

PLANBESKRIVNING



tillhörande detaljplan för
fastigheten Torget 5 med närområde
inom Gamla staden i Norrköping

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering

Den 17 oktober 2011, reviderad den 5 april 2012 samt den 24 maj 2012

ANTAGANDEHANDLING

Antagen i KF: 2013-01-28, § 2

Laga kraft: 2014-06-27

Genomförandetidens sista dag: 2019-06-27

Innehållsförteckning

1. Inledning.....	3
1.1 Läsanvisning / handlingar	3
1.2 Planprocessen – en översikt	3
2. Planens huvuddrag	4
2.1 Planens bakgrund och syfte	4
2.2 Planområdet.....	4
3. Tidigare ställningstaganden	5
3.1 Översiktsplan.....	5
3.2 Gällande detaljplaner.....	5
3.3 Strandskydd	5
3.4 Program för planområdet.....	6
3.5 Övriga kommunala beslut	6
4. Förutsättningarna nu och efter genomförande.....	6
4.1 Mark- och vatten användning.....	6
4.2 Bebyggelse	7
4.3 Natur	10
4.5 Gator och trafik	11
4.6 Störningar, hälsa och säkerhet.....	12
4.7 Teknisk försörjning	13
5. Konsekvensbeskrivning	15
5.1 Inverkan på miljön.....	15
5.2 Sociala konsekvenser	15
5.3 Ekonomiska konsekvenser	16
5.4 Konsekvenser för stadens attraktivitet	16
6. Administrativa frågor	16
7. Medverkande.....	16
7.1 Konsult	16
7.2 Tjänstemän	17
Referenser	17

1. Inledning

1.1 Läsanvisning / handlingar

Planförslaget består av:

Plankarta, 1:500 med bestämmelser och illustrationskarta med gestaltungsprinciper

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

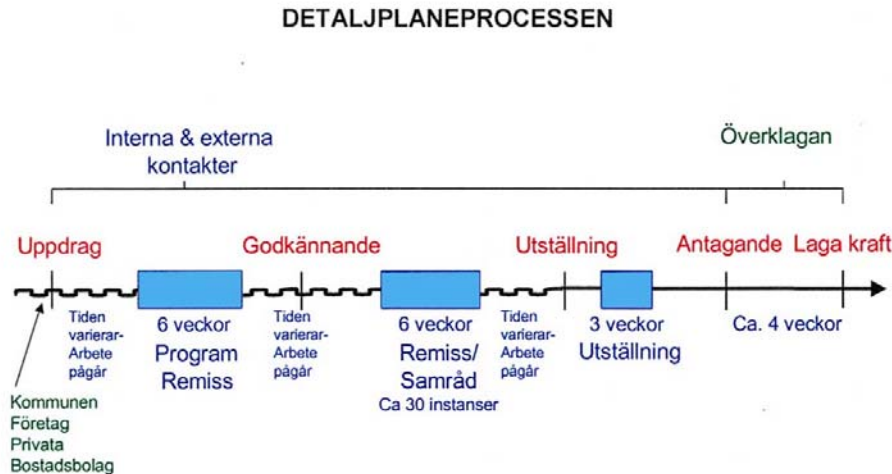
Samrådsredogörelse

Utlåtande (efter utställning)

Behovsbedömningen

1.2 Planprocessen – en översikt

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. Förslaget justeras efter de synpunkter som lämnas under samrådstiden och ställs sedan ut för granskning av allmänheten. Efter det kan planen antas av stadsplaneringsnämnden.

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.

2. Planens huvuddrag

2.1 Planens bakgrund och syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva ny bostadsbebyggelse med lokaler i bottenplan.

Området ingår i översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige i maj 2002. Den redovisar planområdet huvudsakligen som för ”befintlig användning”, ”blandad bebyggelse” samt med inslag av ”grönområde”.

