

PLANBESKRIVNING



”Välkommen till Norrköping.

I blickfånget, vid Drottninggatan intill Carl-Johans park ser ni stadens nya entré med hotell Svea och bostadskvarteren Saltängen och Mässingen. Stanna till vid torget, ta en kopp kaffe medan barnen leker i vattenspelet.

I anslutning till kaféet kan ni beskåda en permanent utställning om ett av Norrköpings mest kända besöksmål – kaktusplanteringen – som planteras varje år i Carl-Johans park på andra sidan Drottninggatan.

Ta er även tid att promenera längs Rodgagatan förbi de nya bostadskvarteren. Här finns en klassisk innerstadsmiljö med modern arkitektur och ombonade gröna inngårdar. I slutet på gatan möter ni Saltängsparken, en oas för lek och rekreation.”

tillhörande detaljplan för

del av Saltängen 1:1 med närområde (hotell, kontor, butiker, bostäder)

inom Saltängen i Norrköping

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering

den 8 augusti 2011

reviderad den 18 april 2012

ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2012-05-08, § 90

Laga kraft: 2012-06-11

Genomförandetidens sista dag: 2017-06-11

Detaljplaneprocessen

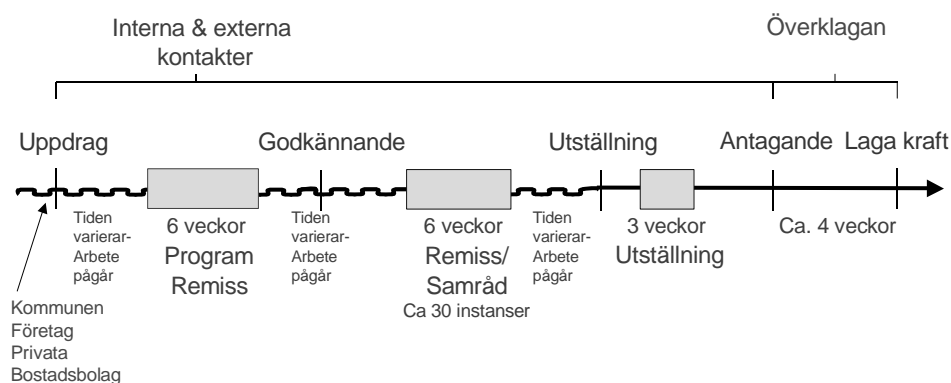
Planprocessen får sin start när en intressent kommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Stadsplaneringsnämnden ger uppdrag till stadsbyggnadskontoret att ta fram ett förslag till detaljplan.

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 lägger fast riktlinjer och ligger till 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. Syfte och bakgrund	4
1.2. Planområdet	4
2. Tidigare ställningstaganden	5
2.1. Riksintressen	5
2.2. Översiktsplan	6
2.3. Gällande detaljplaner	7
2.4. Övriga kommunala beslut	7
3. Planförslag och förutsättningar	8
3.1 Stadsbyggnadsidé	8
3.2 Gestaltungsprinciper	9
3.3 Bebyggelse	10
3.4 Yttre miljö – torg, park och innergårdar	12
3.5 Gator och trafik	13
3.6 Tillgänglighet	15
4 Kulturmiljö	15
4.1 Fornlämningar	15
4.2 Bebyggelse med kulturhistoriska värden	15
5 Markförhållanden	17
5.1 Markundersökning – geoteknik, radon och föroreningar	17
6 Störningar, hälsa och säkerhet	18
6.1 Buller	18
6.2 Översvämning	18
6.3 Elektromagnetisk strålning	18
6.4 Luftkvalitet	19
7 Teknisk försörjning	19
7.1 Vatten, avlopp	19
7.2 Dagvatten	19
7.3 El	19
7.4 Värme	19
7.5 Avfall	20
8 Konsekvensbeskrivning	20
8.1 Inverkan på miljön	20
8.2 Sociala konsekvenser	20
8.3 Ekonomiska konsekvenser	20
8.4 Konsekvenser för stadens attraktivitet	21
9 Medverkande	21
9.1 Konsult/Fastighetsägare	21
9.2 Tjänstemän	21
10 Referenser	22
11 Bilagor	22

Läsanvisning / handlingar

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

1. Planeringens huvuddrag

1.1. Syfte och bakgrund

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av hotell/kontor och bostäder. I det ingår att föreslå bebyggelsestruktur och markanvändning samt karaktär på gator och allmän platsmark.

Planområdets närhet till Norrköpings resecentrum och den utveckling av arbetspendlingen som successivt förändrat regionen ger nya möjligheter till spännande stadsutveckling. Planområdet är en viktig pusselbit i utvecklingen av Norrköpings stadskärna runt resecentrum.

1.2. Planområdet

Inom planområdet finns idag Sveaparken, fjärrbusstation, pendlarparkering för tågresenärer, folktandvård, övrig bilparkering på obebyggd mark inom kvarteret Mässingen samt en äldre gårdsmiljö, kallad Hyrkuskens hus, och parkmark intill kvarteret Presidenten.

rev. 2012-04-18

Planområdet omfattar cirka 15 000 m². Norrköpings kommun äger fastigheterna.



Planområdet med omgivningar



Magasinsgatan



Rodgagatan



Mottsagatan, västerut



Slottsgatan, med bebyggelsen Druvan

Nedan följer ett antal foton och kartor som visar hur planområdet varit bebyggt tidigare från mitten av 1800-talet till 1950/60.

Området var bebyggt med låga hus, huvudbyggnader i sten och ekonomibygnader i trä. Det var ett typiskt stads kvarter, i det här fallet i utkanten av innerstaden, med en salig blandning mellan bostäder, verkstäder, ett antal butiker, hotell och restaurang.

Efter rivningar av bebyggelsen tillkom i början av 1960-talet busstationen som idag fungerar som hållplats för långfärdstrafik. Den äldre bebyggelse som finns kvar är huset Druvan från 1929 var folktandvården huserar.

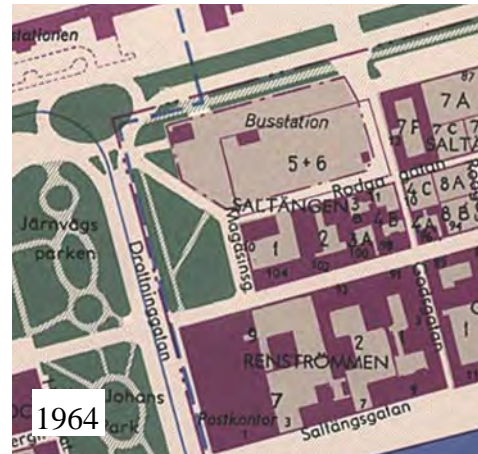
2. Tidigare ställningstaganden

2.1. Riksintressen

Planområdet ligger inom Riksintresseområde 52 Norrköping innerstad. Miljön vid Drottninggatan/Norra Promenaden är en viktig del av riksintresset. Följande rekommendationer gäller:

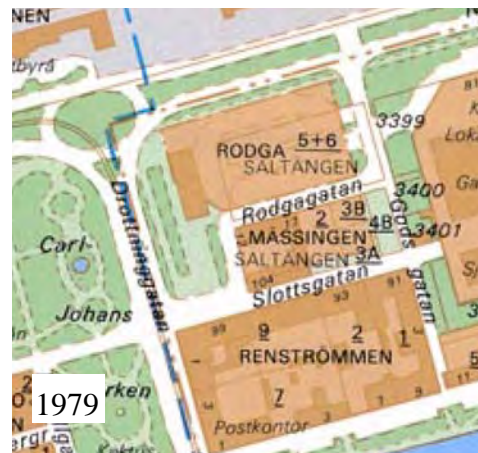
- Förändringar av befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ska ske med varsamhet.
- Det befintliga gatunätet ska i princip behållas
- Ny bebyggelse ska anpassas till miljön vad gäller läge, utformning, material och färgsättning
- Vid planerade väsentliga förändringar ska samråd ske med länsstyrelsen.

