

# Planbeskrivning

Vårt diarienummer  
SPN 2015/0362 214

tillhörande detaljplan för fastigheten

## **Torget 6**

(Bankpalatset) inom Gamla staden i Norrköping

den 7 april 2017

reviderad den 18 september 2017



## **ANTAGANDEHANDLING**

Antagen i SPN: 2017-10-10, § 184

Laga kraft: 2017-11-13

Genomförandetidens sista dag: 2022-11-13

## Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder, kontor och centrumverksamhet inom fastigheten samt att möjliggöra för två våningars påbyggnad på den lägre byggnaden mot Gamla Rådstugugatan. Det ska möjliggöras utan att förvanska bebyggelsens kulturhistoriska värde.

Planområdet består av en fastighet, Torget 6, som är ett avgränsat kvarter inne i centrala Norrköping. I anslutning till planområdet ligger Tyska torget, Rådhuset, Grand hotell och Motala ström. Närheten till kollektivtrafik, både lokal och regional, läget och översiktsplanens riktlinjer att bygga staden inifrån och ut ger kvarteret goda förutsättningar för mer bostäder.

Kvarteret är förhållandevis tättbebyggt och utemiljö för boende måste anläggas till viss del på befintligt gårdsbjälklag. Mot Drottninggatan är bullervärden vid fasad över gällande gränsvärde. Med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde tillåts att en bostad per plan byggs utan bostadsrum mot tyst sida.

Bebyggelsen inom kvarteret går att dela upp i två delar, den södra och den norra. Den södra delen utgörs av Bankpalaset, uppfört på 1900-talet för banklokaler i bottenplan samt bostäder på övre plan. Byggnaden är ritad av Gustaf Wickman och har stora kulturhistoriska värden som ska värnas om. I dagsläget används byggnaden för kontorsverksamhet, butikslokaler i bottenplan. Den gamla banklokalen är idag konferensanläggning. Byggnaden kommer i handlingen att kallas för den *Wickmanska byggnaden*. Den norra delen av kvarteret består av bebyggelse uppförd under 1970-talet, också för bankverksamhet samt kontor, vilket är det den används till idag. Byggnaden ritades av Bo Sundberg och i planbeskrivningen kommer byggnaden kallas för den *Sundbergska byggnaden*.

Förändringen i kvarteret kommer ske både interiört och exteriört. Förslaget möjliggör för bostadslägenheter i den Wickmanska byggnaden. Viktigt här är att de kulturhistoriska värdena interiört bevaras i så hög utsträckning som möjligt. Även i den lägre delen av Sundbergska byggnaden kommer bostadslägenheter möjliggöras samt en påbyggnad om två våningar. Förslaget möjliggör också för ett externt kommunikationssystem bestående av spänger som är fästsatta på fasaden på både den nya och gamla bebyggelsen. Detta för att säkerställa tillgängligheten för alla nya lägenheter. Viktiga frågor här blir att de nya tillskotten på bebyggelsen tar hänsyn till den befintliga arkitekturen, kulturvärdena och i stadsbilden.

## Begreppsförklaring

**Wickmanska byggnaden:** Bebyggelsen i kvarterets södra del uppförd under tidigt 1900-tal, ritad av Gustaf Wickman.

**Sundbergska byggnaden:** Bebyggelsen i kvarterets norra del uppförd under tidigt 1970-tal och ritad av bland annat Bo Sundberg.

**Innehållsförteckning**

<b>1.</b>	<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
1.1	Planhandlingar .....	4
1.2	Planprocessen – en översikt av begränsat förfarande.....	4
<b>2.</b>	<b>Planens huvuddrag.....</b>	<b>5</b>
2.1	Planområdet.....	5
2.2	Planens syfte och bakgrund.....	6
<b>3.</b>	<b>Tidigare ställningstaganden .....</b>	<b>6</b>
3.1	Översiktsplanen .....	6
3.2	Miljöbedömning .....	6
3.3	Riksintressen .....	6
3.4	Strandskydd .....	7
3.5	Gällande detaljplaner.....	7
3.6	Övriga kommunala beslut .....	7
<b>4.</b>	<b>Planförutsättningar och planförslag .....</b>	<b>8</b>
4.1	Mark- och vattenanvändning.....	8
4.2	Bebyggelseområden .....	9
4.3	Natur.....	14
4.4	Gator och trafik .....	15
4.5	Störningar, hälsa och säkerhet.....	16
4.6	Teknisk försörjning .....	18
<b>5.</b>	<b>Genomförande av detaljplanen.....</b>	<b>19</b>
5.1	Tidplan.....	19
5.2	Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation.....	19
5.3	Genomförande .....	20
5.4	Mark- och avtalsfrågor .....	20
5.5	Tekniska utredningar .....	20
<b>6.</b>	<b>Genomförandets konsekvenser .....</b>	<b>21</b>
6.1	Inverkan på miljön.....	21
6.2	Fastighetsrättsliga konsekvenser .....	21
6.3	Ekonomiska konsekvenser .....	21
6.4	Sociala konsekvenser .....	21
6.5	Konsekvenser för stadens attraktivitet .....	22
<b>7.</b>	<b>Medverkande .....</b>	<b>22</b>
7.1	Tjänstemän .....	22
	<b>Referenser .....</b>	<b>23</b>

## 1. Inledning

### 1.1 Planhandlingar

Detaljplanen består av:

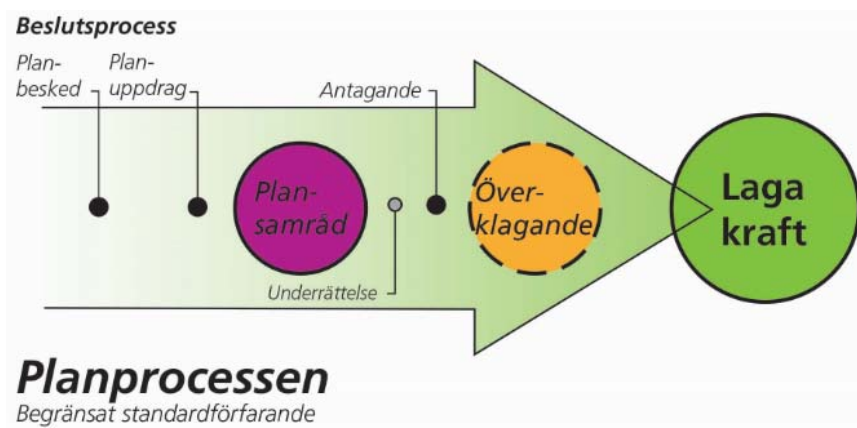
- Plankarta i skala 1:500 med bestämmelser

Till planhandlingarna hör även:

- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

### 1.2 Planprocessen – en översikt av begränsat förfarande

Den aktuella detaljplanen upprättas med begränsat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015. Förfarandet har ändrats från standardförfarande.



