

# PLANBESKRIVNING



tillhörande detaljplan för fastigheterna

## **Varvet 1, 4, 5, och Östantill 1:3 (Strömsholmen) samt del av Saltängen 1:1 (gamla Tullhuset)**

inom Gamla staden och Saltängen i Norrköping

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering

den 27 maj 2010

reviderad den 22 mars 2011 och den 14 juni 2011

### ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2011-06-14, § 109  
Vid antagande undantas Östantill 1:3  
(Strömsholmen), se bifogad plankarta

Laga kraft: 2011-07-15

Genomförandetidens sista dag: 2016-07-15

## Sammanfattning

rev. 2011-06-14

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av området kring Strömmen, mellan Saltängsbron och Hamnbron ~~och också omfattar Strömsholmen~~. Området har ett mycket centralt läge och är en exponerad del av staden med stor potential. Mycket fokus ligger på att tillgängliggöra Strömmen för fotgängare och koppla ihop stråket mellan Saltängen och övriga delar av centrum.

Planföreslaget har stöd i den översiktliga planeringen och följer intentionen i gestaltungsprogrammet *Vid Strömmen*. Planområdet omfattar flera olika projekt som nu behandlas i en plan för att kunna se till helheten. Längs Hamngatan föreslås paviljonger med publika funktioner och gatusektionen ska ge ökat utrymme för fotgängare och cyklister. Vid Grand Hotel ges möjlighet till en tillbyggnad för servering liksom vid den befintliga kiosken på Tyska torget. Parken Kalvhagen förlängs över Hamngatan ner mot Strömmen och Fleminggatan öppnas upp för biltrafik.

rev. 2011-06-14

~~På Strömsholmen planeras parkmark och även en byggrätt för centrumändamål (ej bostäder)~~. Broar föreslås koppla Strömsholmen med såväl norra som södra kajen, i vissa utvalda lägen föreslås även byggrätt för bryggor för att möjliggöra angöring av båtar eller anläggande av badplats. Sportfiskets möjligheter att utvecklas finns också med som en del i planeringen att skapa ett tillgängligt och attraktivt område runt Strömmen.

Planområdet rymmer flera kvarter som ges bestämmelsen Q där användning ska anpassas till byggnaders kulturhistoriska värde. De kulturhistoriska värdena liksom andra förutsättningarna för planförslaget redovisas i beskrivningen där också konsekvenser av planens genomförande för miljön, ekonomiska och sociala konsekvenser samt konsekvenser för stadens attraktivitet beskrivs. Planen ska ge en möjlighet att utvidga det offentliga livet i staden och samtidigt skapa en bra balans mellan Norrköpings innerstad som riksintresse för kulturmiljön och en fortsatt utveckling av miljön runt Strömmen.

## Innehållsförteckning

<b>1. Inledning.....</b>	<b>4</b>
1.1    Läsanvisning / handlingar .....	4
1.2    Planprocessen – en översikt .....	4
<b>2. Planens huvuddrag .....</b>	<b>5</b>
2.1    Planens bakgrund och syfte .....	5
2.2    Planområdet.....	5
2.3    Planförslaget.....	5
<b>3. Tidigare ställningstaganden .....</b>	<b>6</b>
3.1    Översiktsplan.....	6
3.2    Gällande detaljplaner.....	6
3.3    Övriga kommunala beslut .....	6
<b>4. Förutsättningar och förändringar.....</b>	<b>7</b>
4.1    Mark- och vatten användning.....	7
4.2    Stadsbild .....	8
4.3    Gestaltning.....	9
4.4    Kulturmiljö .....	13
4.5    Friytor.....	16
4.6    Markförhållanden .....	16
4.7    Gator och trafik .....	17
4.8    Störningar, hälsa och säkerhet.....	18
4.9    Teknisk försörjning .....	19
<b>5. Konsekvensbeskrivning .....</b>	<b>20</b>
5.1    Inverkan på miljön.....	20
5.2    Sociala konsekvenser .....	20
5.3    Ekonomiska konsekvenser .....	21
5.4    Konsekvenser för stadens attraktivitet .....	21
<b>6. Administrativa frågor .....</b>	<b>21</b>
<b>7. Medverkande.....</b>	<b>21</b>
<b>Referenser .....</b>	<b>22</b>

## 1. Inledning

### 1.1 Läsanvisning / handlingar

Planförslaget består av:

Plankarta i skala 1: 1000 med bestämmelser och illustrationer

Planbeskrivning

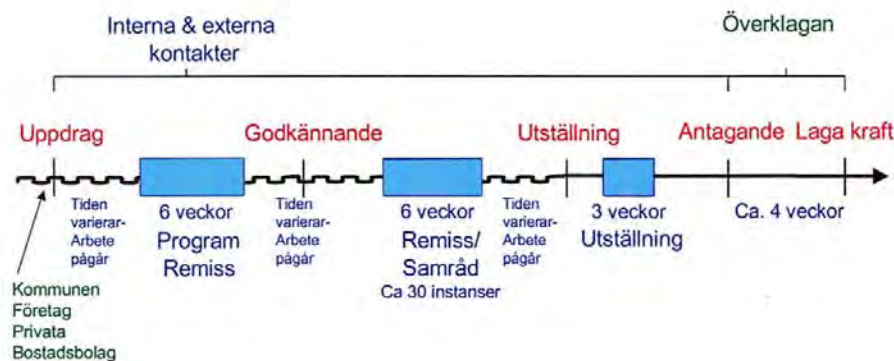
Genomförandebeskrivning

Behovsbedömning

### 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.

#### DETALJPLANEPROCESSEN



Upprättande av program bedöms inte behövas i detta fall, istället börjar arbetet med ett förslag till detaljplanen. Förslaget justeras efter de synpunkter som lämnas under samrådtiden 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