Promenaderna, inklusive Norra Promenaden är ett av få ”gröna” byggnadsminnen. I samband med att promenaderna förklarades togs det



fram en vård- och underhållsplan som grund för bevarandet av den unika karaktären. Det är Länsstyrelsen som bevakar även byggnadsminnen och påverkan på dessa.

Tre historiska kartor visar hur planområdet förändrats över tid. De tidiga smala gatorna har successivt raderats för bil- och busstrafikens framkomlighet. Magasinsgatan som en gång ledde ner till Motala ström finns idag kvar framför Druvan.



Den monumentala parken har mot Magasinsgatan naggats i kanten under senare delen av 1900-talet. Park har tillkommit vid uppförandet av kontor i kvarteret Presidenten.

2.2. Översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för resecentrum och södra Butängen ingår det aktuella området som tänkt för kvartersbebyggelse samt torg/park mellan Drottninggatan och den äldre bebyggelsen kallad Druvan.

Området ingår i översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige i maj 2002. Den redovisar planområdet huvudsakligen som för ”befintlig användning”, ”blandad bebyggelse”. Detaljplanen är förenlig med detta.

Översiktsplanens punkt 2.3.4 ”Geografiska riktlinjer” behandlar förhållningssättet till innerstadens blandade stadsbebyggelse. Bland annat rekommenderas här:

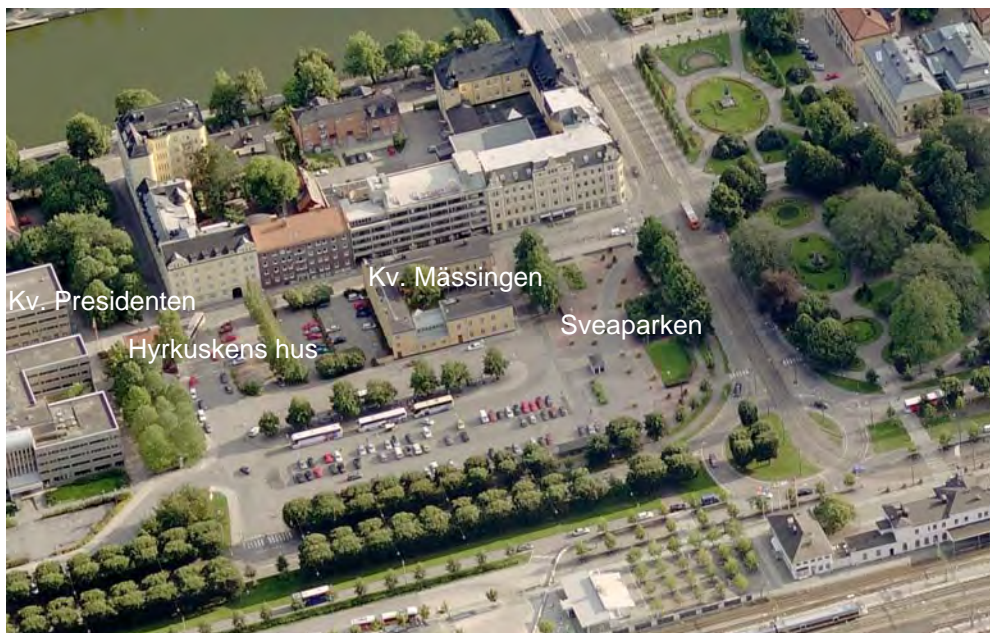
- Stadsbilden och det befintliga gatunätet skall bibehållas. Ny bebyggelse skall formars med hänsyn till miljön och med utgångspunkt från platsen (utesluter inte nyskapande).

- Byggnader bör inte inkräkta på gaturummet, utan placeras i linje med stadens rutnät, alltså inte sticka ut eller vara indragna i kvarteret. Balkonger och skärmtak som går ut i gaturummet bör normalt sett inte förekomma.
- Förändringar av befintlig, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse skall ske med varsamhet. Underhållsarbeten skall utföras med traditionella metoder och material. Bevarande och utveckling bör ske i samråd med kulturhistorisk expertis; vid planerade väsentliga förändringar skall samråd ske med länsstyrelsen.
- För innerstadens livskraft är det viktigt att behålla mångfalden, samt att investera i de offentliga rummen och öka tillgängligheten. Gator, torg och parker bör hållas i gott skick.
- Stadskärnan skall stärkas och vidgas; den blandade stadens mångfald, attraktivitet och folkliv eftersträvas även i anslutande områden.
- Kvartersmark bör ges ett balanserat innehåll av grönska och hårdgjorda ytor.

2.3. Gällande detaljplaner

Den senast antagna detaljplanen är för placering av fjärrbusstationen med tillhörande angörings- och parkeringsytor. Kvarteret Mässingen med den renoverade byggnaden vari folktandvården Druvan finns, är del av den äldre stadsplanen för innerstaden. Byggnaden är ur kulturhistoriskt hänseende mycket värdefull, vilket dock ännu inte är reglerat i detaljplan.

Parkmarken vid kvarteret Presidenten reglerades i detaljplan då byggnaden uppfördes för de statliga verkens räkning. Hyrkuskens hus ingår som en del av parkmarken.



2.4. Övriga kommunala beslut

2.4.1. Beslut om planläggning

Stadsbyggnadskontoret fick i uppdrag att arbeta fram ett förslag till detaljplan för del av Saltängen 1:1 med närområde den 13 oktober 2009.