Planprocessen börjar när en intressent begär en ny eller ändrad detaljplan. Intressenten kan till exempel vara en privatperson, ett företag eller kommunen själv. Kommunen ger ett planbesked vilket är ett besked om kommunen går vidare med arbetet att upprätta en detaljplan eller inte.

Blir planbeskedet positivt påbörjas förslag till detaljplan. Ett samrådsförslag upprättas och skickas ut för samråd med länsstyrelsen, lantmäteriet, övriga myndigheter, berörda fastighetsägare, kommunala enheter, med flera.

Planförslaget bearbetas bland annat efter de synpunkter som lämnats under samrådstiden. Om berörda parter är överens kan planförslaget godkännas utan granskning. Därefter kan planen antas av stadsplaneringsnämnden.

För att ha rätt att överklaga den antagna planen måste man ha lämnat in skriftliga synpunkter till kommunen senast innan granskningstiden gått ut.

## 2. Planens huvuddrag

### 2.1 Planområdet

Planområdet innefattar kvarteret Torget som består av fastigheten Torget 6. Kvarteret ligger väster om Tyska torget och avgränsas av Drottninggatan, Fleminggatan, Gamla Rådstugugatan och Nya Rådstugugatan. Området är 2 886 m<sup>2</sup> stort och ägs av Fastighets AB L E Lundberg. Kvarteret ligger i centrala Norrköping drygt 50 meter från Motala ström.



Figur 1. Planområdets lokalisering i Norrköpings innerstad (DiKA).



Figur 2. Planområdet från öster (Snedbild BLOM).

## 2.2 Planens syfte och bakgrund

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder, kontor och centrumverksamhet inom fastigheten samt att möjliggöra för två våningars påbyggnad på den lägre byggnaden mot Gamla Rådstugugatan. Det ska möjliggöras utan att förvanska bebyggelsens kulturhistoriska värde.

I dagsläget är det enbart användningen handelsändamål som är tillåten inom planområdet, även i den södra delen av kvarteret vars bebyggelse ursprungligen uppfördes för att innehålla bostäder. Fastighetsägaren har inkommit med önskan om ny detaljplan för att åter kunna använda bebyggelsen till bostäder samt genomföra den ovan nämnda påbyggnaden på befintlig bebyggelse.

## 3. Tidigare ställningstaganden

### 3.1 Översiktsplanen

I *Gemensam översiktsplan för Linköping – Norrköping* (2010) är innerstaden ett prioriterat förtättningsområde. Översiktsplanen har tydliga ambitioner med att sänka bilens betydelse för Norrköpingsborna vilket gör att planområdets läge med närhet till kollektivtrafik (buss-, spårvagns- och tågtrafik) är fördelaktig för nya bostäder.

I *Översiktsplanen för staden* är innerstaden ett förtättningsområde för blandad bebyggelse som är särskilt viktigt när det gäller den arkitektoniska gestaltningen. Norrköping ska växa inifrån och ut och förtätning på redan ianspråktagen mark förordas. Trafikstrategin går ut på att satsa på cykel-, gång-, och kollektivtrafik för att, trots en beräknad stor befolkningsökning, ligga kvar på samma nivåer av bilåkande som idag. Vid all planering ska behovet av offentlig service undersökas. Bottenvåningar ska i största möjliga mån inrymma handel eller annan verksamhet.

Detaljplanens syfte bedöms stämma väl överens med översiktsplanens riktlinjer.

### 3.2 Miljöbedömning

Behovsbedömning har upprättats. Ett genomförande av detaljplanen anses inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

### 3.3 Riksintressen

Planområdet ingår i riksintresset Norrköping innerstad som utgör riksintresse för kulturmiljövården, i enlighet med 3 kap. 6§ miljöbalken. Riksintresset syftar till att bevara miljön runt Motala ström som mer än någon annan i Sverige speglar den industriella utvecklingen tiden år 1600 – till 1800-talets senare del. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset

negativt, med det är viktigt att utformning av tillbyggnad sker med hänsyn till omgivningen.

### 3.4 Strandskydd

Planområdet berörs av strandskyddszone kring Motala ström. Strandskyddet återinträder i enlighet miljöbalken när detaljplan upphävs eller ersätts med ny detaljplan. Kommunen har möjlighet att i detaljplan införa bestämmelser om att upphäva strandskyddet och kommer så göra.

Allmänhetens tillträde till strandområdet kommer inte att påverkas och planen strider inte mot strandskyddets syfte enligt 7 kapitlet 13 § miljöbalken. Planområdet är ianspråktaget av bebyggelse och särskilda skäl föreligger för upphävande av strandskyddet för kvartersmarken i enlighet med 7 kapitlet 18 § miljöbalken. Strandskyddet upphävs i detaljplanen.

### 3.5 Gällande detaljplaner

Den berörda marken enligt ansökan omfattas av detaljplan 0581K-22A:3150, stadsplan för kvarteret Torget, fastställd 1972-04-14. Byggnaderna användning är i planbestämmelserna ”begränsade till område för handelsändamål”. Detaljplanen anger att kvarteret får byggas till byggnadshöjderna 27,0 meter över kommunens nollplan mot Nya Rådstugugatan och Tyska Torget (det tidigare bankhuset för Norrköpings Enskilda bank), 24,7 meter mot Tyska Torget (tillbyggnad från 1970), och +20,0 meter mot Gamla Rådstugugatan. Gården får byggas över till en höjd av 8,4 (överbyggnaden) meter respektive 10,5 meter (ursprungliga bankhuset). Utfartsförbud anges mot Fleminggatan, delvis, samt mot Tyska Torget och Gamla Rådstugugatan.