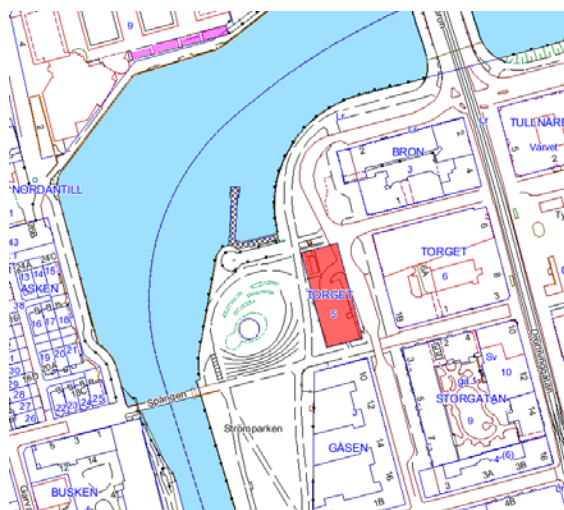
Det finns en efterfrågan på bostäder i bra läge centralt i staden. Norrköping behöver nya attraktiva lägen och en annan typ av boende för att öka tillväxten. Föreslagen planering av ny bebyggelse inom Torget 5 erbjuder detta, inte bara ur Norrköpingsperspektiv utan även ur ett regionalt perspektiv och för hela storstadsregionen.

En markparkering tillför låga stadsbyggnadskvaliteter som på sikt måste bort. Att dessa finns kvar i så hög grad i Norrköping beror delvis på att det inte har funnits tillräcklig tillväxt efter den sista rivningsvågen på 70-talet. Arbetet med att skapa attraktiv stad innebär att en återuppbyggnad behöver ske, men med nytt innehåll och ny utformning.

2.2 Planområdet

Fastigheten Torget 5 ligger i anslutning till Strömparken. Idag finns på platsen cityfiske med dess kafébyggnad, markparkering och en transformatorstation inramade av grönska i form av buskage och träd. Historiskt sett har kvarteret varit bebyggt och gränsat mot Motala ström innan dess att Strömparken anlades.

Marken ägs av Norrköpings kommun. Avsikten är att kommunen ska sälja marken till Hyresbostäder AB.



3. Tidigare ställningstaganden

3.1 Översiktsplan

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

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

- Norrköpings vattenfront med strömmen är central; vattenkontakten bör stärkas. Livet på och i vattnet bör utvecklas.
- Stadsbilden och det befintliga gatunätet skall bibehållas. Ny bebyggelse skall formas 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.
- Promenaderna, parkerna och övriga gröna miljöer bevaras, vårdas och utvecklas. Vid utformning av anordningar mm som påverkar gatumiljön skall hänsyn tas till platsens värden vad det gäller estetik, kultur och miljö.
- 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.

3.2 Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan, Detaljplan för kvarteret Gåsen inom Gamla staden i Norrköping, medger park och parkering för kvarteret Torget. Planen vann laga kraft i juni 2005. Genomförandetiden för planen har gått ut.

3.3 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 fastigheten sedan tidigare är ianspråktagen för parkering och på så sätt saknar betydelse för strandskyddets syften.

rev. 2012-05-24

rev. 2012-05-24

rev. 2012-04-05

Ytterligare skäl är tätortsutveckling som ett av flera projekt i staden. Ny bebyggelse inom Torget 5 utgör inte någon ökad svårighet för vattenkontakt eller begränsad tillgänglighet till strömmen. Inte heller den visuella vattenkontakten försämras påtagligt med undantag för bebyggelse på motstående sida Gamla Rådstugugatan (Torget 6). Marken där Torget 5 är belägen har tidigare varit bebyggd.

rev. 2012-04-05

Reglerna för strandskyddet i miljöbalken har från och med den 1 juli 2009 förändrats för att göra strandskyddet mer ändamålsenligt och för att bättre kunna ta hänsyn till behovet av utveckling i hela Sverige samtidigt som ett långsiktigt skydd av strändernas natur- och friluftsvärden inte äventyras. Kommunerna får ansvar för att besluta om dispenser och upphävande av strandskydd i detaljplaner. Länsstyrelsen ska bevaka strandskyddsintresset vid kommunal planläggning och kan överpröva kommunala dispenser och upphävande av strandskyddet.

3.4 Program för planområdet

Ett program har utarbetats, detta godkändes i juni 2010. Planförslaget följer programmet. Synpunkter som inkom under programskedet var bland annat oro för att parken kommer påverkas negativt. Även synpunkter på att byggnaden på motstående sida Gamla Rådstugugatan kommer att få minskad utsikt / skymmas kom fram.