2.4.2. Inriktningsbeslut

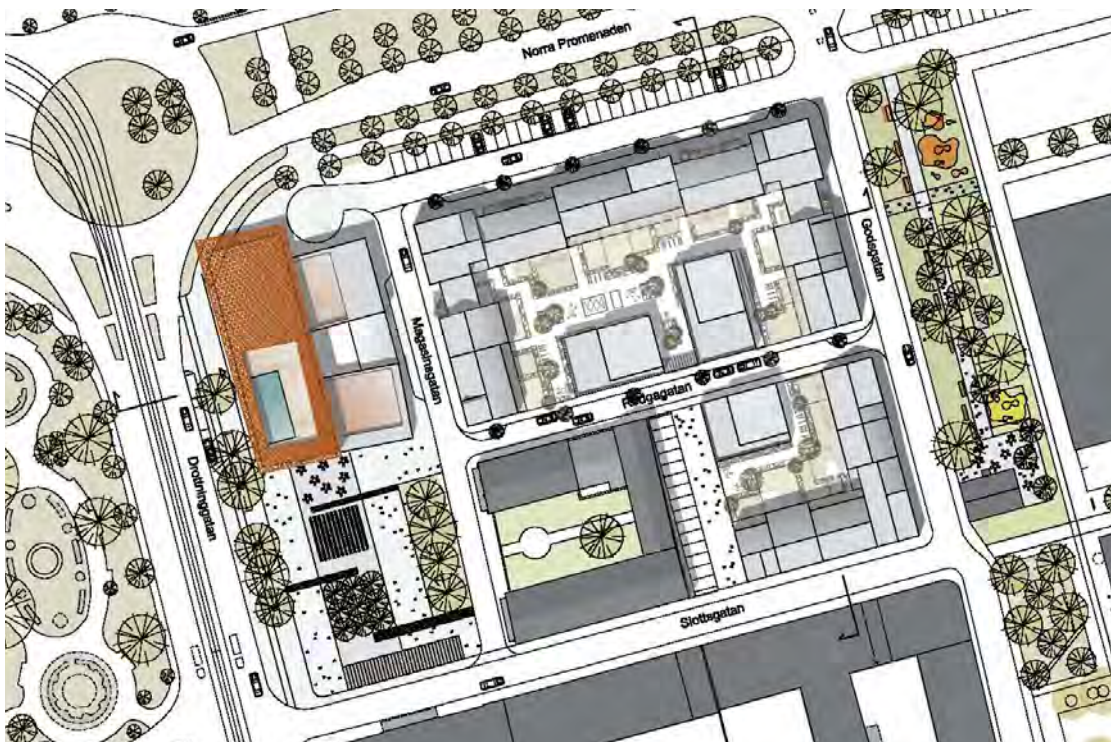
Som en del av arbetet med fördjupningen av översiktsplanen för Butängen har i stadsplaneringsnämnden, 2008-11-06, tagits ett inriktningsbeslut angående utveckling av området mellan kvarteret Renströmmen och Norra Promenaden, idag kallat Sveaparken.

Detta inriktningsbeslut innebär att hörnet Drottninggatan/Norra Promenaden ska bebyggas. Hörnet har bedömts som mycket viktigt att ges ett innehåll i form av bebyggelse för att åstadkomma en fysisk och mental koppling mellan stadskärnan och resecentrum.

3. Planförslag och förutsättningar

3.1 Stadsbyggnadsidé

Vid Drottninggatan/Norra Promenaden byggs nya kvarter intill Norrköpings resecentrum. Planområdet delas i sin struktur i tre kvarter, indelade av Magasinsgatan och Rodgagatan. Mot omkringliggande gator avgränsas kvarteren av ett kontinuerligt fasadliv, som fullföljer rutnätsstaden. Längs Rodgagatan ska strukturen ha en mer småskalig karaktär liknande tidigare bebyggelse i planområdet – gatan ska uppfattas mer som en gränd med lägre gårdsbebyggelse eller staket/plank i kvartersgräns.



Situationsplan (Illustration: Semrén+Månsson)

Gatunätet förändras såtillvida att den parallella gatan som finns längs övriga kvarter utmed Norra Promenaden även byggs ut längs de nya kvarteren. Magasinsgatan förlängs fram till parallellgatan och Rodgagatan återuppstår som en gata, dock inom kvartersmark.

I exponerat läge i hörnet mot Stationsrondellen ges plats för ett hotell och/eller kontor i åtta våningar vilket framhäver Drottninggatus centrala roll i staden och matchar den kraftfulla bebyggelsen i kvarteret Renströmmen och kvarteret Stjärnan på andra sidan Carl-Johans park i skala. Byggnaden ska ha en hög arkitektonisk kvalitet och ska med sin utkragning av fasaden mot Norra Promenaden signalera den besökande och Norrköpingsbon att detta är en viktig punkt i staden. Genom att ”förlänga” en byggnadsdel mot centralstationen ska byggnaden skapa en stor gest som entré mot staden och förstärka riktningen från stationen och in till centrum, samt bidra till ett tryggare och attraktivare stråk utmed Drottninggatan.

Byggnaden ska ha verksamheter i bottenvåningen, gärna verksamhet som lever stor del av dygnet och därigenom bidrar till att förstärka känslan av trygghet för den som rör sig mellan resecentrum och staden kvälls- och nattetid.

Invid Drottninggatan öppnas kvartersstrukturen genom att den södra delen av befintlig allmän mark återskapas i form av ett torg/park. Denna nygamla plats kantas av det nya hotellet/kontorshuset, befintlig bebyggelse samt Drottninggatan med Karl-Johans park på andra sidan gatan. Med en mångfald av verksamheter blir det en ny mötesplats i staden.

Bostadskvarteren gränsar mot Norra Promenaden med bebyggelse i fem till sex våningar och mot Magasinsgatan, Godsgatan och Slottsgatan i fyra till fem våningar. Bebyggelsen ska tydligt delas upp i olika byggnadskroppar med ett eget arkitektoniskt uttryck. Bebyggelsen ska ha sadeltak med översta våningen under tak med antingen frontespis, takkupor eller förhöjt fasadliv. På innergårdarna placeras tre mindre hus i fyra våningar med svagt sluttande tak, terrasser och ett sammanhållet arkitektoniskt uttryck.

Detaljplanen omfattar sammanlagt ett hotell om cirka 150 till 200 rum eller en stor andel av bygggrätten för kontor, cirka 120-150 lägenheter beroende på storlek samt cirka 2300 kvm lokalyta (framförallt i bottenplan på hotell/kontor).

Befintlig, värdefull bebyggelse inom planområdet, det så kallade Druvan, idag folkvandvård, tidigare restaurang och en mindre gårdsmiljö invid Godsgatan, ska bevaras.

Mellan Godsgatan och kvarteret Presidenten utökas och höjs kvaliteten på den befintliga parkmarken. En ny stadsdelspark uppstår för boende, arbetande och andra besökare i området.

3.2 Gestaltungsprinciper

Detaljplanekartan kompletteras av en illustrationskarta med gestaltungsprinciper. Syftet är att principerna ska utgöra riktlinjer för utformning av de nya byggnaderna och den yttre miljön. Dessa behandlar översiktligt; volym, skala, material, entrépartier, fönster, balkonger, tak, grönska gårdshus, belysning, med mera.

Principerna skall säkra att den eftersträvade kvaliteten bibehålls från detaljplanering och även i efterkommande skeden, via bygglov till uppförande av bebyggelsen.