### 3.6 Övriga kommunala beslut

#### *Beslut om planläggning*

Stadsplaneringsnämnden i Norrköpings kommun beslutade om positivt planbesked den 19 april 2016 och om planuppdrag den 14 februari 2017.

#### *Riktlinjer för bostadsbebyggelse*

Riktlinjer för bostadsbyggande presenterar kommunens inriktning för bostadsbyggande i kommunen och antogs av kommunfullmäktige 29 september 2014. I handlingen presenteras tre strategier för att utveckla ett Norrköping som erbjuder attraktiva boendemiljöer för sina invånare. Tre strategier som alla stämmer in på den utveckling av fastigheten Torget 6 som detaljplanen föreslår. Norrköping ska:

- byggas inifrån och ut. En förtätning av stadens genuina innerstadsstruktur ses som ett sätt att verka för en hållbar stadsbyggnad och värnar om stadens karaktär.

- öka utbudet av attraktiva boendemiljöer. Befintliga urbana miljöer ska utvecklas, där vikten ligger på funktionsblandning för att få till en stad med kunskapsintensiva branscher, rikt kulturliv och kommers. Vattennära lägen ska tas tillvara.
- samordna bebyggelseutveckling och infrastruktur. Genom att bygga där det redan finns infrastruktur idag ökar underlaget för kollektivtrafiken och åkermark sparas.

## 4. Planföresättningar och planförslag

### 4.1 Mark- och vattenanvändning

#### *Befintlig användning*

Den norra delen av bebyggelsen används som banklokal samt kontorslokaler. Banklokalen ligger med fasaden mot Drottninggatan. Fasaden längs med Fleminggatan har inga ingångar förutom en infart till byggnadens garage.

I kvarterets södra del finns idag kontorslokaler och en konferensanläggning (i den gamla banklokalen). Det finns även bostäder idag i delen av huset med fasad mot Gamla Rådstugugatan och Nya Rådstugugatan. På bottenplan finns det verksamheter som vänder sig ut mot staden och inbjuder till mer gatuliv, en blandning av kontor, skönhetsalonger och caféverksamhet.

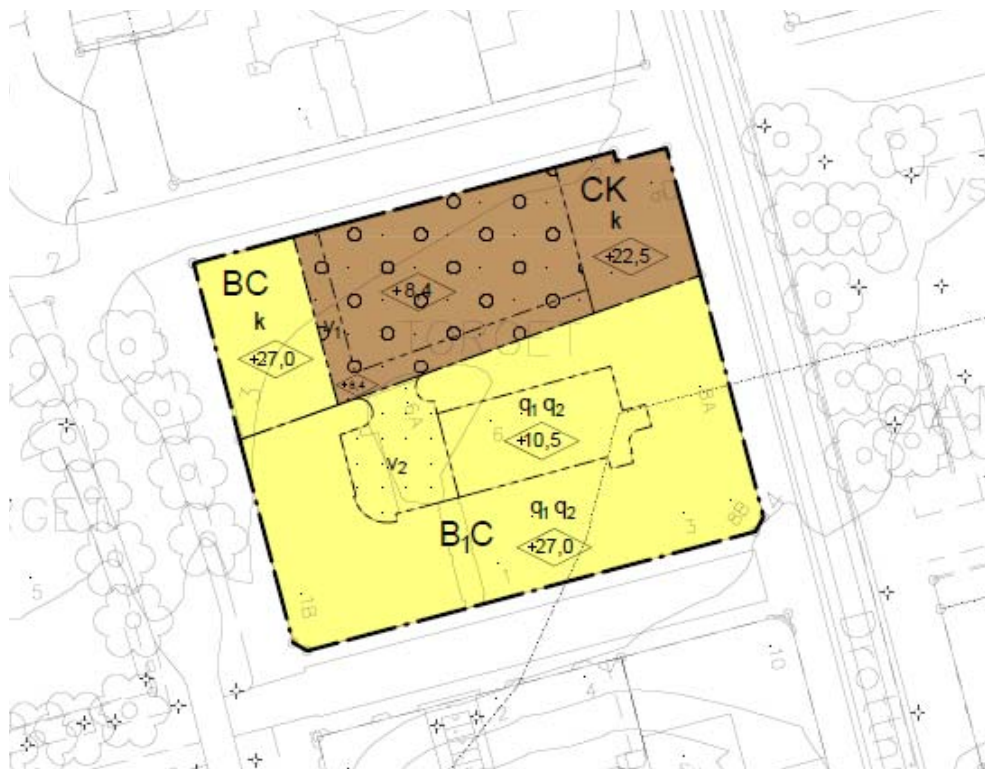
#### *Tillåten användning*

I kvarteret kommer den tillåtna användningen vara bostäder, centrum och kontor. I den Wickmanska bebyggelsen kommer bostäder och centrum vara tillåtet med en restriktion mot bostäder på bottenplan. Detta för att behålla och ge potential för utveckling av gatulivet. I den lägre delen av den Sundbergska bebyggelsen kommer bostäder och centrum vara tillåtet. I den resterande delen av den Sundbergska bebyggelsen kommer centrum och kontor vara tillåtet, vilket tillåter samma funktioner som finns i lokalerna idag.

#### **På plankartan markanvändning**

Planbestämmelsen **BC** (bostäder och centrum) för den lägre bebyggelsen mot Gamla Rådstugugatan. Planbestämmelsen **B<sub>1</sub>C** gäller för den Wickmanska bebyggelsen och tillåter inte bostäder i bottenplan. Planbestämmelsen **CK** (centrum och kontor) gäller för resterande del av Sundbergska byggnaden.





Figur 3. Förslag till detaljplan.