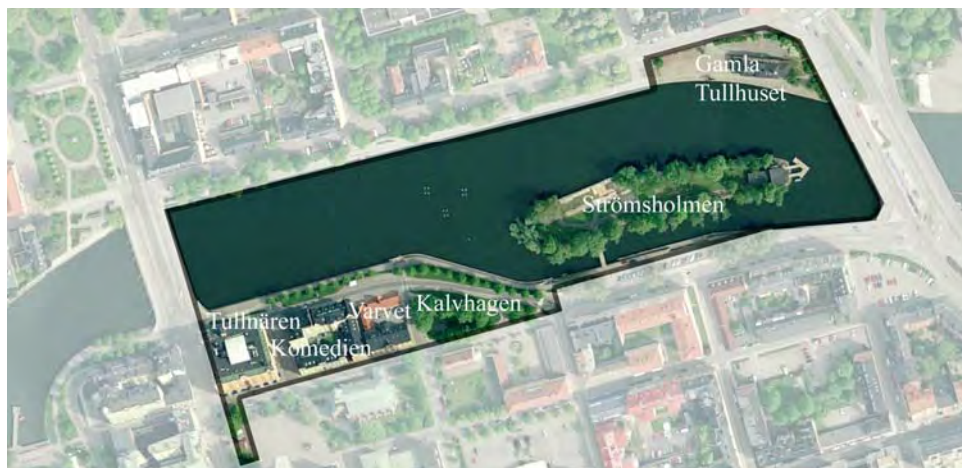
### 2.1 Planens bakgrund och syfte

Syftet med detaljplanen är att lyfta fram potentialen i ett av stadens viktigaste och mest exponerade områden. Attraktiva och levande innerstadsmiljöer ska uppnås genom att binda ihop och förbättra stråket runt Strömmen mellan Hamnbron och Saltängsbron. Hamngatan ges karaktären av ett torg där sektionen ska rymma mer plats för vistelse på bekostnad av utrymme för biltrafik. Parken Kalvhagen förlängs ned mot Strömmen och ~~det offentliga rummet på Strömsholmen förbättras och~~ förbinds med norra kajen med en ny bro. Planen syftar till att skapa förutsättningar för en effektivare markanvändning i stadens mest centrala delar.

rev. 2011-06-14

### 2.2 Planområdet

Planområdet sträcker sig från Saltängsbron i väster längs Hamngatan mot öster, vidare till Hamnbron och över Strömmen vid Strömsholmen och gamla tullhuset. Anledningen till avgränsningen är att detaljplanen kopplar samman flera projekt som Stadsbyggnadskontoret arbetar med. På det sättet bildas en större helhet och en möjlighet att binda ihop det södra stråket runt Strömmen med det norra.



Större delen av mark- och vattenområdena i planområdet ägs av Norrköpings kommun. Kvarteren Varvet, Komedien och Tullnären har annan ägare.

### 2.3 Planförslaget

Den övergripande idén är att skapa en sammanhängande, attraktiv miljö kring Strömmens södra kaj med koppling via Strömsholmen till den norra kajen. Utformningen av stadens offentliga rum lyfts fram i ett område som har stor potential att bli en livfull och attraktiv del av staden. Nya byggrätter ges vid Hamngatan som planeras få en ny sektion. ~~Ny byggrätt ges även på Strömsholmen och~~ parken Kalvhagen förlängs fram till Strömmen.

rev. 2011-06-14

### 3. Tidigare ställningstaganden

#### 3.1 Översiktsplan

Området omfattas av två översiktsplaner: *Framtid Norrköping, översiktsplan 2002* samt *Översiktsplan för Stationsområdet – västra Saltängen*.

Enligt *Framtid Norrköping* ska kontakten med vattnet stärkas, stadsbilden och det befintliga gatunätet ska bibehållas. Ny bebyggelse ska formas med hänsyn till miljön och med utgångspunkt från platsen, vilket inte utesluter nyskapande. Byggnader bör inte inkräkta på gaturummet och förändringar av befintlig, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ska ske med varsamhet. Det är viktigt att behålla mångfalden och investera i de offentliga rummen och öka tillgängligheten. Strömsholmen finns särskilt omnämnd som en plats där förtätning bör ske. Planområdet hör till stadens bebyggelsefront och längs Strömmens norra sida går ett viktigt gångstråk.