Sammanfattningsvis ska kvarteren tydligt delas upp i flera huskroppar som gestaltas som självständiga individer - alltså ej helt gemensamt formspråk. Gårdsmiljön skall vara småskalig, gärna detaljrik med mångfunktionella ytor och kännas grön med gräsytor, träd/busk/perennplanteringar och annan vegetation på tak till gårdshus och vertikalt i form av klättrväxter på fasader, plank, spaljéer, etcetera. Det är viktigt att på ett bra sätt avskilja de privata trädgårdarna från den övriga innergården, till exempel med häckar och låga murar, för att skapa attraktiva bostäder i den "town-house"-anda som är tänkt.

3.3 Bebyggelse

3.3.1. Befintlig bebyggelse

Druvan

Byggnaden Druvan uppfördes åren 1927 - 1929 efter ritningar av arkitekt Kjell Westin. Byggherre var Norrköpings Restaurantaktiebolag, ett bolag som hade systembolaget som huvudman.

Byggnaden är klassad i högsta bevarandeklass i kommunens byggnadsinventering och har under senare år renoverats mycket varsamt av nuvarande fastighetsägaren Magnentus.

I samband med att folktandvården etablerade verksamhet i Druvan gjordes även en mindre tillbyggnad mot Rodgagatan.

rev. 2012-04-18

Druvan regleras som värdefull bebyggelse med fri användning i planen, med möjlighet till bostäder, dock ej i markplan. Det innebär att användningen är fri så länge inte själva bevarandet av byggnaden påverkas eller omgivningen störs. Planen reglerar att ny bebyggelse ska ges en karaktär i samklang med befintlig byggnad.

Den äldre gårdsmiljön

Hyrkuskens hus länks med Slottsgatan i angränsning till kvarteret Presidenten uppfördes som övrig äldre bebyggelse inom planområdet i mitten på 1800-talet. Denna återstående gårdsmiljö visar hur kvarteren i stadsdelen Saltängen en gång såg ut. Idag används inte bebyggelsen mer än som förråd.

rev. 2012-04-18

Själva hyrkuskens hus ska bevaras och regleras även den som värdefull bebyggelse med fri användning i planen med möjlighet till bostäder, dock ej i markplan. Byggnaden får inte rivas. Huset kan exempelvis bli kontor, ateljé, kafé, etcetera. En stor del av gårdslängorna, som är i mindre bra skick i jämförelse med hyrkuskens hus, får en varsamhetsbestämmelse, dock inget rivningsförbud på grund av dess skick. En del av längan är nyare och får ingen varsamhetsbestämmelse i planen för att koppling mellan parken och hyrkuskens hus ska kunna skapas. Varsamhetsbestämmelsen styr att hänsyn ska tas till byggnadernas gårdsbildning och gårdslängans utformning i skala. Oavsett användning ska huset och gårdsmiljön uppfattas som en del av parkmiljön med en öppenhet mot parken.

3.3.2. Ny bebyggelse

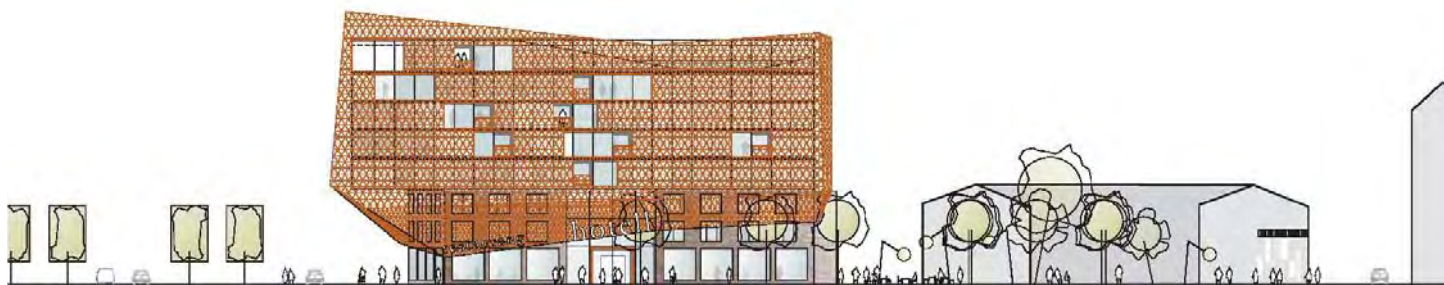
Hotell/kontor

Hotell Svea (fingerat namn) välkomnar till Norrköping. Detaljplanen medger hotell och/eller kontor i upp till åtta våningar. Föreslagen utformning visar en för platsen unik byggnad. Utmed Drottninggatan ställs en hög del med gavel mot Norra Promenaden med ett utskjutande parti, ett stort burspråk omkring 10 meter upp i luften, som blir en ny upplevelse i det storslagna rum Norra Promenaden utgör. Detta utskjutande parti markerar den i staden kanske viktigaste korsningen mellan Drottninggatan och Norra Promenaden.

rev. 2012-04-18

Den gavelställda byggnadskroppen kompletterar befintliga byggnader inom kvarteren Stallet och Stjärnan. Mot de nya bostadskvarteren och Druvan trappas hotell- och kontorsbyggnaden ner till fyra/fem våningar för att på så sätt åstadkomma ett mer intimt rum i gränsen mellan hotell/kontorsbyggnad, ny bostadsbebyggelse och Druvan.

För att ta vara på det exponerade läget kan entrévåningen i sin helhet innehålla hotellfoajé, restaurang/kafé samt lokaler för butiker eller annan utåtriktad verksamhet. Ett rum med glasväggar med anpassad temperatur för kaktusplanteringen kan tillföra ett särskilt besöksmål i byggnaden.



FASAD MOT DROTTNINGGATAN

FASADER 1:500 0 10 20 m



INSPIRATIONSBILDER

Fasadritning och inspirationsbilder för hotellet/kontorshuset. (Illustration: Semrén+Månsson)

Gatubebyggelse - mot omkringliggande gator

Gatubebyggelsen omsluter kvarter Saltängen och kvarter Mässingen. Bebyggelsen uppförs i sex våningar mot Norra Promenaden, fem våningar

mot Godsgatan och trappas ner till fyra våningar mot Slottsgatan och befintliga Druvan. I planen medges fullhöjd, vilket ger förutsättningar för tornliknande hörnavslutningar. Mot Norra promenaden och Godsgatan får burspråk eller balkong uppföras maximalt en meter utanför fasadliv. Mot Magasinsgatan medges större balkonger, maximalt 1,3 meter utanför fasadliv, dels för att några balkonger/burspråk i byggnaden ska klara tillgänglighetskrav och dels för att det fungerar väl att ha större balkonger i detta läge. Burspråk och balkong får dock inte utföras utanför fasadliv mot Slottsgatan. Detta beror på att fasaderna utmed Slottsgatan traditionellt sett har varit utan balkonger och burspråk.

Det blir en bebyggelse i paritet med Norra Promenadens storslagenhet i kombination med den småskaliga bebyggelse som Druvan utgör.

Gårdsbebyggelse – längs Rodgagatan

Längs med Rodgagatan, på vardera innergård placeras tre hus i fyra våningar, två norr om gatan och ett söder om. Husen planeras eventuellt med stora terrasser på taket och som tar tillvara på det lugna innergårdsläget och tillför en villakänsla i ett centralt läge i staden. Den låga skalan knyter an till den historiska utformningen av gatan.