## 4.2 Bebyggelseområden

### *Områdets och kvarterets karaktär*

Planområdet omfattar ett kvarter som ligger i centralt och viktigt läge i Norrköping. Med fasad mot Tyska torget och Motala Ström är det del av Norrköpings framsida, en del av Norrköping som vill synas. Runt Tyska torget ligger Rådhuset, Hedvig kyrka, Grand hotell och inte minst planområdets bebyggelse själv, alla representativa byggnader viktiga för Norrköpings identitet. De är i gott sällskap; längs med Drottninggatan avlöser de representativa byggnaderna varandra. Kvarteret ligger mitt i den stadsstruktur som kännetecknar Norrköpings centralare delar där väldefinierade, oftast slutna kvarter avgränsas av ett gatunät utlagt som rutnät.

Kvarteret kan tydligt delas upp i två delar efter när bebyggelsen är uppförd. Båda delarna av bebyggelsen är exempel på representativa byggnader med höga konstnärliga ambitioner och speglar sin tidsepok. Det är ett intressant möte som tydligt visar på skilda sätt att se på stadsmiljön men som tillsammans visar en väl avvägd och enhetlig fasad mot Tyska torget samt övriga gator. I kvarteret är det byggnaderna som står i centrum då innergården till stor del är överbyggd i den södra delen av kvarteret och helt överbyggd i den norra delen .

## *Bebyggelsens karaktär*

### *Förutsättningar*

Den södra delen av kvarteret består av byggnad i rosa sandsten uppförd under tidigt 1900-tal, ritad av Gustaf Wickman. Byggnaden byggdes för bankverksamhet i bottenplan och stora lägenheter i övre plan. Det är en representativ byggnad i fem våningar (exklusive källare och vindsvåning) med påkostade detaljer och har en given plats vid Tyska torget. I bottenplan ligger butiks- och kontorslokaler vilka ses igenom vackert utformade skyltfönster och genom portar nås pampiga trapphus som leder vägen in i huset. En stor del av innergården upptas av den tidigare bankhallen (kallad bankkyrkan eller bankpalatset).

Den norra delens bebyggelse är en modernistisk bebyggelse i rosa Älvdalssandsten som är uppförd under tidigt 1970-tal efter ritningar av Bo Sundberg. Den byggdes för bank samt kontor och det är också det den används till idag. Byggnaden utmanar idén om ett slutet kvarter då den består av en byggnadskropp om fem våningar med fasad mot Drottninggatan och en byggnadskropp med fasad mot Gamla Rådstugugatan om fyra våningar.

Byggnadskropparna är sammanbyggda med en överbyggd gård på två våningar vilket gör att fasaden mot Fleminggatan enbart är två våningar hög. Om den Wickmanska byggnaden inbjuder till interaktion mellan gata och byggnad är den Sundbergska byggnaden nästan motsatsen. Av byggnadens tre fasader är det endast den mot Drottninggatan, ingången till banken som har skyltfönster. Fasaden mot Fleminggatan saknar ingångar såväl på en parkeringsinfart och fasaden mot Gamla Rådstugugatan har en enda ingång.

### *Förändringar*

Detaljplanen kommer inte att påverka kvarterets karaktär i sin helhet. Den största delen av förändringen kommer att ske interiört när tidigare kontorslokaler blir till bostadslägenheter. Del av bebyggelsen kommer dock att tillföras nya element.



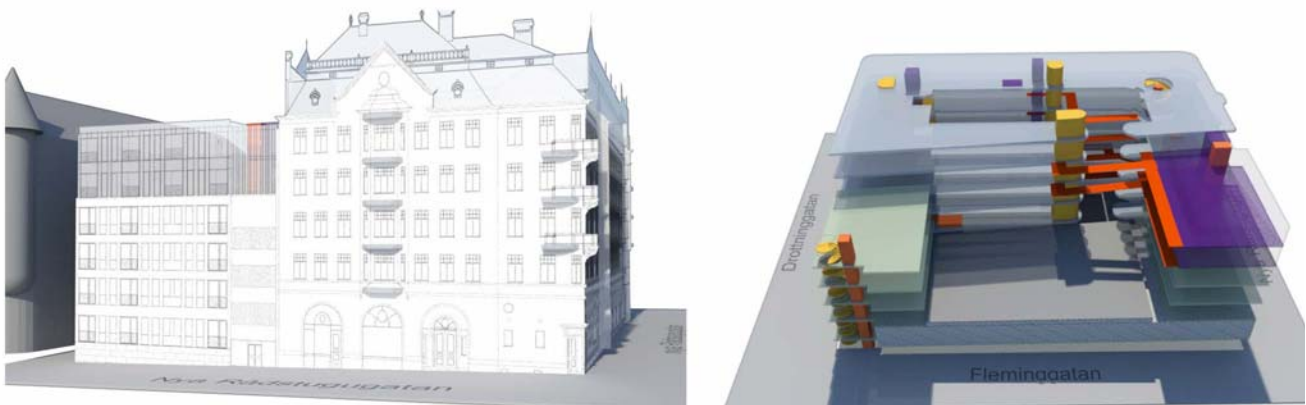
*Figur 4. Bankpalatset från Drottninggatan.*



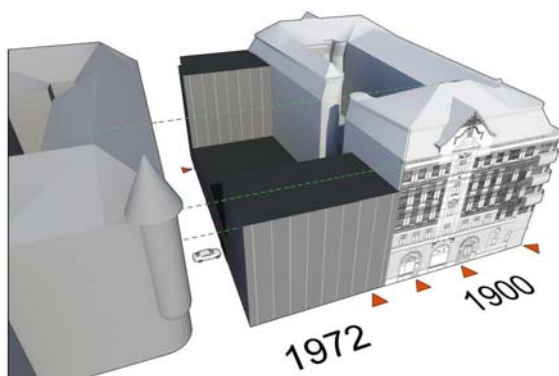
*Figur 5. Sundbergska huset från Gamla Rådstugugatan. Den del av bebyggelsen som kommer föreslås få en påbyggnad på två våningar.*

Den del av det Sundbergska huset som ligger med fasad mot Gamla Rådstugugatan ges möjlighet att byggas på med två våningar. Påbyggnaden ska ta hänsyn till den befintliga byggnaden men samtidigt ges ett samtida uttryck. Materialval bör spegla det befintliga husets.

