I samband med arkeologisk slutundersökning inom kvarteret Mjölnaren genomfördes en kontroll av jordmassorna på grund av tidigare konstaterade markföroreningar. Den arbetsmetod som valdes innebar att jordmassorna undersöktes och klassificerades. Det visade sig att massorna inte innehöll föroreningar som utgjorde någon risk för människors hälsa och miljö utan istället var möjliga att återfylla.*

revidering

*Återstående del av planområdet som behöver kontrolleras är tomten Trehörningen för att bedöma om ytterligare åtgärder krävs. Anmälan om vidtagande av avhjälpandeåtgärd ska ske till bygg- och miljökontoret innan nybyggnation påbörjas.*

## 2.7. Störningar, hälsa och säkerhet

### 2.7.1. Buller

En bullerutredning har tagits fram som indikerar att fasaderna mot Bredgatan och Garvaregatan får dygnsekvivalenta ljudnivåer på mellan 60 och 65 dBA. Vid de värst utsatta byggnaderna blir den ekvivalenta ljudnivån cirka 63-64 dBA.

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.

Av resultaten i bullerutredningen framgår att för att uppfylla ovanstående krav för de värst utsatta byggnaderna, måste principen om tyst sida följas. ~~För att möjliggöra den kvarterstruktur som är tänkt för kvarteret Laxen tillåts ett avsteg från ovanstående i hörnet Garvaregatan/Bredgatan räcker det med att ett av böningsrummen vetter mot tyst sida, oavsett antal böningsrum i lägenheten.~~

revidering

### 2.7.2. Luftkvalitet

*Planområdet ligger nära Kungsgatan där luftkvaliteten inte är bra. Kungsgatan har tidigare överskridit miljömålet för halter av PM10, men sedan åtgärder har genomförts i enlighet med det åtgärdsprogram som tagits fram har miljö kvalitetsnormen klarats de senaste tre åren.*

revidering

*Ytterligare åtgärder planeras och Kungsgatans luftkvalitet kommer även fortsättningsvis uppmärksammas.*

Ovanstående bör också gälla för gatorna inom planområdet. Dock bedöms belastningen av avgaser blir så hög att tilluft till bostäder bör tas från gårdssida eller ovan tak.

## 2.8. Teknisk försörjning

### 2.8.1. Vatten och avlopp och värme

Vatten och avlopp finns utbyggt för att ansluta till.

### 2.8.2. Dagvatten

Hantering av dagvatten ska följa kommunens riktlinjer. Dagvatten bör kunna fördröjas och till viss del omhändertas lokalt inom parkmark och i mindre utsträckning inom kvartersmark. Riklig vegetation inom gårdsmiljön bidrar till att dagvattnet tas upp av vegetationen. För att åstadkomma en fördröjning bör öppen mark utformas med så stor andel genomsläpplig yta som möjligt, exempelvis gräs eller grus. Dock innebär exploateringen av området att dagvattnet till största delen avleds utan fördröjning till dagvattenledning.

### 2.8.3. El

Den nätstation för hushållsel som finns inom tomten intill Garvaregatan föreslås flyttas för att på så sätt göra det möjligt att uppföra bebyggelse längs Garvaregatan hela vägen fram till gränden mot Landholms gummiverkstad. ~~Denna del undantas i denna antagandehandling så behovet av flytt av nätstation hänskjuts till vidare planprocess för återstående del av planområdet.~~

revidering

Vid placering av elektriska anläggningar bör enligt staten försiktighetsprincipen tillämpas (som riktvärde används allmänt 0,2  $\mu$ T(mikrotesla). 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.

På detaljplanekartan ges möjlighet att placera nätstation ~~inom kvarteret Laxen, i den nya bebyggelsens suterrängplan,~~ intill Landbloms däckverkstad, inom parkmark eller i det planerade parkeringshuset.

revidering

### 2.8.4. Värme och kyla

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

### 2.8.5. 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. Dock visar trafikutredningen att det blir en biltrafikökning i området, på grund av fler boende i området.

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

Kvarteren längs Västgötebacken har under lång tid stått för fäbot. För staden och dess invånare är det mycket positivt att kvarteren bebyggs. Stråket mellan campus och kommersen längs Drottninggatan har stor potential.

Parkeringshuset avser försörja besökare till olika målpunkter i närområdet, samtidigt som det nyttjas för boendeparkering. Det centrala läget innebär att området även är väl försörjt av kollektivtrafik.

Kvartersbebyggelse med parkstråk istället för markparkering ger en trygghetskänsla, särskilt kvällstid, och fler boende och butiker i stadsdelen förbättrar möjligheterna till ett gott stadsliv.