*Översiktsplan för Stationsområdet – västra Saltängen* gäller för gamla Tullhuset och norra kajen. Översiktsplanen anger att kajerna mot Strömmen är gatu- och parkområde av särskilt värde med hänsyn till kulturmiljö och stadsbild. Gamla tullhuset bör enligt översiktsplanen få markanvändningen centrum kompletterat med q för område med särskilt värde med hänsyn till kulturmiljö och stadsbild.

#### 3.2 Gällande detaljplaner

- 0581K-22A:2103 Stadsplan från 1976. Anger vattenområde samt allmän plats park eller plantering och allmän plats gata eller torg i området vid Saltängsbron och framför Grand hotel.
- 0581K-ÅLDER Stadsplan av ålder bestående från 1874 som omfattar kvarteren Komedierna och Varvet med Hamngatan framför kvarteren samt Strömsholmen och Gamla Tullhuset.
- 0581K-22A:318 Stadsplan från 1948 för kvarteret Elden. Planen omfattar del av ”södra Strömsgatan”, dagens Fleminggatan intill Strömsholmen.
- 0581K-P08/23 Detaljplan för Kv Stenhuset med närområde (laga kraft 2008-07-25). I planen anges *park* där ny gångbro föreslås ansluta till den norra sidan av Strömmen, i Orangerigatans förlängning, vilket inte är något hinder för byggandet av bron.

#### 3.3 Övriga kommunala beslut

##### *Beslut om planläggning*

Stadsbyggnadskontoret fick i uppdrag att arbeta fram ett förslag till detaljplan för kvarteret Varvet med närområde den 9 september 2008.

Uppdraget för gamla Tullhuset är från 9 november 2007 och Strömsholmen den 5 december 2006.

rev 2011-03-22

### *Upphävande av Strandskydd*

*Kommunen avser att upphäva strandskyddet för delar av området. Som särskilt skäl anges att områdena behövs tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. För tillbyggnad av Grand hotel samt lokal vid Tyska torget anges att område genom väg är tydligt avskilt från strandlinjen. Allmänhetens tillgänglighet till strandområdet säkerställs genom allmän platsmark.*

### *Vid Strömmen*

*Vid Strömmen är ett gestaltungsprogram som har tagits fram av Tekniska kontoret i Norrköping med syftet att stärka Norrköpings varumärke som modern parkstad vid vatten med olika uterum i samverkan. Avsikten är att göra staden mer konkurrenskraftig inför en framtida expansion.*

*Enligt Vid Strömmen ska kajerna mellan Hamnbron och Saltängsbron utvecklas med nya målpunkter som små caféer, sittplatser i södersol samt båtbygggor. På den södra kajen är målet att överföra gatumark till parkmark vid Kalvhagen för att, genom en ny landskapsgestaltning med betoning på lek och motion, göra kajområdet mer attraktivt.*

*Vid Gamla tullhuset ska de hårdgjorda fria stensatta ytorna närmast huset bevaras för att möjliggöra etablering av en restaurang med uteservering. En generösare trappväg ska anläggas vid Hamnbron för bättre tillgänglighet.*

*Strömsholmen ska återskapas som målpunkt. Genom att anlägga en ny gång- och cykelbro till norra kajen görs Strömsholmen mer tillgänglig och blir en del av promenadstråket runt Strömmen. Det förstärker också sambandet mellan stadsdelarna norr och söder om Strömmen. För att knyta an till sekelskiftet ska dagens hårda ytor ersättas med grus i anslutning till byggnaderna på ön. Gångytorna får natursten, som återkommer på södra kajen. Stora trädäck som bland annat skjuter ut över öns västra spets och soldäck med infällda pooler föreslås för att skapa varma ytor att vistas på. Roddklubben får ett nytt bryggsystem längs norra långsidan av Strömsholmen.*

## **4. Förutsättningar och förändringar**

### **4.1 Mark- och vatten användning**

Planområdet ligger i centrala Norrköping och sträcker sig från Saltängsbron längs Strömmens södra sida till Strömsholmen och över till Strömmens norra sida. I området ingår både mark och vatten. Detaljplanen ger nya byggrätter längs Strömmens södra sida intill Saltängsbron ~~samt på~~

rev. 2011-06-14

~~Strömsholmen~~. Den fastlägger mark till en större park i Kalvhagen och gör om västra delen av Hamngatan till en miljö där gång- och cykeltrafikanter ska prioriteras. Bryggor medges inom planområdet för promenadstråk samt framtida möjlighet att anlägga brygga för bad, servering eller angöring av båtar i Strömmen. Sportfisket är en viktig aktivitet runt Strömmen som bör ges möjlighet att utvecklas.

## 4.2 Stadsbild

Planområdet ligger i Norrköpings innerstad och är en del av rutnätsstaden. Det ingår i fornlämningsområde 96, Norrköpings innerstad och flera av husen i planområdet är byggnadsminnesmärkta eller ingår i klass 1 i Norrköpings kommuns kulturhistoriska inventering. Det är därför av stor betydelse att gestaltning och nya byggnader anpassas till den befintliga miljön. Detaljplanen medger en permanent utbyggnad vid Grand hotel, som sträcker sig ut i den befintliga vägbanan på Hamngatan. Gatan är idag avspärrad och även om trafik är tillåten i båda riktningar är det i praktiken omöjligt att köra österut på Hamngatan framför Grand hotel. Sommartid har hotellets restaurang tillfälligt bygglov för en uteservering på platsen.