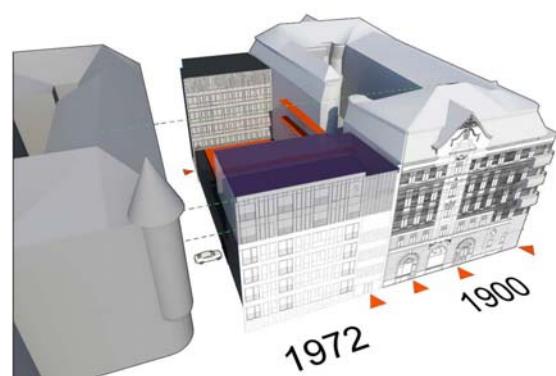
Detaljplanen möjliggör för ett externt kommunikationssystem som binder samman den nya och gamla bebyggelsen genom spänger. Det tillåts längs med påbyggnadens två nya våningar på Sundbergska huset som kopplas till det Wickmanska husets flygel. Detta för att säkerhetsställa tillgänglighetskrav. Det kommer även att möjliggöras för spänger som löper över innergården i södra delen av kvarteret på plan två till och med våning sex. Även här motiveras tillägget av tillgänglighet och tillgången till hiss. Spängerna tillåts inte stå på pelare från innergård och får ha ett maxdjup på två meter. Spängerna måste ta hänsyn till befintlig bebyggelses karaktär och utformningen ska underlätta läsbarheten av bebyggelsens årsringar.



Figur 6. Volymstudie från AQ arkitekter. Till vänster är påbyggnaden på Sundbergska byggnaden. Till höger ser vi exempel på ett kommunikationssystem med spänger som går mellan den nya påbyggnaden och den befintliga bebyggelsen (spången i rött, ny påbyggnad i lila).



Figur 7. Bilden ovan visar den nuvarande byggnadsvolymen mot Gamla Rådstugugatan (AQ Arkitekter).



Figur 8. Bilden ovan visar den föreslagna påbyggnaden i två våningar (AQ Arkitekter).

**På plankartan  
utformning och  
utseende**

Rev.

v1: Balkong, maximal bredd 3 meter och djup 2 meter. På de två översta våningsplanen för byggrätt BC får balkong/loftgång utföras längs hela fasaden.

v2: Spång mellan trapphus från våningsplan två till och med våningsplan sex. Maxdjup på spång är 2 meter.



: Byggnadshöjd är samma som den tidigare detaljplanen förutom där det kommer ske en två våningars påbyggnad. Där är byggnadshöjden +27,0 från nollplanet, samma som för byggnaden bredvid.

**Kulturmiljö****Förutsättningar**

*De karaktärsdrag som lyfts fram i detta stycke ligger till grund för varsamhetsbestämmelsen, k, som återfinns i plankartan.*

Den Wickmanska byggnaden är i kommunens byggnadsinventering som gjordes i samband med *Översiktsplanen för staden (2002)* utpekad som en byggnad med högsta kulturhistoriska värde. I underlaget från sökanden ingår en projektbeskrivning med kulturhistorisk värdeanalys. Här framhålls följande värden beträffande den Wickmanska byggnaden:

- Byggnadens exteriör mot staden med dess exklusiva byggnadsmaterial, detaljer och arkitektoniska utformning.
- Byggnades utåtriktade relation till staden med de förnäma entréerna och de många butikerna.
- Trapphusens höga konstnärliga inredning, trappor och hissar.
- Småbutikerna med deras individuella entréer; de som har originaldetaljer kvar har ett extra högt bevarande värde.
- Lägenheternas snickerier och stuckatur som ännu är delvis bevarade.
- Tidsavtrycket som kvartersbyggnad.

I samma kulturhistoriska värdeanalys finns det värden för det Sundbergska huset som lyfts fram. Dessa är:

- Gavelns konstverk.
- Fasaden mot Tyska torget.

Både exteriöra och interiöra värden lyfts fram i värdeanalysen. Den samlade bedömningen är att fastigheten Torget 6 har en stark kulturmiljö med två kulturellt värdefulla byggnader. Den Wickmanska byggnaden är sedan tidigare utpekad som värdefull i kommunens egen inventering. Den

Sundbergska byggnaden har kvaliteter som representativ byggnad utförd i tidstypiskt 1970-talssnitt som bedöms kulturhistoriskt värdefulla.

### *Förändring*

Allt förändring ska ske med beaktande av (i avsnittet *Kulturmiljö, förutsättningar*) nämnda kulturhistoriska värden.

När kontor blir till bostäder kommer lägenhetsfördelningen förändras inne i byggnaderna, och främst i det Wickmanska huset med uttalat höga kulturhistoriska värden, måste denna förändring ske med hänsyn.

Den Sundbergska byggnaden mot gamla Rådstugugatan där ytterligare två våningar får byggas på blir den för allmänheten mest synliga delen av kvarterets förändring.

Mot innergården kommer det kommunikationssystem bestående av spänger monteras på fasaden. Ett inslag som inte ska påverka kulturmiljön negativt utan även här måste hänsyn tas till den kontext som kvarteret befinner sig i.

På den Wickmanska byggnadens brandgavel kommer balkonger att tillåtas, vilket inte bedöms strida mot kulturmiljön, men även här måste tillbörlig hänsyn tas.

### **På plankartan Varsamhet och skydd**

Kvarterets bebyggelse förses med planbestämmelsen *q*. Det innebär ett förbud mot förvanskning enligt 8 kapitlet 13 § i Plan- och bygglagen (2010:900) då den bedöms kulturhistoriskt värdefull. Notera att förbud mot förvanskning inte är ett förbud mot förändring!

Planbestämmelsen *k* anger att de karaktärsdrag och värden som angivits i avsnittet *Kulturmiljö, förutsättningar* särskilt ska beaktas vid ändring av bebyggelse.

*r* anger vilka byggnader som inte får rivras.