3.5 Övriga kommunala beslut

Beslut om planläggning

Stadsplaneringsnämnden tog i mars 2010 beslut att pröva möjligheterna för bebyggelse inom kvarteret Torget.

4. Förutsättningarna nu och efter genomförande

4.1 Mark- och vatten användning

Marken används idag för hårdgjord markparkering, kring denna finns buskar och träd planterade. Historiskt sett har tomten varit bebyggd från 1800-talet fram till 1970-talet. Väster om planområdet finns "Strömparken" som anlades på 1920-talet.



1879



Ohlssons Ångbageri. Till vänster varmbadhuset i kv. Gåsen, längst till vänster Nyborgs fabriker.

Spången över Motalaström är ett väl använt stråk i Norrköping, stråket leder förbi Torget 5. Även väster om Torget 5 går ett cykelstråk samt på östra sidan av Gamla Rådstugugatan.

4.2 Bebyggelse

Den nya bebyggelsen följer den gamla kvartersstrukturen mot gatan och blir ett naturligt tillskott i området. Mot parken tar byggnaden upp linje i kvarteret Gåsen.

Förslaget innehåller ca 35 lägenheter där flertalet bostäder har en vacker utsikt över parken. Byggnaden är i 6 våningar samt en yta på taket som får bebyggas med till exempel fläktrum och samlingslokal. Alla lägenheter får ljusa generösa planlösningar med rum som har dagsljus från flera håll. För att minska intrånget i parken tillåts inte utanpåliggande balkonger utan dessa är infällda i fasaden. Taket utnyttjas och blir en gemensam yta och terrass för de boende, på detta sätt behöver ingen yta av parken ianspråkta. I mitten av huset föreslås en öppning för att öka tillgängligheten till parken från gatan. Denna är tillgänglig för allmän gångtrafik.



Mot gaturummet och bottenplanet planeras utåtriktade verksamheter. Mot parken böjlar fasaden in och skapar en offentlig plats. Platsen skulle kunna användas för exempelvis uteserveringar för verksamheterna i bottenvåningen. Det är viktigt att dessa får en yta inom fastigheten för att minska risken att intrång görs i parkrummet.



Övergripande stadsbyggnadsidé

Det finns en efterfrågan på bostäder i bra läge centralt i staden. Norrköping behöver nya attraktiva lägen och en annan typ av boende för att öka tillväxten. Föreslagen planering inom kvarteret Torget erbjuder detta. Inte bara ur Norrköpingsperspektiv utan även ur ett regionalt perspektiv och för hela storstadsregionen. Norrköpings innerstadsbebyggelse består av årsringar där varje tid lagt sin prägel på stan. Det skapar en grund för en helhet som också tål och dessutom behöver fler moderna tillägg.

Kvarteret Torget har en intressant placering med utblickar över Norrköpings mest karaktäristiska stadsbild. Platsen korsas av flera huvudriktningar med

en intensiv urbanitet och mycket rörelser såsom promenadstråk, cykelvägar, gator och strömmen. Angränsande parklandskap med Motala ström och Strömparken ger samtidigt ett stilla och mer kontemplativt intryck. Den föreslagna byggnaden stämmer väl överens med platsens uttryck med stora byggnader av hög arkitektonisk kvalitet. Byggnaden tar sin utgångspunkt i industrilandskapets textilindustri och tegelarkitekturen i Norrköping. Men det gör inte det av underdanighet eller falsk anpassning till befintlig bebyggelse utan med egen identitet och nutida uttryck.

Karaktärsdrag

Det textila anslaget är hämtat ur Norrköpings historia. Den sammanhängande formen samtalar tydligt med industribebyggelsens intressanta och uttrycksfulla arkitektur. Mötet med gaturummet och bottenplanets utåtriktade verksamhet spinner vidare på stadens logik.