~~Boende i intilliggande kvarter kan komma att uppfatta den planerade förändringen som negativ. Detta gäller särskilt i hörnet Garvaregatan/Bredgatan där den aktuella planläggningen innebär att bebyggelse uppförs, på parkmark enligt gällande plan.~~

revidering

#### 3.3. Ekonomiska konsekvenser

##### 3.3.1. planekonomi

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

#### 3.4. Konsekvenser för stadens attraktivitet

Stadsbilden kommer att förändras markant. En omvandling och ny bebyggelse inom kvarteren bedöms ha stor positiv betydelse för stadens attraktivitet. Ett nytt skyddat allmänt grönt stråk inne i kvarteren skapas, gator rustas upp, befintlig bebyggelse tas omhand och ny bebyggelse ersätter parkeringsytor. Det är viktigt att de utformningskrav som formuleras i gestaltningsprogrammet fullföljs.

Ett parkeringshus kan uppfattas som ett mindre bra inslag i stadsbilden, nivåskillnaderna ger dock goda förutsättningar för en sådan användning mot de mörka delarna av kvarteret. Lokaler i bottenplan mot Västgötegatan och

bostäder eller kontor på taket av parkeringshuset bidrar positivt till att höja attraktiviteten för området.

Ny bebyggelse på den avrivna kvartersmarken kommer att påverka befintliga boende med förändrade utsikt och ljus- och solförhållanden.

#### 4. Medverkande

Detaljplanen har arbetats fram i nära samarbete mellan representanter för respektive fastighetsägare, konsulter samt tjänstemän från Norrköpings kommun.

##### 4.1. Byggherrar/Konsulter

Byggherrar har representerats av Lars Svensson och Jonas Hillman (vid program- och samrådsskede), Henry Ståhl Fastigheter AB, Peter Glad, Göran Fahlström (samt tidigare Lars-Erik Hjortstig, Stefan Karlsson och Kjell Ottosson), HSB Östra Östergötland samt Per-Otto Kyndel, Westréns glasmästeri.

I tidigare programskede deltog Lund & Valentin arkitekter och design AB genom Jan Izikovitz och Emma Carlsson Bruhn i samarbete med 02Landskap arkitektkontor genom Sabina Richter och Linda Ekman.

Inför samråd och utställning har följande arkitekter medverkat: ÅWL arkitekter genom Per Wångstedt och Björn Peters, Arkitektgruppen GKAK genom Lena Josefsson, Frida Johansson och David Greek, White arkitekter genom Ola Carlsson och Johanna Bocian Östberg samt Gümec genom Günter Lange.

Inför utställning nummer 2 (Trehörningen) har följande arkitekter medverkat: Spridd och ETAT genom Klas Ruin och Erik Törnqvist.

##### 4.2. Tjänstemän

Detaljplanen är utarbetad av Martin Heidesjö, planarkitekt, i samverkan med Josef Erixon, planarkitekt, Anita Johansson planingenjör och Björn Lunnerdal, exploateringsansvarig.

Stadsbyggnadskontoret

Fredrik Wallin  
processansvarig detaljplanering

Martin Heidesjö  
Planarkitekt

## 5. Referenser

revidering

- *Kv. Mjölaren, Norrköping, Miljökontroll av jord i samband med arkeologiska utgrävningar*, WSP Samhällsbyggnad, 2013-02-18
- *Kv Mjölaren, Norrköping, arkeologisk utgrävning i kvarteret Mjölaren*, <http://www.kmmd.se/Arkeologi/Arkeologi-2012/Kv-Mjolnaren-Norrkoping/>, Stiftelsen för kulturmiljövård, 2012 (rapport senare)
- *Markanvisningstävling för Trehörningen, tävlingsprogram och juryutlåtande*, Norrköpings kommun, februari 2012 respektive oktober 2012
- *Väv, tävlingsförslag*, ED bygger drömmar AB, 2012-06-15
- *Trafikbullenutredning, Kv Mjölaren m fl, Norrköping*, Soundcon AB, 2012-05-23
- *Kv. Mjölaren, utredningsskiss*, Arkitektgruppen GKAK, 2012-04-17 (på uppdrag av HSB Bostadsutveckling AB)
- *Tidigmedeltida gravar och tidigmodern bebyggelse, RAÄ 96:1, kvarteren Laxen, Mjölaren och Vårdtornet*, rapport 2011.86, Riksantikvarieämbetet, UV ÖST
- *Riktlinjer för dagvattenhantering*, Norrköpings kommun, 2009-03-19
- *Norrköping kommun, Kv. Mjölaren m.fl., Översiktlig miljöteknisk markundersökning*, WSP Samhällsbyggnad, 2008-11-24