### *Karaktärsdrag*

Planområdet omfattar bebyggelse enligt rutnätsmönster. Kvarteret Tullnären är slutet och består endast av ett hus, Grand hotel. I byggnaden finns även restaurang- och butikslokaler. I kvarteret Komedierna står fyra byggnader av varierande ålder. Mot Torggatan i väster finns en öppning in mot gården i kvarteret. Kvarteret Varvet består av tre hus, varav ett uthus/garage. I öster, mot parken Kalvhagen, finns en öppning in mot gården. Mellan kvarteren Varvet och Komedierna går gatan Tre prinsars gränd, en bevarad kullerstengsgata. Vidare österut i planområdet är marken inte bebyggd utan består av gatumark och parkmark. Gamla tullhuset på norra sidan Strömmen ligger ensamt vid vattnet, något snedvridet.

För kvarterens karaktärsdrag och kulturhistoriska betydelse, se kapitel 4.3, Kulturmiljö.

### *Stadsdelens kvartersinnehåll*

Markanvändningen är blandad, det finns arbetsplatser, handel, bostäder, hotell och service i området. Detaljplanen anger Q för kvarter med kulturhistoriskt intressanta byggnaderna, där användning ska anpassas till bebyggelsens kulturvärden. ~~Dessutom medges centrumverksamhet i planen.~~

rev. 2011-06-14

### *Nya etableringar*

~~På Strömsholmen medges byggrätt med publika funktioner i framförallt markplan, exempelvis restaurang.~~ De mindre byggrätter som medges i planen längs Hamngatan är avsedda för paviljonger med olika typer av servering. Även befintlig bebyggelse kan bli aktuell för nyetableringar,

rev. 2011-06-14



Gamla Tullhuset har föreslagits kunna rymma restaurang med uteservering på intilliggande kajenområde eller eventuella bryggor.

### *Tillgänglighet*

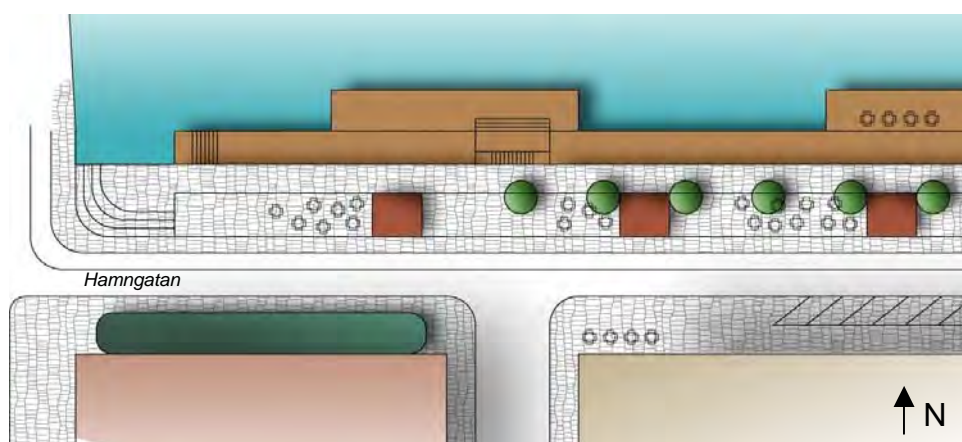
I större delen av planområdet innebär detaljplanens genomförande ingen förändring för personer med funktionshinder. I de delar av planområdet där förändringar sker, som exempelvis på Strömsholmen och i Kalvhagen, ska ändringen göras med hänsyn till funktionshindrade. Exempelvis ska markbeläggningen på Strömsholmen inte försvåra framkomligheten.

rev. 2011-06-14

## 4.3 Gestaltning

### *Hamngatan – Torg-gata med serveringar*

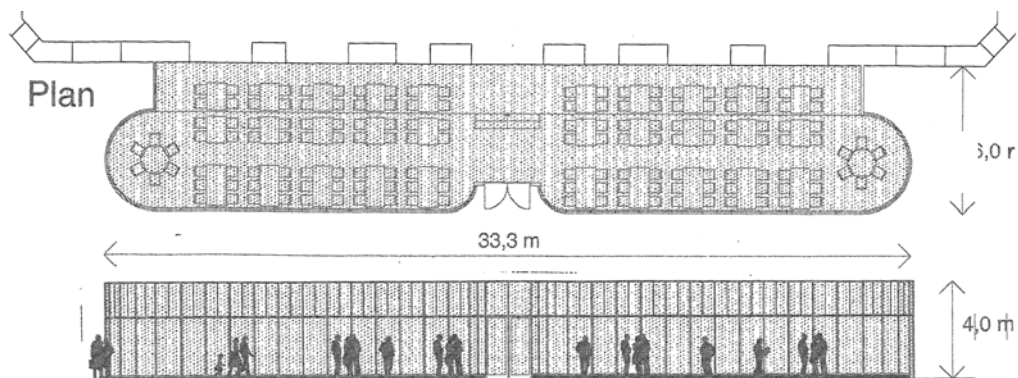
Hamngatan ges karaktären av ett torg där sektionen ska rymma mer plats för vistelse samt förbättrat cykelstråk, på bekostnad av utrymme för biltrafik. Särskild behandling av markbeläggning krävs och stråket föreslås omges av publika verksamheter som kan bidra till en levande stadsmiljö. Dessa verksamheter kan rymmas i såväl befintliga byggnader längs Hamngatans södra sida, men också i nya paviljonger längs med Strömmen. Paviljongerna kan innehålla caféer, pubar och matställen som kan hållas öppet året runt. Det är viktigt att paviljongerna får ett enhetligt modernt formspråk och hög kvalitet i detaljerna. Ny cafébyggnad vid Carl Johans park kan ses som en förebild (se illustrationsbild på plankartan). Kontakten med Strömmen ska i stor utsträckning behålls. Träden längs Hamngatan sparas och blir rumsbildande element för såväl gaturummet som rummet kring Strömmen. Principer för utformning av paviljonger samt föreslagen sektion för Hamngatan redovisas på plankartan. Nedan visas en illustrationsplan över föreslagen utformning av Hamngatan.