Planen tillåter 6 våningar med yta för samlingslokaler och teknik utöver detta. Golvhöjd bestäms så att denna blir densamma som marknivå vilken kommer att variera i nivå i bottenvåning på byggnaden. Bjälklag för bottenvåningen kommer att följa en rak linje, bjälklagshöjden blir som lägst 3,7 meter, höjden på tak i bottenvåning kommer sedan att öka då markhöjden sluttar. Byggnaden föreslås ha rundade hörn som ramar in men samtidigt ger ett diskret möte med parken. Material som föreslås har en tydlig enkelhet som utvecklas väl med det nordiska klimatet och ger associationer till textila mönster. Husets fasad föreslås vara byggd med ett livfullt danskt tegel i vit – ljusgrå varierande kulört. Fönsterpartier och detaljer av metall i obehandlad kulör samt varm bronskulör. Kulören på muren möter omgivningen medan materialkänsla och taktilitet hämtas från den äldre stadsbebyggelsen. Ett sätt att skapa ny samtida arkitektur, som stämmer med platsen. Vid eventuell inglasning av balkong skall glasningen vara indragen samt utan spröjs för att inte få oönskade avbrott i fasaden.

rev. 2012-04-05

Stadsdelens kvartersinnehåll

Inom Torget 5 intill parkytan har Cityfiske sin lokal. Byggnaden kan inte vara kvar i sitt nuvarande läge då kvarteret Torget 5 bebyggs. Lösning för Cityfiske kommer att ses över i samband med utarbetande av planen för kvarteret Torget. I ett inledande skede diskuteras att ett helhetsgrepp kommer att tas för ett större område runt strömmen. Det är av stor vikt att Cityfiske med sin verksamhet får ett bra och funktionellt läge. I en övergångsfas kan tillfälliga lösningar diskuteras.

I intilliggande kvarter finns främst bostäder samt verksamheter såsom restauranger och tandläkare.

I kvarteret föreslås en byggnad som interagerar med sin omgivning och är tydlig i ett större sammanhang. Viktiga tankar är att möjliggöra bostäder i ett offentligt parklandskap utan att privatisera. Mötet med gaturummet och bottenplanets utåtriktade verksamhet spinner vidare på stenstadens logik.

Mot parken böljar fasaden in och skapar en offentlig plats. Kvarteret föreslås med ett blandat innehåll av lokaler och bostäder. Bottenplan ger en god urban integrering med butiker, caféer eller restauranger mot omgivande stråk. En öppning genom huset leder i markplan in till en offentlig plats med uteserveringar och rekreationsyta, en punkt att betrakta parken och dess folkliv ifrån.

Tillgänglighet

Under programskedet uttrycktes en oro för att tillgängligheten till parken skulle försämrans. Det är viktigt med tillgänglighet mellan huset, gatan och parken. Om detta går att läsa under ”*Stadens kvartersinnehåll*”.

Kulturmiljö

Hela området ingår i riksintresset ”Norrköpings innerstad”, E52. De omgivande byggnaderna är av stort värde på två sidor. Gränsande till planområdet öster om Gamla Rådstugugatan ligger fastigheten Torget 6. Den innehåller en byggnad av högsta kulturhistoriska värde – klass 1, röd. Det är ett butiks-, bank- och flerbostadshus i fem våningar. Byggnaden kommer delvis att skymmas av föreslaget hus. Föreslagen bebyggelse bedöms utformad med hög arkitektonisk kvalitet och därmed inte försämra utblickar mot området.

4.3 Natur

Mark och vegetation

Kvarteret används som markparkering. Ytan är hårdgjord omgiven av träd och buskar. Infart till parkeringen sker i norr från Gamla Rådstugugatan. En transformatorstation finns på platsen, denna måste flyttas. Den nya byggnaden är tänkt enbart som ett avtryck i marken och föreslås inte ta några ytor runt om i anspråk. Uteserveringar till eventuella restauranger i bottenvåningen skall anordnas på den egna fastigheten då det är av stor vikt att intrång i parkrummet minimeras.

Strömparken

På slutet av 1800-talet och början av 1900-talet, låg ett kallbadhus på platsen. Strömparken byggdes 1922 av sten som togs upp vid kraftverksarbeten i Motala ström. Parken är ritad av arkitekt Ivar Tengbom. Vatten och grönska är det bärande motivet. Parken är en grön oas inne i staden och en populär plats för fritidsfiskare, en stuga för fiskarna med café och allmän toalett finns här. Runt fontänen finns gradängerna av gräs. Därifrån syns ”Roterande acceleration” en staty i aluminium av Oscar Reutersvärd. En fiskebäck planeras i parken för att öka dess attraktivitet och aktivitet.