### *Närområdets innehåll*

Planområdet ligger centralt vilket innebär närhet till kommersiell och kommunal service. Vid liknande förtätningsprojekt i staden påverkas behovet av kommunal omsorgsverksamhet, framförallt förskola och skola. Inom stadsdelen är det brist på förskoleplatser vilket kan innebära att boende i området får längre avstånd till erbjuden förskoleplats än vad som är önskvärt.

### *Tillgänglighet*

#### *Förutsättningar*

Enligt plan- och bygglagen 8 kapitlet ska nya byggnader vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Ny bebyggelse ska följa kommunens krav på tillgänglighetsanpassning samt föreskrifter och allmänna råd om utformning av byggnader som finns i Boverkets byggregler. Utemiljöer ska utformas enligt kommunens riktlinjer.<sup>1</sup>

#### *Förändringar*

För att möta tillgänglighetskrav föreslås ett nytt externt kommunikationssystem för att säkerställa att alla boende får tillgång till hiss.

### **4.3 Natur**

#### *Mark, vegetation och friytor*

##### *Förutsättningar*

Kvarteret är plant med närmast obefintliga höjdskillnader. Det finns ingen vegetation inom kvarteret då hela kvarteret är bebyggt eller hårdgjort. Närmaste allmänna parkmark utgörs av Strömparken, cirka 50 meter väster om kvarteret och där finns det en lekpark. Närheten till Motala ström och dess gångstråk är en stor kvalité.

##### *Förändring*

Möjligheterna att tillgodose behovet av småbarnslekplats och vistelseytor för nya bostäder inom kvarteret är mycket begränsade. Förslaget tillåter att någon form av plats för utevistelse ordnas på taket till överbyggnaden i norra delen av kvarteret.

En förtätning i innerstadsmiljö innebär en större slitningsgrad på de parker som finns i närområdet, speciellt i de fall då det inte finns några friytor inom planområdet. Förslaget till detaljplan kommer endast bidra marginellt då det rör sig om en mindre förtätning, men i samband med att andra förtätningar i närområdet av större karaktär så kan de sammanlagda effekterna bli stora. Sammantaget behövs det mer friytor i området men i just det här fallet så bedöms möjligheterna vara för små för att kunna tillgodose behovet inom planområdet.

#### *Fornlämningar*

Planområdet ligger inom fornlämningsområde E96, Norrköping. Eftersom det inte kommer ske någon nyexploatering i kvarteret där eventuella

---


<sup>1</sup>Riktlinjer för en tillgänglig och användbar utemiljö. Tekniska kontoret, Norrköpings kommun, 2008-01-24.

fornlämningar i marken berörs bedöms behovet av en arkeologisk undersökning obefintligt.

#### *Markens beskaffenhet*

Inför bygglovsprövning och beslut om startbesked ska geoteknisk undersökning genomföras för att redovisa om det finns förutsättningar för att tillföra en påbyggnad på befintlig byggnad inom planområdet. Utöver det finns det inga frågor att utreda.

#### **På plankartan markens anordning**

Överbyggnadens tak i norra delen av kvarteret ska anpassas och anordnas för utevistelse vilket regleras med planbestämmelsen ringmark .

### **4.4 Gator och trafik**

#### *Gatunät och kollektivtrafik*

Drottninggatan utgör huvudstråk för gångtrafik från Centralstationen till stadens centrum. Gatan är också ett huvudstråk för den spårbundna kollektivtrafiken med hållplatser i direkt anslutning till kvarteret.

Biltrafiken är hänvisad till Gamla Rådstugugatan med förbindelse österut via Fleminggatan. Busstrafiken leds likaså via Gamla Rådstugugatan. De omgivande gatorna utgör stråk för cykeltrafik. Infart till parkering i källarplanet finns mot Fleminggatan. Nya Rådstugugatan är stängd för genomfart i dagsläget.

#### *Bil- och cykelparkering*

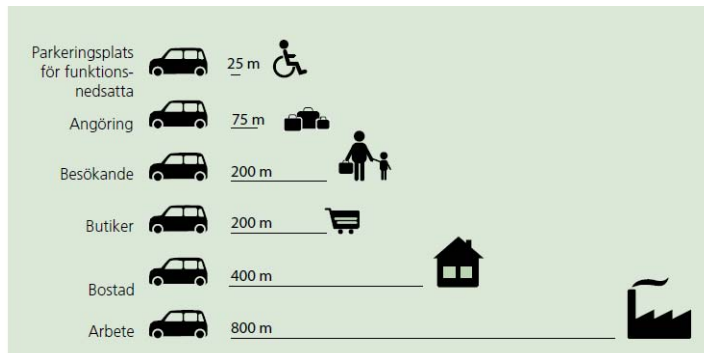
##### *Förutsättningar*

I närområdet finns det ett begränsat antal parkeringsplatser. Under den Sundbergska fastigheten finns det ett parkeringshus med infart från Fleminggatan med XX antal platser. Cykelparkeringen sker i dagsläget på innergården i södra delen av kvarteret. Närheten till kollektivtrafik, både lokal och regional, ger goda förutsättningar för att erbjuda en bostadsmiljö som inte är beroende av bilen.

Kommunens parkeringsnorm baseras på vilken del av staden som bebyggelsen befinner sig i. Fastigheten Torget 6 ligger i innerzon, vilket innebär en parkeringsnorm enligt följande:

Antal rum i lägenhet	Antal parkeringsplatser
1	0,35
2	0,45
3	0,60
4	0,65
5 eller fler	0,70
Besöksparkering	0,1 platser per lägenhet

Figur 9. Den nya parkeringsnormen för innerzonen. Antalet parkeringsplatser anpassas till storlek på lägenhet.



Figur 10. Bilden visar vad som i parkeringsnormen anses vara acceptabla avstånd från bil till destinationsmål

### Förändringar

Parkering löses inom fastigheten i garaget som ligger under kvarteret. Handikappangöring anordnas inom garaget likaså. Cykelparkering ska lösas inom fastigheten. Enligt parkeringsnormen ska cykelparkering ses som det primära färdssättet.