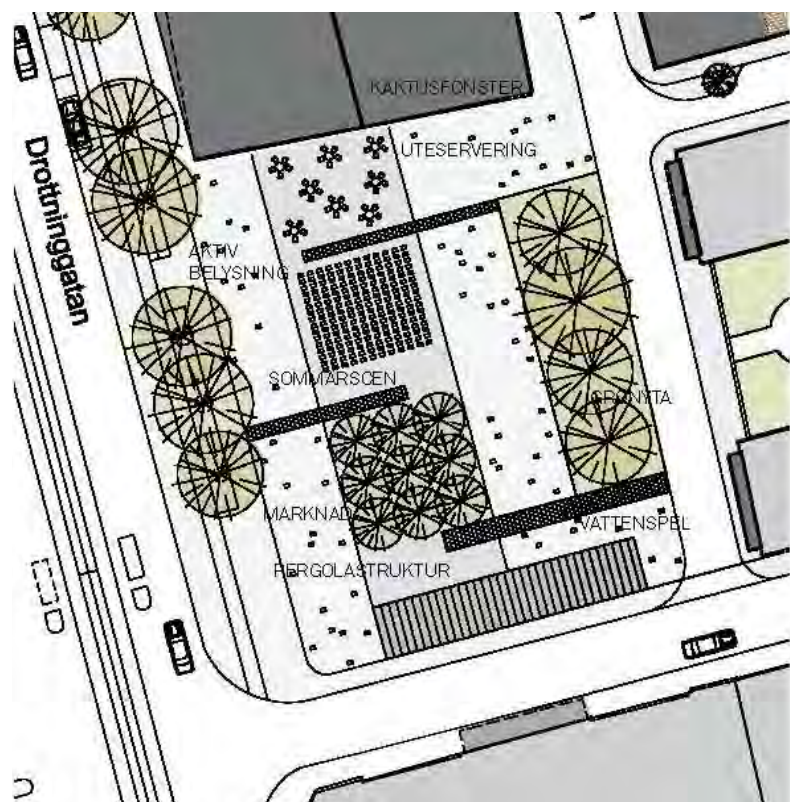
3.4 Yttre miljö – torg, park och innergårdar

3.4.1 Grönt torg vid "hotell Svea"

Vid Drottninggatan tillförs staden ett nytt torg, definierat av ny och befintlig bebyggelse intill. Torget ska utformas för att kunna användas med stor flexibilitet.

Hotellverksamheten, restaurang/kafé ska ha möjlighet att använda del av torget till uteservering och tillfälliga arrangemang. Befintliga träd mot Drottninggatan och Magasinsgatan ger torget en grön prägel. Träden mot Drottninggatan, som är storvuxna och av betydande ålder, ska bevaras av såväl kulturhistoriska som biotopmässiga skäl. På torget karaktäriseras platsen av ett vattenspel, en fontän i modern tappning, vilket blir en motsvarighet till fontänen i Carl-Johans park på andra sidan Drottninggatan.

rev. 2012-04-18



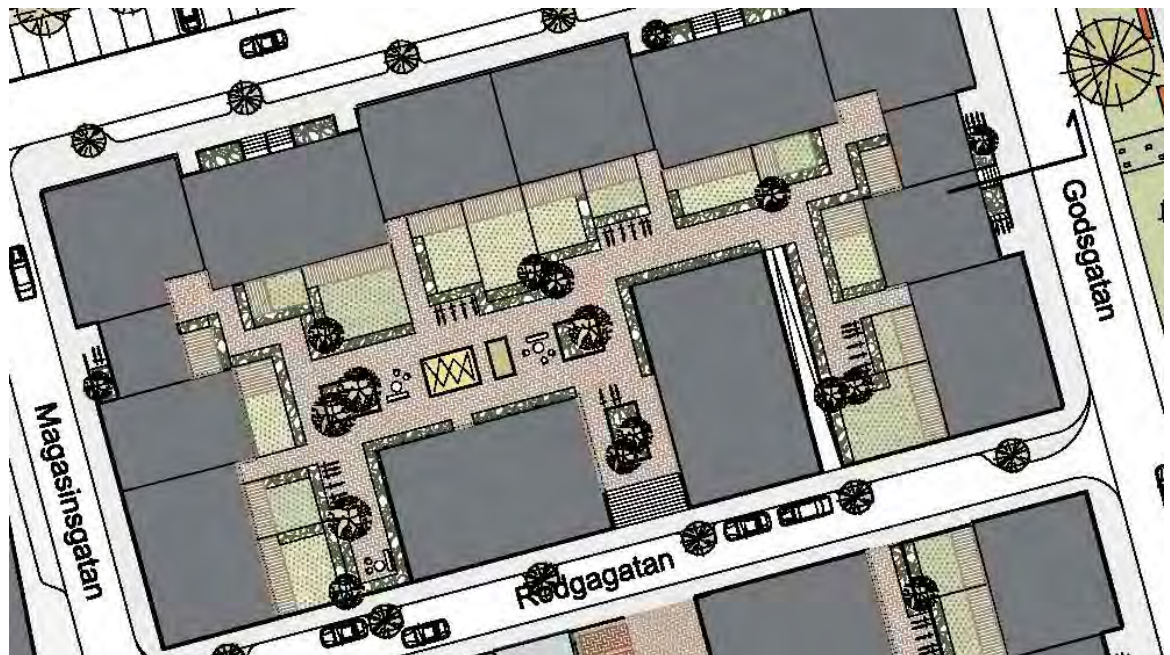
Torget vid hotellet/kontorshuset och Drottninggatan.
(Illustration: Semrén+Månsson)

3.4.2 Utveckla parkmarken vid Presidenten

Parkmarken vid Presidenten ska utvecklas med vackra planteringar och plats för samvaro och lek till gagn för boende i nya och befintliga bostäder och för arbetande. Det gröna kompletteras av Hyrkuskens hus intill som skulle kunna innehålla exempelvis kaféverksamhet.

3.4.3 Innergårdar

Innergårdarna är de boendes direkta närmiljö. Ytan på respektive gårdsrum är förhållandevis liten. Gårdarna ska erbjuda en trygg utemiljö med bland annat lekplats för de allra minsta barnen, cykelparkering samt marklägenheternas uteplatser. Gårdarna ska innehålla en stor andel grönska oberoende om gården är på mark (söder om kvartersgatan) eller ovanpå parkeringsgaraget (norr om kvartersgatan). I kvartersgräns ska innergårdarna avskämmas/tydligt avgränsas av antingen mur, staket eller plank. Det är kvalitet för de boende i markplan med en insynsskyddad gård. Det förstärker även karaktären som avses – ett urbant bostadskvarter.



Förslag för utformning av gårdsmiljön. (Illustration: Semrén+Månsson och Nivå Landskapsarkitektur AB)

3.5 Gator och trafik

3.5.1 Gatunät med blandtrafik - återskapa stadsgatan

Gatorna i planområdet ska anpassas för alla trafikant, såväl fotgängare, cyklister som bilister - idag är gatorna inom planområdet anpassade för busstrafik med breda körbanor med god svängradie och medföljande refuger för de oskyddade trafikanternas säkerhet.