Parkens utformning eller funktion ändras inte i och med planerad bebyggelse.

Fornlämningar

Planområdet ligger inom fast fornlämning, Norrköpings medeltida stadsområde med kulturlager. Större delen av området kan troligen vara omgrävt eller är påfört massor från tidigare muddringar i strömmen men det kan inte uteslutas att orörda kulturlager finns. Inga särskilda fynd har gjorts inom planområdet.

Markens beskaffenhet

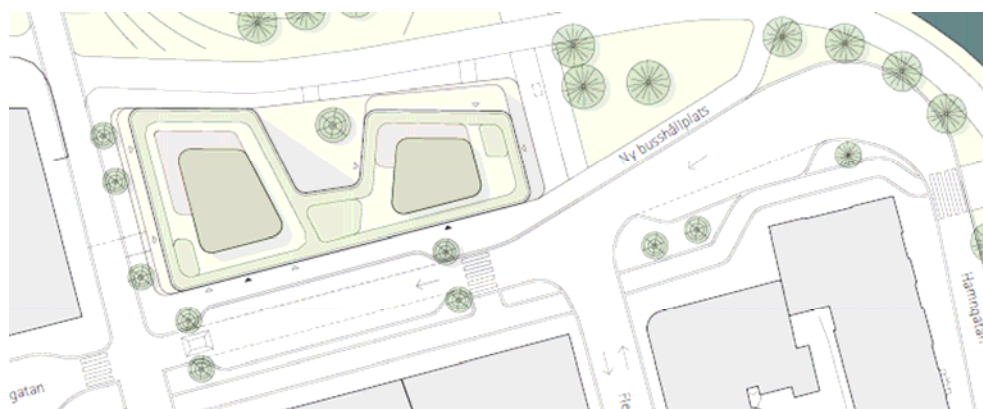
Området består av ett mäktigare lager fyllning ovan lera, därunder finns silt, friktionsjord och där under berg. Fyllningen är mellan 4-6 meter, huvudsakligen grus och sand. Leran har en mäktighet om ca 4- 8 meter till ett bedömt djup av 10-12,5 meter under markytan.

Grundläggning av byggnaden utförs med fribärande golv ovan stödpålar.

4.5 Gator och trafik

Gatunät

Gamla Rådstugugatan är en lokalgata med uppsamlingskaraktär. Gatan har ca 5200 fordon per årsmedeldygn. Gatan kommer att få en något ändrad sträckning för att möjliggöra den föreslagna bebyggelsen. Parkeringsplatser försvinner norr om kvarteret, nya föreslås längs Gamla Rådstugugatan på båda sidorna.



Kollektivtrafik

Det har tidigare funnits en hållplats intill kvarteret Torget, nuvarande lösning har visat sig innebära för stort avstånd mellan hållplatserna vid centralstationen och hållplatsen vid Knäppingsborg. Utrymme för en ny busshållplats i södergående riktning tillskapas norr om kvarteret. Detta ingår inte i aktuell detaljplan utan kan lösas i befintlig plan.

Gång- och cykelvägar

Kvarteret är omslutet av gång och cykelstråk i alla väderstreck. Över Spången och i Nya Rådstugugatans förlängning sträcker sig ett väl använt stråk. Inga förändringar föreslås.

Parkering

Parkeringsfrågan avses lösas genom parkeringsgarage under huset. Tillgänglighet till det underjordiska garaget föreslås lösas med en bilhiss från Nya Rådstugugatans förlängning. Parkeringsplatserna är endast för boende. Trafiken svänger från Gamla Rådstugugatan mot Nya Rådstugugatans förlängning, den begränsade trafiken bedöms inte påverka gång och cykeltrafiken på gatan.

Enligt parkeringsnorm för Norrköpings kommun innebär den nya bebyggelsen ca 24 parkeringsplatser för bostäderna och ca 7 parkeringsplatser för butiksytor. Förslaget rymmer ca 19 parkeringsplatser, övriga parkeringsplatser förväntas kunna lösas inom intilliggande fastigheter då behov uppkommer.

