

PROGRAM



3D-modell över möjliga framtida byggnadsvolymer inom kvarteret Höken. Stadsbyggnadskontoret, Fysisk planering, Martin Heidesjö, mars 2011.

tillhörande detaljplan för

kvarteret Höken med närområde

inom Kneippen i Norrköping

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering

den 21 mars 2011

GODKÄNNANDEHANDLING

Godkänd i SPN: 2011-04-12, § 61

Innehållsförteckning

1. Planeringens huvuddrag	3
1.1. Syfte, bakgrund och huvuddrag	3
1.2. Programområdet	3
2. Förslag	5
2.1. Stadsbyggnadsidé	5
2.2. Bebyggelse	5
2.3. Allmän platsmark och gårdsmiljö	6
3. Tidigare ställningstaganden	7
3.1. Översiktsplan	7
3.2. Gällande detaljplan	7
4. Konsekvensbeskrivning	8
4.1. Konsekvenser för stadens attraktivitet	8
4.2. Inverkan på miljön	8
4.3. Sociala konsekvenser	8
4.4. Ekonomiska konsekvenser	8
5. Fortsatt detaljplanering	9
6. Medverkande	9
6.1. Konsult/Fastighetsägare	9
6.2. Tjänstemän	9
7. Referenser	9

Läsanvisning / handlingar

- Program
- Behovsbedömning

Programmet ni håller i handen redovisar förslag till ny bebyggelse inom kvarteret Höken, tidigare ställningstaganden i översiktsplan och detaljplan samt en konsekvensbeskrivning med fokus på stadsbyggnad.

I behovsbedömningen redogörs kort för vilka förutsättningar som råder.

1. Planeringens huvuddrag

1.1. Syfte, bakgrund och huvuddrag

Syftet med planuppdraget är att pröva förutsättningarna för uppförande av ny bebyggelse inom kvarteret Höken. I översiktsplanen är avsedd användning grönområde. Gällande detaljplan medger bebyggelse.

Norrköpings kommun äger marken och Hyresbostäder i Norrköping AB har av kommunen fått markanvisning för uppförande av flerbostadshus.

1.2. Programområdet

Avgränsningen för området följer Villagatan i norr, Bragegatan i väster, Linköpingsvägen i söder och i öster, området som kallas Hultet.

Området omfattar cirka 9 000 m² och innehåller en befintlig byggnad vid hörnet Villagatan/Bragegatan, förskolan Hultet. Området sluttar från sydöst mot nordväst – det finns berg i dagen i mitten och ett flertal fullvuxna träd. Ihop med berget Hultet har området en parkliknande karaktär. Vid kanten av berget finns en mindre byggnad där St. Olai scoutkår huserar.



Översiktsbild med en ungefärlig utbredning av föreslagen bebyggelse.

1.2.1. Historik



Vy från norra sidan om Motala ström, troligtvis omkring 1910.

Kneippen (tidigare Borgs villastad) påbörjades i slutet av 1890-talet och är stadens första bostadsområde där den egna trädgården spelar en viktig roll. Här växte en högre ståndsmiljö fram med trädkantade, breda gator anpassade efter terrängen och stora villor med parkliknande trädgårdar

På Hultet har funnits ett utsiktstorn med restaurang, byggt 1906 för Norrköpingsutställningen. Runt tornet fanns en "Skansenmiljö" med ett antal mindre byggnader och dansbana. Området var omgärdat av en tegelmur.

Det direkta programområdet har dock inte varit bebyggt innan förskolan uppfördes i slutet av 1980-talet.



Vy mot tornet från Linköpingsvägen.



Hultet vid Norrköpingsutställningen 1906.



Utsikt från tornet omkring år 1910.



Tornet revs 1935.



2. Förslag

2.1. Stadsbyggnadsidé



Situationsplan med befintlig förskola i övre delen av bilden och Linköpingsvägen i den nedre delen.

Kvarteret Höken ska omfatta tre till fyra flerbostadshus samt förskola placerade utmed gata. Husens utsträckning, placering och angöringsvägar ska ansluta till markens topografi så mycket som möjligt för att områdets karaktär med berg i dagen och fullstora träd ska behållas.



3D-modell över möjliga framtida byggnadsvolymer inom kvarteret Höken. Stadsbyggnadskontoret, Fysisk planering, Martin Heidesjö, mars 2011.

2.2. Bebyggelse

Bebyggelsen får i höjd och volym uppföras i tre-fyra våningar med traditionella volymer – det vill säga hus med tydligt takfall.

Mot angränsande kvarter ska en mer återhållsam fasadutformning uttrycka ett sammanhang med det öppna stadsrummet. Mot innergården ska ett småskaligt uttryck förstärka en intim gårdsmiljö.

Arkitektoniskt hittas många olika uttryck i Kneippen. Ett släktskap med den tidiga arkitekturen i Kneippen; jugend och nationalromantik, föreslås. Detta bedöms vara ett bra förhållningssätt till befintlig karaktär samtidigt som det ger möjlighet till att ny arkitektur skapas i samma expressiva anda.



Perspektiv vid Linköpingsvägen generat ur 3D-modell som visar möjliga framtida byggnadsvolymer till vänster i bild. Fysisk planering, Martin Heidesjö, mars 2011.



Perspektiv vid Lokegatan generat ur 3D-modell som visar möjliga framtida byggnadsvolymer rakt fram i bilden. Fysisk planering, Martin Heidesjö, mars 2011.