Den breda delen av Slottsgatan närmast Drottninggatan och Godsgatan ska smalnas till 10-11 meter, liknande bredd som resten av Slottsgatan förbi Druvan och Scandic hotell på andra sidan.

Utmed Norra Promenaden utförs också en parallell gata för lokal trafik med tvärställd parkering – i likhet med den befintliga gatan längs med kvarteret Presidenten. Dagens diagonala sträckning av parallellgatan vid korsningen med Godsgatan tas då bort. Det ger mer plats för parken, som tidigare beskrivits. Det innebär också att fler parkeringsplatser tillskapas utmed den förlängda parallellgatan.

Rodgagatan återuppstår som en gata, dock inom kvartersmark. Gatan blir åtta meter bred och kan utföras förslagsvis utan trottoar med plats för längsgående bilparkering. Gatan ska uppfattas som en vistelseyta snarare än en ordinär gata, var till exempel barnens lek och den tillfälliga solstolen har prioritet.

Stadsgatan återskapas, vilket medför lugnare rytm i trafiken, anpassad för oskyddade trafikanter. På Godsgatan, Slottsgatan och Magasinsgatan finns plats för kantstensparkering på ena sidan (vilket redan idag finns på Slottsgatan).

3.5.2 Parkering

Parkeringsbehovet för boende och hotell/kontor ska i första hand uppfyllas inom kvarteret. Detta görs i garage under byggnaderna/gården samt med markparkering mot baksidan av Druvan och eventuellt på Rodgagatan som i detaljplanen ingår i kvartersmarken. Möjligheter till garage även under det nya torget intill Druvan kopplat till hotellet/kontorshuset ges i planen.

Besöksparkering till bostäder, butiker och annan korttidsparkering hänvisas till gatuparkering på angränsande gator.

3.5.3 Lastning/lossning

Vid kvarteret Svea kommer leveranser ske från Magasinsgatan. En del av gatan måste tas i anspråk för en lastzon. Det är viktigt att vid bygganmälan/bygglov uppmärksamma att tillräckliga utrymmen för avfall finns inom kvarteret så att ingen ytterligare gatumark upptas.

3.5.4 Flytt av hållplats för fjärrbussarna och pendlarparkering

Fjärrbusstrafiken består idag av framförallt Swebus expressbusstrafik samt flygbussar till Skavsta flygplats utanför Nyköping. Intill hållplatsen finns även en pendlarparkering för tåg- och bussresenärer, vilken används frekvent.

På grund av den ringa omfattningen på fjärrbusstrafiken har tillsammans med Tekniska kontoret bedömts att hållplatsen kan flyttas till bussterminalen på andra sidan om Norra Promenaden.

Fjärrbussterminalen trafikeras även av bussresebolag och anslutningsbussar till färje- och flygtrafik. Dessa bussar skulle möjligtvis också kunna ges plats vid bussterminalen på andra sidan om Norra Promenaden. Alternativt finns en hållplats vid Matteuskyrkan med närheten till Oxtorget, som idag trafikeras av bussresebolag.

Statens järnvägar har genom avtal med kommunen en pendlarparkering omfattande cirka 100 parkeringsplatser inom planområdet. Dessa ska ersättas. Ett par alternativ finns, antingen kan pendlarparkeringen flyttas

längre österut längs Norra Promenaden eller på norra sidan om järnvägsstationen, till Butängen. Kommunen har inlett en diskussion med Trafikverket om möjligheten att förbinda järnvägsstationen för fotgängare med Butängen. En flytt till andra sidan järnvägsstationen frigör parkeringsplatser för annan allmän parkering.

3.6 Tillgänglighet

Marken är i stort sett plan så förutsättningarna är goda att tillgodose kraven på tillgänglighet för funktionshindrade.

4 Kulturmiljö

4.1 Fornlämningar

I den kulturhistoriska utredning som är framtagen för Saltängen konstateras att kunskapen om förekomsten av fornlämningar i och omkring kvarteren är låg. Detta beror framförallt på att det inte genomförts några större arkeologiska undersökningar inom det aktuella området, med undantag för den genomförda undersökningen år 2000 norr om och delvis i Norra promenaden i samband med planerandet av ett nytt resecentrum.

Utredningsundersökningarna som genomfördes här visade att ett stort område blivit avschaktat under en relativt modern period. Vissa av undersökningarna visar dock att det finns (åtminstone ställvis) lämningar inom området. Samtliga av de påträffade lämningarna tycks kunna dateras till tidigmodern period och framåt (dvs. från skiftet 1500/1600-tal), varför det i de flesta områden ändå är relevant att inför en eventuell exploatering genomföra arkeologiska förundersökningar.

Det bedöms mindre troligt att bevarade lämningar finns kvar inom aktuellt planområde. Fortsatta arkeologiska studier (etapp 2 och/eller förundersökning) ska påbörjas och de arkeologiska förutsättningarna ska klargöras innan exploatering sker. Länsstyrelsen har kontaktats.

4.2 Bebyggelse med kulturhistoriska värden

Befintlig bebyggelse och miljö med kulturhistoriska värden beskrivs under avsnittet *3.3.1. Befintlig bebyggelse*. Kulturmiljövärden och förslag på åtgärder för att minska påverkan på kulturmiljön beskrivs i den antikvariska konsekvensbeskrivningen som har tagits fram av konsulten Niras, se bilaga.

I direkt anslutning till planområdet ligger två byggnadsminnen, Norrköpings Centralstation och Norra promenaden. Av dessa två är det Norra promenaden som berörs av föreliggande detaljplan i och med att planområdet gränsar mot och till vissa delar sammanfaller med byggnadsminnets skyddsområde.

Det utkragande burspråket på den planerade hotellbyggnaden i korsningen Drottninggatan - Norra Promenaden ligger inom byggnadsminnet Norra Promenadens skyddsområde. Det innebär att en tillståndsansökan för ändring av byggnadsminne måste göras hos Länsstyrelsen. Syftet med den

utkragande delen är att skapa en gest mot centralstationen och ytterligare förstärka, signalera, den för staden viktiga axeln; Drottninggatan mellan centralstationen och konstmuséet. Även den planerade lokalgatan i norr ligger inom byggnadsminnets avgränsning.

Planen framför stationsbyggnaden genomgick en omfattande förändring under 1960-talet vilket förändrade promenadens struktur med införande av en stor rondell etc. I jämförelse med detta kan det utkragande burspråket inte anses vara störande för kulturmiljön. Den nya hotellbyggnaden återskapar ett rätvinkligt hörn mellan Drottninggatan och Norra promenaden, vilket kan ses som en viss återgång till en äldre struktur istället för 1960-talets ”avrundade rondellhörn”.