Befintliga parkeringsplatser för allmänhet ersätts inte utan bedöms inrymmas i parkeringshuset i kvarteret Gåsen som inte är fullt utnyttjat.

4.6 Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

Bullernivån inomhus för ny- och ombyggnad får inte överstiga 30dBA ekvivalent nivå och 45 dBA maximal nivå nattetid. Vid uteplats (fasadväggens ytterliv) ska högsta trafikbullernivå 55 dBA ekvivalent nivå gälla.

Bullerberäkningar med den planerade bebyggelsen inlagd har utförts. Beräkningen visar fasaderna på befintligt hus längs Gamla Rådstugugatan får en mest ökad ekvivalent ljusnivå på 2 dBA. Antalet bostäder som utsätts för ljudnivåer över 60 dBA ökar. Maximala ljudnivåer ökar som mest med 4 dBA och blir som högst 79-80 dBA.

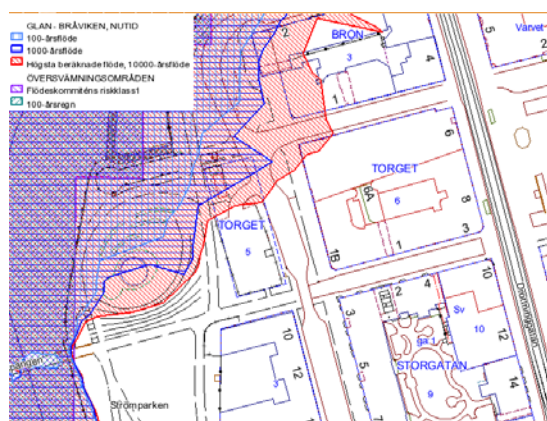
Det nya bostadshuset får ekvivalenta ljudnivåer mellan 60 och 64 dBA på den värst utsatta fasaden, detta innebär att riktvärdet på 55 dBA överskrids. Detta löses som regel i och med att en tyst sida åstadkoms, minst hälften av bostadsrummen samt uteplats vända mot tyst eller ljuddämpad sida. I detaljplanen kommer detta inte gå att lösa i alla lägenheter. Där det inte är tekniskt möjligt att klara 50 dBA på ljuddämpad sida bör det accepteras 55 dBA vid fasad. Läget och de kvaliteter som byggnaden får gör att bedömning gjorts att avsteget kan godtas i vissa lägen. I detta fall gäller det Gamla Rådstugugatan – förlängningen av Spången.

Förorenad mark

Miljöteknisk markundersökning har genomförts (2011-07-07). Denna visar att riktvärde för känslig markanvändning samt mindre känslig markanvändning överstigs avseende PAH-H. Föroreningsutbredningen verkar relativt heterogen med stora variationer av metallhalter i plan och djup. De höga halterna av bly och kvicksilver innebär att massorna ska behandlas eller deponeras på anläggning med tillbörliga tillstånd. Ytterligare undersökningar rekommenderas, detta görs i byggskedet.

Översvämning

Norra delen av planområdet ligger inom riskområde för översvämning, 1000 årsflöde.



Luftkvalitet

Luftkvalitet på Gamla Rådstugugatan förväntas inte innebära några problem. Värdena blir något förhöjda för befintlig bebyggelse på västra av Gamla Rådstugugatan, dock överstigs inga riktvärden.

4.7 Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom ett område där ett stort antal ledningar passerar, bland annat har EON Värme en betong kulvert i Nya Rådstugugatans förlängning mot Spången som hamnar nära byggnaden. EON Elnät har en transformatorstation inom Torget 5 samt ett stort antal ledningar som ansluter. Exploatören står för kostnader i och med flytt.

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns utbyggt för att ansluta till.

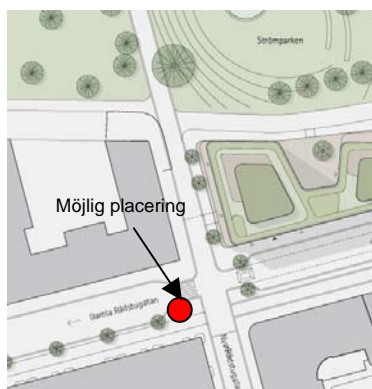
Dagvatten

Kommunen har tagit fram riktlinjer för hantering av dagvatten. Fastighetsägaren är ansvarig för hantering av dagvatten inom den egna fastigheten. Där förhållandena gör lokalt omhändertagande av dagvatten olämplig kan fastighetsägaren ansluta till det kommunala dagvattennätet. Uppkomsten av dagvatten kan dock begränsas genom att till exempel använda genomsläpplig material. Delar av taket kan täckas med sedumväxter vilket är positivt för hanteringen av dagvatten. Dagvattenledningar finns i anslutning till planområdet.