## 4.5 Störningar, hälsa och säkerhet

### Buller

I bullerutredning (Kv Torget 6, Norrköping - Mätning av trafikbuller samt jämförelse med strategisk bullerkartläggning, Soundcon, 2016-09-19), har tidigare klagomål för vilka ljudnivåer fasaderna utsätts för. Detta har utförts genom dels mätningar, och dels jämförelser med resultaten i den strategiska bullerkartläggningen för Norrköpings kommun. Mätningarna visade att riktvärden för ljudnivå klarades på Gamla Rådstugugatan men inte på Drottninggatan framförallt på grund av spårvagnstrafiken.

Rev.

Riktvärdena avseende buller har 2017-07-01 förändrats och efter detta datum tillåts högre ljudnivåer vid en bostadsfasad. Den nya "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader" som trädde i kraft 2017-07-01, gäller att buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Mot bakgrund av denna förändring i förordningen, så tidigare utredning kompletterats avseende om ljudnivåerna vid fasaden mot Drottninggatan



Rev.

ligger under Leq 60 dBA eller inte (PM, Kv Torget 6, Norrköping, Kontroll av buller från spårvagnstrafiken, Soundcon, 2017-07-07).

### Beräknade och uppmätta ljudnivåer vid Drottninggatan

I den strategiska bullerkartläggningen för Norrköpings kommun framgår att bullret från spårvagnstrafiken ligger under Leq 55 dB. Mätningar utfördes vid Drottninggatan 2016-09-07, främst för att verifiera ljudnivåer vid passager av spårvagnar och stämma av resultatet mot beräknade nivåer i den strategiska bullerkartläggningen. Det är svårt att mäta den ekvivalenta ljudnivån från spårtrafik, istället mättes ljudnivån vid ett antal passager med spårvagnar.

### Kommentarer och slutsats

Uppmätt ljudnivå mot vid Drottninggatan ligger över Leq = 60 dBA under en 20-minutersperiod. Men räknar man bort bakgrundsnivåer från personer på gatan, torg, trädgårdsskötsel, mm, samt beaktar att den ekvivalenta ljudnivån sjunker avsevärt när man räknar om den till en dygnsekvivalent ljudnivå, så kan man enligt bullerutredningen, på goda grunder slå fast att den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasaden mot Drottninggatan inte överstiger 60 dBA. Däremot så överstiger maxnivåerna aktuella riktvärden med stor marginal. Om uteplatser kommer att ordnas måste dessa placeras mot innergården, eller med en inbyggd loggia i bostaden, ett inglasat burspråk (se bild).



Figur 11. Loggia för att klara buller (Helsingborg).

### På plankartan Skydd mot störning

Minst ett bostadsrum i en bostad ska vara vänt mot en sida där 60 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden.

### Luftkvalitet

Rev.

Luftkvaliteten i området bedöms inte vara ett hinder för planerad bostadsutveckling. Efter dialog med Bygg- och miljökontoret, Norrköpings kommun, bedöms att det på Gamla Rådstugan framför Torget 6, är förhållandevis öppet och det tillsammans med antalet fordon om cirka 5000 fordon per dygn innebär att det inte föreligger risk för dålig luftkvalitet.

Rev.

### Översvämning

Den planeringshorisont kommunen arbetar efter är extrema flöden på +2,4 meter år 2100. I det läget skulle vatten kunna nå garageinfarten mot

Fleminggatan. Detta bör anses som en mindre risk och kan troligtvis hanteras med tillfälligt skydd vid översvämning.

#### **4.6 Teknisk försörjning**

##### *Vatten och spillvatten*

Den tekniska försörjningen för vatten och spillvatten utbyggt i området. Fastigheten är redan ansluten till de allmänna ledningarna som ligger i omkringliggande gator.

##### *Dagvatten*

Kommunen har upprättat riktlinjer för hantering av dagvatten antagna av kommunfullmäktige den 26 maj 2009. Fastighetsägaren är ansvarig för hantering av dagvatten inom den egna fastigheten. Där förhållanden gör lokalt omhändertagande av dagvatten olämplig kan fastighetsägaren ansluta till det kommunala dagvattennätet.

Rev.

Förslaget till detaljplan kommer inte medföra några förändringar när det gäller förutsättningarna för dagvattenhanteringen. Dock kan en förändring av utemiljön inom kvarteret med vegetation i planteringslådor på gårdsbjälklaget innebära att ett visst omhändertagande av dagvatten sker.

##### *El, tele, bredband och värme*

I detta centrala läge i staden är den tekniska försörjningen för el, värme, telefoni och bredband fullt utbyggd. Fastigheten är ansluten till dessa ledningsnät.

##### *Avfall*

*Riktlinjer arbetsmiljö och tillgänglighet för avfallshanteringen i Norrköpings kommun* ska följas. För att avfallshanteringen ska fungera är det viktigt att utrymmen är väl tilltagna. Det är även viktigt med en närhet för både hämtningspersonalen och avfallslämnarna. Boverkets allmänna råd anger ett maximalt avstånd på 50 meter från entrén till flerbostadshus till avfallsutrymmen för matavfall. I riktlinjer för arbetsmiljö och tillgänglighet för avfallshanteringen i Norrköpings kommun rekommenderas att dragvägen inte ska överstiga 10 meter.

Avfallshanteringen för kvarteret kan med dess förutsättningar anordnas med god tillgänglighet.

## 5. Genomförande av detaljplanen

Detta kapitel om genomförande av detaljplanen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Beskrivningen fungerar som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar, VA-anläggningar, vägar med mera, regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskilda lag.

### 5.1 Tidplan

#### *Detaljplanearbete*

- Planuppdrag: 14 februari 2017
- Plansamråd: 10 april – 29 maj 2017
- Granskning: Sommar 2017
- Antagande: Höst 2017
- Detaljplan laga kraft: Höst 2017

#### *Genomförande, kvartersmark*

- Husbyggnad: 2017/2018

Den preliminära tidsplanen anger tider utifrån förutsättningen att kommunens beslut om antagande av detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen vinner laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

### 5.2 Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation

#### *Kvartersmark*

Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande, drift och underhåll inom kvartersmark samt för fastighetsbildning, inklusive bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar.