Planen anses medföra positiv påverkan genom återskapande av historiska gatusträckningar inom kvarteret samt genom att eftersträva småskalighet längs Rodgagatan med inspiration från den tidigare gränden. Ur konsekvensanalysen: "Att det aktuella området återfår bebyggelse och upphör att vara asfalterad parkeringsyta är att betrakta som en stor fördel för kulturmiljön i stort. Den nya gatusträckningen utmed bostadsbebyggelsen vid Norra Promenaden innebär ett enhetligt utformande utmed större delar av Norra Promenaden.

Den största negativa konsekvensen för den kulturhistoriska miljön gäller Sveaparken. I och med att en stor del av parken bebyggs försvinner symmetrin hos det stora parkområdet mellan stationsbyggnaden och strömmen. Den nya bebyggelsen i Sveaparken får även till följd att byggnaden Druvan kommer upplevas ha ett indraget läge i förhållande till Carl Johans park, istället för att ingå som en del av den inramande bebyggelsen kring parken. Förutom att parken påverkas innebär placeringen av en byggnadskropp i hörnet mellan Drottninggatan och Norra Promenaden inte någon påtaglig inverkan på den kulturhistoriska miljön. Fasadlinjen är något indragen från Drottninggatan i förhållande till kvarteret Renströmmen, vilket ger möjlighet att bevara den äldre trädstrukturen utmed Drottninggatan samt genererar mer plats för fotgängare. Utformandet av själva byggnaden framträder vid första anblicken som främmande i den kulturhistoriska miljön. Den moderna arkitekturen och volymen kan dock anses ha en koppling till platsens arkitektoniska tradition i och med att samtliga byggnader runt Carl Johans park är uppförda efter sin tids stilideal med utmärkande arkitektur.”

”Den föreslagna nya stadsdelsparken mellan Norra Promenaden och Hyrkuskens hus kommer att vitalisera denna del av Saltängen. Tack vare den nya parken placeras Hyrkuskens hus i en mer levande och grön miljö vilket kommer att påverka upplevelsen av den kulturhistoriska byggnaden positivt. En ny och mer publik verksamhet, vilket planen öppnar upp för, skulle innebära stora förändringar och positiva effekter på den unika bebyggelsemiljön.”

Den antikvariska konsekvensbeskrivningen innehåller förslag på åtgärder för att minska påverkan på kulturmiljön, några utav dem är:

- Bevara även gårdshuset vid Hyrkuskens hus
- Delar av trädbeståndet utmed Drottninggatan har betydande ålder och bör bevaras

- Återskapa en grön miljö på torget
- Tydligt avslut på fasad och sadeltak
- Uppför en enklare byggnad eller garagelänga mot brandgaveln i kvarteret Mässingen
- Fasadmateriell, kulör och byggnadsdetaljer
- med mera

Efter samråd har ändringar gjorts i plankartan i ett antal punkter med hänsyn till konsekvensbeskrivningen. Användningen Q_1 runt Hyrkuskens hus har utökats för att även omfatta de befintliga gårdslängorna. Längorna har fått varsamhetsbestämmelse, k_1 .

Sammantaget bedöms planens genomförande inte innebära en betydande påverkan på kulturmiljön, byggnadsminnet Norra promenaden och riksintresset Norrköpings innerstad.

5 Markförhållanden

5.1 Markundersökning – geoteknik, radon och föroreningar

Den övergripande geotekniska undersökningen från 1960-talet som finns för Norrköping visar att berg finns på 30-35 meter under markytan. Byggnader behöver grundläggas med pålar slagna till berg eller fast botten. Garagegolv utförs som golv på mark. Grundvattenytan varierar sannolikt med vattenståndet i Motala ström. Det högsta högvattenståndet i Motala ström ligger på +0,98 meter över havet. Golv och väggar i garage bör utföras vattentäta.

Kvarteret ingår i lågriskområde för radon.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning visar att påvisade föroreningar i marken generellt understiger riktvärden för så kallad mycket känslig markanvändning (MKM), vilket motsvarar bostäder. En av totalt nio provpunkter påvisar halter av PAH (tjärämnen) och metaller över riktvärdet för MKM men sannolikt kan dessa höga halter förklaras med att analys utförts på förekommande asfalts/tjärpartiklar i fyllnadsmaterialet och bedöms inte vara särskilt representativt för området.

rev. 2012-04-18

En fördjupad markundersökning är under framtagande. Upplysning om markföroreningar finns på plankartan för att tydliggöra att efterbehandling av förorenad mark krävs innan marken tas i bruk för sitt ändamål.

5.1.1 Druvan

Befintlig bebyggelse i kvarteret Mässingen är grundlagd med så kallad rustbädd, en äldre typ av grundläggning av trä som utnyttjades vid svag undergrund. En rustbädd består av ett ramverk av kraftiga bjälkar eller timmer som förenas med tvärbjälkar. Mellanrummen är fyllda med stenar och lera, noga tilltrampad. Över rusten spikades sedan ett golv av plankor på vilket grundmuren uppfördes. Detta innebär att bebyggelsen Druvan ”flyter ovanpå” marken och är mycket känslig för markarbeten intill och

grundvattensänkning. Genom att begränsa byggrätten i kvarteret mot bebyggelsen minimeras risken.

6 Störningar, hälsa och säkerhet

6.1 Buller

Kommunens bullerkartläggning indikerar ekvivalenta trafikbullernivåer upp till 60 dBA vid planområdets gräns mot Norra Promenaden.

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 detaljerad bullerutredning daterad 2010-05-10 har tagits fram som visar att gällande riktvärden för buller överskrids vid Norra Promenaden, Drottninggatan, Godsgatan och Slottsgatan. Beräkningarna visar att man för fasader mot ovanstående gator hamnar på ekvivalenta trafikbullernivåer över 55 dBA (ljudnivåerna varierar mellan 59-66 dBA).

Bullerutredningen visar att det är möjligt att tillskapa tyst sida eller ljuddämpad sida. Med genomgående lägenheter kan detta uppnås då ljudnivån vid samtliga fasader riktade mot innergården understiger 50 dBA. Utredningen visar att vid tänkt bebyggelse som sluter kvarteren mot omkringliggande gator så uppnås en god ljudnivå i boendes utemiljö och mer specifikt, vid varje lägenhets uteplats.

För innemiljön måste Boverkets byggregler/allmänna råd följas. Bullernivåer motsvarande Boverkets byggregler/allmänna råd regleras på plankartan.

6.2 Översvämning

Kvarteret ligger inom riskzonen för översvämning vid hundraårsflöde, enligt kommunens översvämningsskartering. Kommunen har påbörjat ett arbete med en tematisk översiktsplan för hur frågan ska hanteras i planeringen. Konkret kan detta innebära att man reglerar en lägsta höjd över normalt vattenstånd som utrymmen för stadigvarande vistelse får uppföras.

Då marknivån är cirka två meter ovan normalt vattenstånd samt att detaljplanen innehåller en bestämmelse om bostads bjälklag 0,8 meter ovan marknivå bedöms att skydd för översvämning är tillräckligt.