E/

EON Elnät har en transformatorstation inom Torget 5 som måste flyttas. Transformatorstationen

Transformatorstationen föreslås flyttas till åt sydost och föreslås istället placeras på Gamla Rådstugugatans östra sida. Slutgiltig placering och utformning undersöks vidare.



Tele

Ett teleskåp finns inom planområdet, detta placeras i anslutning till transformatorstationen.

Värme

Kommunen har för avsikt att uppvärmningen ska ske på ett så miljövänligt sätt som möjligt samt att energianvändningen ska minimeras. Kommunen rekommenderar i första hand anslutning till fjärrvärmenätet.

Alternativa förnyelsebara uppvärmningsformer bör prövas för att undvika en kraftigt ökad elanvändning. Möjlighet till lågenergihus alternativt passivhus bör prövas.

Avfall

Kommunen har ett lagstadgat ansvar för hushållsavfall. Det är varje fastighetsägares ansvar att hushållsavfall som uppkommer inom fastigheten hanteras enligt gällande föreskrifter. I innerstaden rekommenderas automatiserade system för avfallshantering såsom exempelvis sopsug och kvarnsystem för matavfall för att förenklas hanteringen. Vid blandning av lokaler och bostäder rekommenderas separata avfallsutrymmen.

5. Konsekvensbeskrivning

5.1 Inverkan på miljön

Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning anses inte behövas (se behovsbedömning). Att bebygga Torget 5 ses som en effektivare markanvändning än markparkering. 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.

5.2 Sociala konsekvenser

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

Den visuella tillgängligheten till parken kan komma att påverkas då en byggnad placeras mot Gamla Rådstugugatan men en öppning i byggnaden förväntas ge en möjlighet och nyfikenhet att vilja röra sig genom kvarteret. Det är viktigt att byggnaden inte gör intrång i parkrummet och den har därför givits en böljande form samt öppningen genom bygganden. Gård för byggnaden planeras på taket för att inte ianspråkta parkmarken och byggnaden gör därför bara ett avtryck på marken.

Den nya byggnaden ger möjlighet till en ny typ av boende som kan locka fler till Norrköping. Norrköping behöver nya attraktiva lägen och en annan typ av boende för att öka tillväxten. Förslagen planering erbjuder detta. Inte bara ur Norrköpingsperspektiv utan även ur ett regionalt perspektiv och för hela storstadsregionen. Tanken om nya attraktiva bostadslägen ligger i linje med Gemensam översiktsplan med Linköping där stadskärnornas betydelse betonas.

5.3 Ekonomiska konsekvenser

Fler boende och verksamheter 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 av bebyggelse med grundläggning och marksanering, ombyggnad av gator samt flytt av ledningar och teknisk anläggning.

5.4 Konsekvenser för stadens attraktivitet

Norrköping behöver nya attraktiva lägen och en annan typ av boende för att öka tillväxten. Föreslagen planering erbjuder detta. Inte bara ur Norrköpingsperspektiv utan även ur ett regionalt perspektiv och för hela storstadsregionen. Tanken om nya attraktiva bostadslägen ligger i linje med Gemensam översiktsplan med Linköping där stadskärnornas betydelse betonas.

En markparkering tillför låga stadsbyggnadskvaliteter som på sikt måste bort. Att dessa finns kvar i så hög grad i Norrköping beror delvis på att det inte har funnits tillräcklig tillväxt efter den sista rivningsvågen på 70-talet. Arbetet med att skapa attraktiv stad innebär att en återuppbyggnad behöver ske, men med nytt innehåll och ny utformning.

6. Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Se genomförandebeskrivningen.

7. Medverkande

7.1 Konsult

Illustrationsskisser till planen är framtagna av Kjellander & Sjöberg arkitektkontor ab.