### *Tillbyggnad av Grand hotel och ombyggnad av kiosk på Tyska torget*

Förslag om att bygga en permanent tillbyggnad av Grand Hotel har inkommit. Tillbyggnaden blir en del av den föreslagna omvandlingen av Hamngatan till torg-gata med serveringar. Tillbyggnaden ges ett modernt

uttryck som samtidigt förhåller sig till husets kulturhistoriska värden. Få ingrepp ska göras i fasaden och bland annat ska talarbalkongens betydelse för den norra fasadens uttryck bevaras. Ombyggnad av kiosk på Tyska torget kräver också särskild omsorg i utformningen, se planbestämmelserna.



*Illustration, föreslagen tillbyggnad av Grand Hotel mot Hamngatan, av ÅWL.*

### *Kalvhagen – stadsdelspark med bad*

I planen föreslås ett utökad parkområde, parken Kalvhagen kopplas ner mot Strömmen och kan rymma olika funktioner för lek och rekreation med tillgängligheten till vattnet som en viktig kvalitet. Möjligheten att i framtiden kunna anlägga ett stadsbad bör finnas intill Kalvhagen alternativt på Strömsholmen. Bryggor för exempelvis angöring av båtar medges i planen längs delar Strömmen. *Hamngatans tidigare sträckning bör vara läsbar.*

rev 2011-03-22



*Illustration av Ramböll. Kalvhagen, ur visionsdokumentet "Vid Strömmen".*

### *Strömsholmen*

rev. 2011-06-14

Området ges möjlighet att utvecklas till ett mera attraktivt och tillgängligt parkområde med plats för lek och rekreation. Planen medger bryggor längs strandkanten och öppna ytor för flexibel användning samt även utrymme för ett framtida stadsbad i anslutning till holmen. Planen medger även en byggrätt för centrumverksamhet, ej bostäder. Bottenplan ska rymma funktioner som riktas mot allmänheten med café och restaurang eller liknande. De övriga våningarna kan få en flexibel användning. Förutom

rev. 2011-06-14

begränsning av våningsantal och byggyta anges att utformningen av byggnaden ska tydliggöra den publika funktionen samt vara genomarbetad och hålla en hög arkitektonisk nivå. Roddklubbens byggnad på holmens östra del bekräftas i planen och dess kulturhistoriska värden ska beaktas.

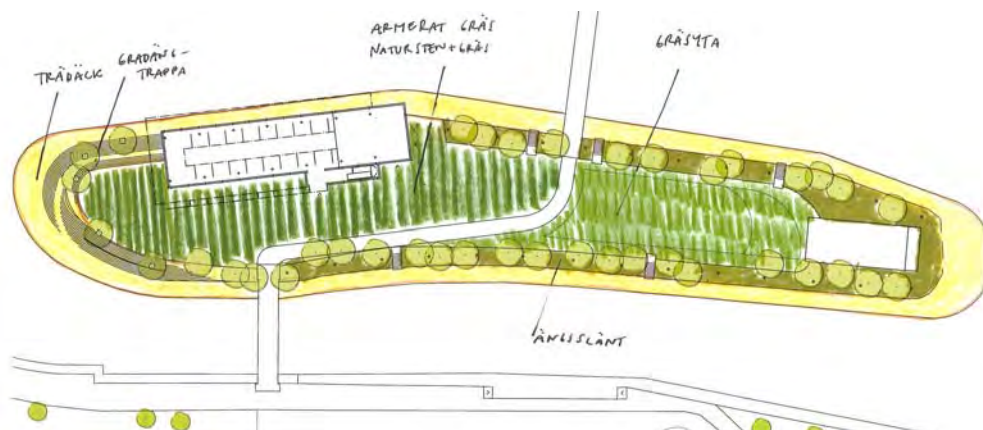


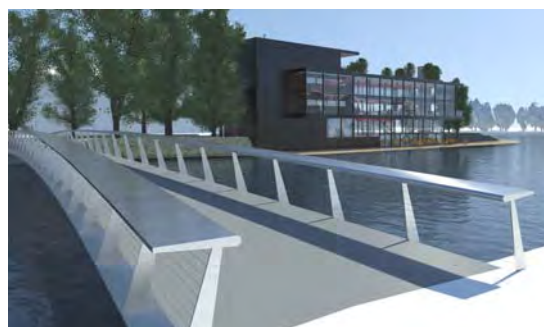
Illustration ur STÅHLs förslag ritat av Nyréns Arkitektkontor.