#### *Fastighetsbildning med mera*

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Norrköpings kommun. Fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Norrköpings kommun.

#### *Bygglov/anmälan*

Ansökan om bygglov, rivnings- och marklov lämnas till Norrköpings kommun, bygg- och miljökontoret. Till bygg- och miljökontoret lämnas

även anmälan i de fall endast teknisk prövning erfordras. Nybyggnadskarta beställs hos stadsbyggnadskontoret, geografisk information.

### *Vatten och avlopp*

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Norrköpings kommun genom Norrköping Vatten och Avfall AB är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna som ansvarar för drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt.

### *EI*

E.ON Elnät Sverige AB är huvudman för elnätet.

### *Tele, bredband*

TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet.

Respektive ledningsägare till de allmänna ledningarna ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till leveranspunkten för respektive fastighet.

### *Fjärrvärme*

E.ON Värme Sverige AB är huvudman för fjärrvärmeledningar och ansvarar för anläggning samt drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

## **5.3 Genomförande**

Planens genomförandetid är 5 år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte utnyttjats.

Utbyggnad inom kvartersmark kan påbörjas efter att bygglov beviljats och beslut om startbesked har tagits.

## **5.4 Mark- och avtalsfrågor**

Markfrågor samt exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av stadsbyggnadskontoret, mark och exploatering.

## **5.5 Tekniska utredningar**

Bullerutredning har genomförts.

## 6. Genomförandets konsekvenser

### 6.1 Inverkan på miljön

#### *Behovsbedömning*

Planens genomförande bedöms inte medföra någon risk för betydande påverkan på miljön.

### 6.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighets AB L E Lundberg är ägare till fastigheten Torget 6. Ägandeförhållandet kommer inte att förändras.

### 6.3 Ekonomiska konsekvenser

#### *Kvartersmark, intäkter och kostnader*

Fastighetsägaren ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.

#### *Allmän plats, kostnader och finansiering*

Fastighetsägaren ansvarar för all återställning eventuell av allmän platsmark till följd av genomförandet av detaljplanen. Överenskommelse träffas mellan fastighetsägaren och ledningsägare angående finansiering av eventuella åtgärder som behövs till följd av genomförandet av detaljplanen.

#### **Driftskostnader**

Fler bostäder inom kvarteret bedöms öka användandet av omkringliggande grönområden och parker. I det här fallet främst Strömsparken. Då det inte finns tillräckligt med grönytor inom kvarteret kommer det troligtvis innebära en ökad kostnad vad gäller drift av allmänna parker.

#### *Bygglov, anmälan och planavgift*

Fastighetsägare ska erlægga bygglovsavgift enligt gällande taxa och bestämmelser vid ansökan om bygglov. Fastighetsägaren har finansierat upprättande av detaljplanen genom planavtal och är därmed befriad från planavgift i samband med debitering av bygglovsavgift.

### 6.4 Sociala konsekvenser

Att omvandla kontorslokaler till bostäder kommer innebära en större rörelse av människor centralt efter kontorstid vilket kommer bidra till en tryggare och mer attraktiv stadsmiljö. Kvarteret erbjuder små till inga möjligheter för lek för småbarn. Den närmaste lekplatsen finns utanför fastigheten i Strömsparken.

## 6.5 Konsekvenser för stadens attraktivitet

Stadens attraktivitet är avhängig av en blandning av funktioner. I rådande läge är det en generell brist på bostäder och ett tillskott med bostäder i detta centrala läge i staden är angeläget.

## 7. Medverkande


### 7.1 Tjänstemän

Plansamordnare för detaljplanen har varit Martin Heidesjö. Planhandlingar har upprättats av stadsbyggnadskontoret, fysisk planering, genom Martin Heidesjö och Simon Tell. Underlag från Fastighets AB L E Lundberg har upprättats av arkitekt Markus Grieser, AQ Arkitekter AB och arkitekt Lone-Pia Bach, Bach arkitekter.

I utarbetande av detaljplanen har följande personer deltagit:

Karin Milles Beier	stadsbyggnadskontoret (SBK), stadsarkitekt
Simon Tell	SBK, Planingenjör
Hanna Domfors	Kultur- och fritidskontoret, stadsantikvarie
Anna Fredriksson	Fastighets AB L E Lundberg
Markus Grieser	Tyrens AB
Lone-Pia Bach	Bach arkitekter

Stadsbyggnadskontoret



Sani Muric  
processansvarig detaljplanering



Martin Heidesjö  
planarkitekt

## Referenser

### *Utredningar för detaljplanen*

*Kv Torget 6, Norrköping – Mätning av trafikbuller samt jämförelse med strategisk bullerkartläggning*, Soundcon AB, 2016-09-19

*Torget – Norrköping*, AQ Arkitekter AB, 2016-04-01

### *Kommunala handlingar och riktlinjer*

*Översiktsplan för staden*. Norrköpings kommun, antagandehandling, 2017-06-19.

*Riktlinjer för bostadsbyggande*, SPN 2011/0259 263, Stadsbyggnadskontoret, Norrköpings kommun, antagen av kommunfullmäktige 2014-09-29.

*Avfallsplan 2013*. Norrköpings kommun, 2013-08-26.

*Cykelplan för Norrköpings tätort 2006*. Tekniska kontoret, Norrköpings kommun, 2006-01-26.

*Dagvatten*, Riktlinjer för dagvattenhantering i Norrköpings kommun, Dagvattengruppen, Norrköpings kommun, 2009-03-19.

*Framtid Norrköping Översiktsplan 2002 - Utvecklingsplan för staden*, Norrköpings kommun, 2002-05-23.

*Riktlinjer för en tillgänglig och användbar utemiljö*. Tekniska kontoret, Norrköpings kommun, 2008-01-24.

*Riktlinjer Arbetsmiljö och tillgänglighet för avfallhanteringen i Norrköpings kommun*. Tekniska kontoret, Norrköpings kommun, 2014-04-01.

### *Övriga referenskällor*

*Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*  
SFS nr: 2015:216, Näringsdepartementet, utfärdad: 2015-04-09, i kraft 2015-06-01