6.3 Elektromagnetisk strålning

Inom planområdet finns 10kV respektive 130kV elkablar som ligger mot Norra Promenaden. Kommunen undersöker tillsammans med E.ON möjligheten att byta ut och omplacera 130kV-kabeln. Samma kablar kan återfinnas i kvarteret Krogen som ligger en bit västerut mot Norra Promenaden. Här har nyligen ett planärende avslutats och en beräkning av magnetfältet har gjorts som visar värden som överstiger riktvärdet 0,2 μ T(mikrotesla). En utredning togs här fram som visar att en avskärmning i

form av en tunn plåt runt om den markförlagda 130kV-kabeln kan skydda boende och andra som kommer att vistas stadigvarande inom den nya bebyggelsen.

Inom aktuellt planområde har ingen beräkning av magnetfältet gjorts, men bedömningen är att liknande lösning som för kvarteret Krogen kan utföras innan området bebyggs om kablarna ska vara kvar.

6.4 Luftkvalitet

Då detaljplanen innebär att bostäder och hotell placeras nära gator med en stor trafikmängd bör byggnadernas tilluftsdon placeras så att risken för att inomhusluften kontamineras av luftföroreningar, partiklar etc. från trafiken minimeras. Bestämmelse har lagts till på plankartan.

7 Teknisk försörjning

7.1 Vatten, avlopp

Vatten och avlopp finns utbyggt för att ansluta till.

7.2 Dagvatten

Dagvatten kan inte omhändertas genom infiltration på del av kvarteret med underbyggd gård. Dagvattnet ska istället fördröjas och renas innan det släpps ut i befintliga vattenledningsnätet. Fördröjning kan ske till exempel i stenkistor och rening kan utföras med oljeavskiljare och filter i brunnarna.

På del av gård utan underbyggnad bör marken bestå av en stor andel genomsläpplig yta, 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.

7.3 EI

Det finns en elnätstation inom planområdet där hotellet ska byggas. Nätstationen måste flyttas. Kommunen undersöker tillsammans med E.ON en ny placering av nätstationen. Inom planområdet redovisas i detta skede ett läge i anslutning till parkmarken utmed Godsgatan.

10kV respektive 130kV elkablar som ligger i Norra Promenaden kan komma att flyttas eller avskärmade på grund av elektromagnetisk strålning, se mer ovan under avsnittet *6.3 Elektromagnetisk strålning*.

7.4 Värme

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

7.5 Avfall

Utrymmen för avfallshantering kan antingen anordnas i gårdshus eller huvudbyggnader. Avfallsutrymmen bör placeras så att backning med sopbil inte behöver förekomma. Dragavstånd för kärl bör inte överstiga 10 meter. Hämtning av avfall genomförs med fördel från lokalgata. Där hindrar hämtningen inte trafiken i så stor utsträckning. Det är bra om det går att undvika hämtning från kvartersgata där det kan röra sig mycket cyklister och fotgängare. Vid blandning av lokaler och bostäder rekommenderas separata avfallsutrymmen.

8 Konsekvensbeskrivning

8.1 Inverkan på miljön

Föreslagen förändring av kvarteret bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan (se behovsbedömning).

Tätare stadsbebyggelse kan ge bättre tillgänglighet för fotgängare och cykeltrafik och ökad kollektivtrafik användning. Uppvärmning av nya byggnader kan lättare ske med förnyelsebara resurser, till exempel fjärrvärme. Tätare stadsbebyggelse kan medverka till minskade koldioxidutsläpp och effektivare energianvändning.

8.2 Sociala konsekvenser

Sociala konsekvenser som kan anas eller förutses, är positiva, som att kvartersbebyggelse istället för buss- och bilparkering ger en ökad trygghetskänsla, särskilt kvällstid, och att fler boende och verksamheter inom planområdet förbättrar möjligheterna till ett gott stadsliv.

8.3 Ekonomiska konsekvenser

Fler boende och verksamheter medverkar till ekonomisk stabilitet för befintliga verksamheter. Det kan bli en ökad konkurrens inom hotellnäringen men samtidigt bättre möjlighet för evenemangsnäringen med ett utökat utbud av hotell.

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 av hotell/kontor och bostäder, anläggning av gård med underliggande garage, ombyggnad av gator, torg och park, om/nybyggnad av tekniska anläggningar samt flytt av fjärrbusstationen och pendlingsparkeringen.

8.4 Konsekvenser för stadens attraktivitet

Planområdet har ett strategiskt läge i staden, utmed Drottninggatan och närheten till järnvägen. Med en ny bebyggelse förstärks stråket till/från resecentrum och vitaliserar stadsbilden runt Carl-Johans park. Ett nytt hotell och kontor stärker besöksnäringen och ytterligare bostäder nära resecentrum ökar Norrköpings attraktivitet som bostadsort inom fjärde storstadsregionen.

9 Medverkande

9.1 Konsult/Fastighetsägare

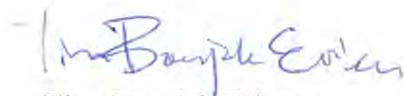
Illustrationer till ny bebyggelse och torg/park är framtagna av Semrén Månsson på uppdrag av Aspelin och Ramm AB och Sverigehuset AB.

9.2 Tjänstemän

Detaljplanen är utarbetad av Tina Bosnjak Erixon, planarkitekt och Martin Heidesjö, planarkitekt, i samråd med Dag Johansson, stadsarkitekt, Anita Johansson, planingenjör, Mikael Åberg, projektsamordnare, alla tjänstemän på stadsbyggnadskontoret.



Fredrik Wallin
Processansvarig detaljplanering



Tina Bosnjak Erixon
Planarkitekt

10 Referenser

- Kv Saltängen, Norrköping, Trafikbulerutredning, Soundcon AB, 2010-05-10
- Parkeringsutredning för västra Saltängen, Tyréns AB, 2009-08-18
- Saltängen i Norrköping – en kulturhistorisk utredning, Norrköpings kommun och stad, Östergötlands län, RAÄ UV Öst, juni 2009
- Riktlinjer för dagvattenhantering, Norrköpings kommun, 2009-03-19
- Riktlinjer för utformning av Norrköpings cykelvägar, Norrköpings kommun, Tekniska nämnden, 2009-01-29
- Bullerkartläggning, Tekniska kontoret, våren 2009
- PM, Kvarteret Sveaparken, Norrköping - översiktlig miljöteknisk markundersökning, NIRAS AB och Structor Miljöbyrå Stockholm AB, 2008-01-14
- Saltängen 1:1, Antikvarisk konsekvensbeskrivning, Niras, 2011-03-31
- PM Riskunderlag för detaljplaneläggning av Kv. Saltängen 1:1, Bengt Dahlgren, 2011-02-18
- Framtid Norrköping Översiktsplan 2002- Utvecklingsplan för staden, Norrköpings kommun, 2005-05-23
- Kommuntäckande markradonundersökning, Statens geotekniska institut, 1990-01-16
- Detaljerad översvämningskartering, SMHI, Rapport nummer 76, 2008
- Bebyggelseinventering, stadsplanekommittén, Norrköpings kommun, 1947-1948

11 Bilagor

Saltängen 1:1, Antikvarisk konsekvensbeskrivning, Niras, 2011-03-31