2.3. Allmän platsmark och gårdsmiljö

Utöver att hänsyn tas i möjligaste mån för att behålla uppvuxna träd ska den planerade trädgårdens kvaliteter tillföras, i form av planteringar med träd, buskar och perenner, stensättningar, etcetera.

Villagatan föreslås omgestaltas på "Kneippenvis" med trädplantering och trottoar mot fastighetsgräns, men med den skillnaden att parkeringsfickor anordnas mellan träden.

Parkeringsbehovet för planerade bostäder och förskolepersonal ska i enlighet med kommunens parkeringsnorm tillgodoses inom kvartersmark. Lämning/hämtning till förskolan bedöms kunna ske på gata.

3. Tidigare ställningstaganden

3.1. Översiktsplan

I Översiktsplanen för Norrköping från 2002 är avsedd markanvändning för kvarteret Höken och Väduren grönområde. I en övergripande grönstruktur har området ett stort bevarandevärde. Samtidigt konstateras att området inte är planlagt som park eller natur, dock är det allmänrättsligt tillgängligt.

Området har också ett kommunalt värde för naturvården, vilket bekräftas i kommunens naturvårdsprogram.

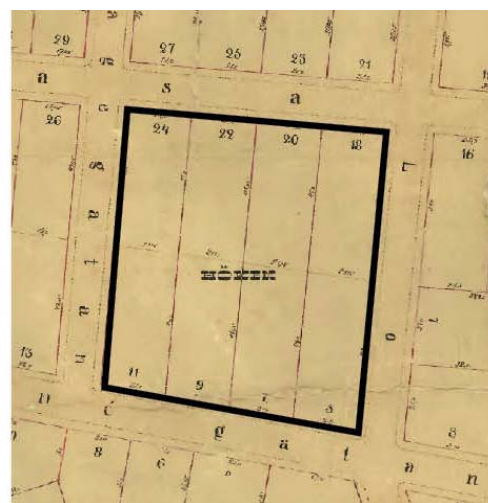
Vid komplettering inom blandad stadsbebyggelse - var Kneippen ingår - finns följande riktlinjer:

- Stadsförnyelse skall ske varsamt och med områdessyn.
- Ny bebyggelse utformas efter vår tids ideal, men med respekt för tidigare generationers byggande.
- Områdenas karaktär bör i de flesta falla bevaras och stärkas.
- Tillskott och ändringar skall bidra till en mer varierad och innehållsrik livsmiljö.

I översiktsplanen belyses även att ”vid planerad utbyggnad kan inte konflikter med kulturmiljöer undvikas. Det kan till och med vara så att kulturmiljön är själva lokaliseringsfaktorn. Det är då viktigt att pröva byggnation med stor varsamhet och ställa höga krav på hänsyn, vilket även innebär att ge utrymme för nyskapande kontraster”.

3.2. Gällande detaljplan

Gällande detaljplan är stadsplanen för Borgs villastad. Denna reglerar kvarteret Höken som ett kvarter för bebyggelse. Fastighetsreglering har skett utifrån denna detaljplan.



Utsnitt ur gällande översiktsplan respektive detaljplan. Kvarteret Höken markerat.

4. Konsekvensbeskrivning

4.1. Konsekvenser för stadens attraktivitet

Kneippen är en klassisk trädgårdsstad med gator kantade av alléer och små platsbildningar med parkkaraktär. I staden Norrköping har Kneippen som stadsmiljö en särställning. Stadsstrukturen utgörs av en hög exploatering med stora byggnader tätt intill varandra kombinerat med trädgårdsstadens grönska och kontinuerliga gatunät.

Det är särskilt vid Kneippgatan och Borgsgatan som ”Kneippen-karaktäristiken” uttrycker sig med dess byggnader som finns bevarade från Kneippens kuranstalt. Här finns en typisk jugendarkitektur och också inslag av praktfull nationalromantik.

Tomtavstyckningar och förtätning har skett som förändrat området, speciellt i södra delen av stadsdelen. Nya hus med modestare arkitektoniska uttryck har ersatt eller kompletterat de äldre. Istället för stora villor har tillkommit många mindre flerbostadshus. Den gröna gatan med förgårdsmark är mindre tydlig och det finns en rik blandning av äldre och nyare hus.

Det är ovanstående ”Kneippenkaraktäristik” som ska utgöra grunden till utformningen av kvarteret Höken genom att behålla parkkaraktären inom kvarteret och placera byggnadsvolumerna i anslutning till och parallellt med allmän mark, vilket ger en tydlig stadsstruktur. Detta innebär att det i kvarteret Höken kommer att kunna uppföras ny bebyggelse med ett karaktärsfullt uttryck.

4.2. Inverkan på miljön

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

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

4.3. Sociala konsekvenser

Sociala konsekvenser som bedöms vara positiva är att stadsdelen kompletteras med nya bostäder i ett attraktivt läge i staden.

4.4. Ekonomiska konsekvenser

Fler boende i stadsdelen medverkar till ekonomisk stabilitet. Stadens begränsade markresurser och befintliga investeringar i gator och teknisk infrastruktur används på ett mer kvalificerat sätt.

De stora kostnaderna kan hänföras till nybyggande av kvartersbebyggelse, anläggning av gård samt ombyggnad av gator.