Illustration ur visualiseringsprojektet Strömsholmen av Andreas Wetterborn, Mårten Svensson och Peter Zhu (Byggvisualisering, LiU). Illustrationen är baserad på STÅHL's förslag ritat av Nyréns Arkitektkontor.

### Ny gångbro

Tillgängligheten över strömmen förbättras genom en gångbro som förbinder Strömsholmen med den norra sidan av strömmen i Orangerigatans förlängning. Bron får en avgörande funktion som stråk mot centrum från de planerade kvarteren kring stadens nya



Illustration, baserad på broförslag av Erik Andersson Arkitektbyrå AB, ur ovan nämnda visualiseringsprojekt.

resecentrum och västra Saltängen. Bron gör Strömrummet mera tillgängligt för fotgängare och cyklister för såväl nyttotrafik som rekreation. Stor vikt ska läggas på utformningen av bron, det visuella intrycket av Strömmen ska inte påverkas i allt för hög grad. Bron blir en del av helheten men ska samtidigt stå sig som ett byggnadsverk i sig själv. Bron ska utformas med maximal lutning 1:20 och en frihöjd om 2,5 meter som gör det möjligt att passera med mindre båtar under bron. Tre förslag har tagits fram med olika kvalitéer.

rev 2011-03-22



*De tre förslagen (uppifrån):*

*Erik Andersson Arkitektbyrå, Rundquist Arkitekter och GKAK*

### *Gamla Tullhuset och intilliggande kajområde*

Gamla Tullhuset är byggnadsminnesförklarat med särskilda krav på bevarande. Byggnaden föreslås ge möjlighet till flexibel användning. Kajområdet söder och väster om Gamla tullhuset sträcker sig mellan Hamnbron och brofästet för ny gångbro och kan rymma exempelvis uteservering. Det är dock viktigt att området längs kajen närmast Strömmen är tillgängligt för allmänheten och att eventuell uteservering på torgytan är flyttbar och inte får en permanent karaktär på kajen.

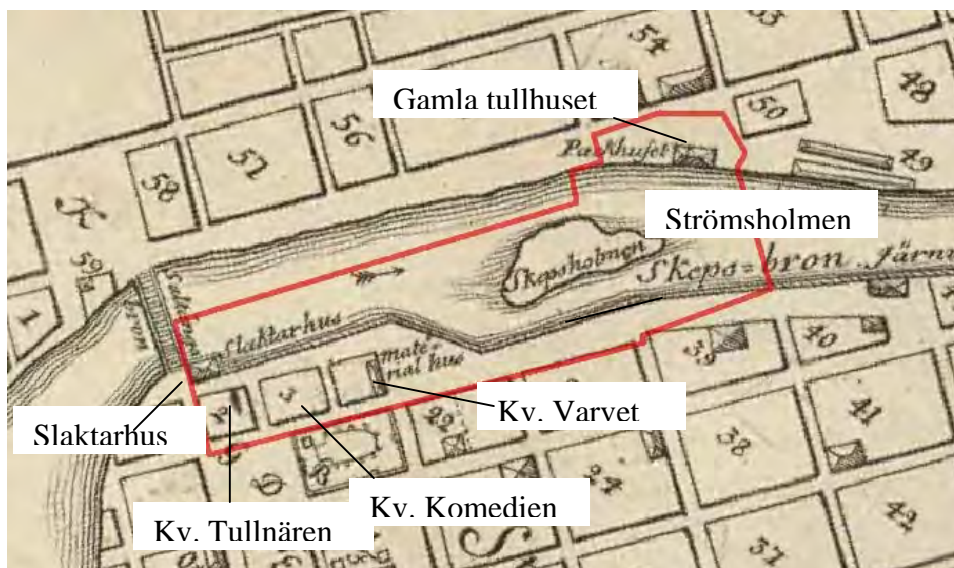


*Gamla Tullhuset, Kanontorget och Hamnbron i bakgrunden.*

#### 4.4 Kulturmiljö

Området är riksintresse för kulturmiljövården, det ligger inom Riksintresseområde 52 Norrköping innerstad. För riksintresset gäller följande rekommendationer:

- förändringar av befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ska ske med varsamhet. Underhållsarbeten ska utföras med traditionella metoder och material
- 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.



Stadskarta från år 1741 med planområdet och kvartersnamn markerade.

Vid Saltängsbrons södra fäste intill Strömmen ses *Slaktarhuset*, som vittnar om en struktur med bebyggelse på båda sidor om Hamngatan. Nedan beskrivs den kulturhistoriska bebyggelsen i kvarteren inom planområdet.

##### *Kvarteret Tullnären*

I kvarteret Tullnären står en byggnad som uppfördes till Norrköpingsutställningen 1906. Arkitekt var Werner Northun. Byggnaden innehöll ursprungligen hotell och handel. Idag används den till större delen för Grand hotels verksamhet, men det finns även butiks- och restauranglokaler i huset.

Byggnaden är i jugendstil, med blomsterdekorationer och balkonger i gjutjärn. Fasaden är av puts, men hörnen är infällda i sten. Entrén är från

Fleminggatan, men det är mot Hamngatan och Strömmen som huset vänder sig, med den mäktiga talarbalkongen på den norra fasaden.

Invändigt är huset redan mycket förändrat. Skydd på plankartan berör därför exteriören. Särskilt värt att bevara är fönster- och dörrömfattningarna, takmaterialet, balkongerna, dekoren på fasaden (särskilt hörnen, banden och ornamenten mellan fönsterraderna) och entréerna. Fasadmaterialet ska vara kalkputs och vid ombyggnad bör varumottagningen återställas. Armaturer, skyltar, nya dörrar, stuprör och dylikt ska anpassas till fasadens kulturhistoriska värde.

### *Kvarteret Komedien*

I kvarteret Komedien står fyra hus från skilda tidsepoker. I hörnet Torggatan/Hamngatan finns ett funkishus från 1929 ritat av arkitekt Sven H Wranér. Tidigare har huset haft en bensinstation i bottenvåningen och det vore fördelaktigt att åter öppna upp bottenvåningen för verksamheter. Särskilt värt att bevara är fönsterindelningen och balkongerna, som inte får ändras. Fasaden ska vara i slätputs och ha en ljus färgsättning i funktionalistisk stil. Taket ska vara flackt och av ursprungligt material.

Öster om funkishuset, vid Hamngatan mot Strömmen, ligger ett tegelhus byggt 1891 ritat av stadsarkitekt Karl Flodin. Byggnaden har en rusticerad bottenvåning och klassisk 1890-tals uppdelning mellan våningsplanen, med en paradvåning på andra våningen. Paradvåningen utmärks med särskilda fönsterömfattningar. Huset har också speciella vindskupor. Viktigt att bevara är fasadens uttryck med tegel och omfattningar, fönstrens smäckra bågar med liten dimension. Inga balkonger får uppföras. Vid renovering kan befintlig port med fördel ersättas av en port som är mer anpassad till byggnadens kulturhistoriska värde.

Mot Fleminggatan i kvarteret Komedien ligger två hus, ett med långsidan och ett med kortsidan mot Fleminggatan. Huset med långsidan mot Fleminggatan byggdes 1885, troligen ritat av arkitekt Theodor Glosemeyer. Det har en rikt dekorerad fasad som är värd att bevara. Fasadmaterialet är i dagsläget grov puts, men ska vara slätputs. Fönstrens smäckra dimensioner får inte ändras.

Huset med kortsidan mot Fleminggatan byggdes 1884 och ritades troligen även det av arkitekt Theodor Glosemeyer. Ursprunglig användning var förutom bostäder, drängrum och bagarstuga samt i den norra halvan magasin, stall och höskulle. Huset är mycket förändrat. Vid ombyggnation bör det om möjligt återställas.

### *Kvarteret Varvet*

Längs med Strömmen i kvarteret Varvet ligger planområdets äldsta hus – byggt 1752 som bostadshus åt handelsmannen Olof Lindahl, troligen ritat av arkitekt Theodor Glosemeyer. Det användes som lasarett åren 1798-1883

och har senare varit polisarrest, kontor åt Fiskeby bolag samt fungerat som samlingslokal åt olika föreningar. Huset är uppfört i tegel med ljusa putsfasader och ett brant tegeltäckt sadeltak med frontespis mot Hamngatan. De låga fönstren ligger i liv med fasaden och den enda dekorationen är en profilerad taklist.

Tvårs över gården, med långsidan mot Fleminggatan, ligger det första huset i Norrköping som uppfördes som lasarett. Det byggdes 1831 och har senare fungerat som bland annat poliskammare. Byggnaden är uppförd i tegel i två våningar och har ett utbyggt trapphus mot gården. De ljusa putsfasaderna har en tidstypisk, stramt klassicistisk utformning, med frontoner i mittaxeln och på gavlarna, inramade av ett kraftigt listverk med tandsnittsfris. Mittaxelns fronton är försedd med fyra pilastrar. Fönstren har ett tätt spröjsverk och är högre i den övre våningen. Huset har sadeltak, täckt med svartmålad falsplåt. De två tidigare lasarettbyggnaderna förklarades som byggnadsminnen år 1988. Enligt byggnadsminnesförklaringen får byggnaderna inte rivas, till det yttre ombyggas eller förändras. Ett område omkring byggnadsminnet ska hållas i sådant skick att utseendet och karaktären på byggnadsminnet inte förvanskas. Eventuell nybebyggelse ska ske i samråd med länsstyrelsen. Även underhållsåtgärder ska utföras i samråd med länsstyrelsen och på ett sätt så att det kulturhistoriska värdet inte minskar. Ändring av byggnad kräver tillstånd enligt Kulturminneslagen.

Det tredje huset i kvarteret Varvet är ett uthus som ligger utmed Tre prinsars gränd. Uthuset tillhör den kulturhistoriska miljön i kvarteret, men är inte en del av byggnadsminnet.

### *Strömsholmen*

Strömsholmen skapades av muddringsmassor på 1600-talet. På 1780-talet fanns en segelfabrik på ön och vid sekelskiftet 1800 öppnade ett badhus på Strömsholmen. Vid 1800-talets mitt öppnade en restaurang och café, som utvidgades med en musikpaviljong på 1870-talet. I början av 1900-talet ersattes 1800-talets punschpaviljonger med en restaurang i jugendstil på nordvästra spetsen av ön. 1939 brann restaurangen ner och idag finns bara grunden kvar. Sedan slutet av 1900-talet har tillfällig verksamhet bedrivits på Strömsholmen och platsen har förlorat sin betydelse som samlingsplats och viktigt offentligt rum i Norrköping. Tillgängligheten till ön är dålig, eftersom bron under senare tid bara varit öppen för allmänheten när verksamhet bedrivs på ön. I övrigt driver Norrköpings roddklubb verksamhet på holmen, det karaktäristiska båthuset ritat av arkitekten Gustaf Carlsson byggdes år 1930.

### *Gamla Tullhuset*

Gamla Tullhuset ligger på fastigheten Saltängen 1:1. Det byggdes 1783, arkitekt var murmästare Johan Fredric Fehmer. Byggnaden blev förklarad som byggnadsminne år 1978. Invändigt är det ombyggt och skyddet är därför exteriört. Nuvarande färgsättning kan ifrågasättas. Enligt

byggnadsminnesförklaringen får byggnaden inte rivas eller till det yttre ombyggas eller på annat sätt förändras. Underhållsåtgärder ska utföras i samarbete med länsstyrelsen, ändring av byggnad kräver tillstånd enligt Kulturminneslagen.

### *Arkeologi*

Området ligger inom RAÄ 96, Norrköpings medeltida stadsområde. Kulturminneslagen reglerar skyddet för fornlämningar. Planeras markgrepp inom fornlämningen eller dess närområde krävs tillstånd från Länsstyrelsen.

En förstudie har genomförts av Läns museet Östergötland. Utifrån uppgifter från de arkeologiska undersökningarna inom och i anslutning till området kan man förutsätta att orörda äldre lämningar kan finnas redan på ett djup av ca 0,5 m under dagens markyta. Kulturlagertjockleken i området tycks variera mellan 0,5 och 0,7 m men det går inte att utesluta förekomsten av mer omfattande kulturlager inom begränsade ytor, vilket t ex iakttagelser vid Hedvigs kyrka antyder.

Med stor sannolikhet kommer lämningar efter kungsgården Norrköpingshus att beröras vid eventuella markarbeten inom området söder om Motala ström. Lämningar efter det äldre tullhuset eller byggnader och andra konstruktioner som kajer och strandskoningar i anslutning till detta kan finnas i området norr om Motala ström. Även söder om Strömmen kan lämningar efter kajer, bryggor, fasta fiskeredskap och liknande finnas.

## **4.5 Friytor**

Inom planområdet finns idag en park, Kalvhagen. Detaljplanens genomförande innebär att parken utvidgas över dagens Hamngatan ner mot Strömmen.

rev. 2011-06-14

~~Detaljplanens genomförande innebär också att Strömsholmen blir mer tillgänglig för allmänheten och utvecklas till ett rekreativt område. Även stråket kring Strömmen förbättras genom att de norra och södra kajerna kopplas samman med en bro från Strömsholmen till den norra kajen. Längs Hamngatan och intill gamla Tullhuset medges markanvändningen Torg.~~

## **4.6 Markförhållanden**

### *Mark och vegetation*

Strömsholmen har under 1900-talet bytt skepnad ett antal gånger, över tiden har öns trädbevuxna stränder bäddat in holmen i en grönska som helt skurit av den visuella kontakten mellan stadsdelarna på ömse sidor av Strömmen. Det inre av den långsmala ön skuggas av de gamla träden, nyligen har dock åtgärder vidtagits och vissa träd har fällts då de visat sig varit sjuka. I övrigt finns träd och gräsytor vid Kalvhagen och längs Hamngatans norra sida.



### *Markens beskaffenhet*

Under jordlager finns stor grundvattentillgång med mycket goda eller utmärkta uttagsmöjligheter, storleksordningen 5-25 l/s. Sättningar kan uppstå i leran vid avsänkning av grundvattennivån. Strömsholmen skapades av muddringsmassor på 1600-talet. Marken består av täta sand- och gruslager.

## **4.7 Gator och trafik**

### *Gatunät*

Detaljplanen innebär en förändring av trafikföringen i området. Idag trafikeras Hamngatan av omkring 5500 bilar dagligen i västlig riktning. Detaljplanens genomförande skulle innebära att Hamngatans östra del, som skärmar av Kalvhagen från Strömmen, skulle tas bort och ersättas med parkmark. Istället öppnas Fleminggatan upp för biltrafik i båda riktningar mellan Olai Kyrkogata och Kristinagatan, angränsningen till befintliga fastigheter längs gatan ska beaktas. Trivector Traffic AB har gjort en trafiknätsanalys för området som visar på konsekvenser för olika alternativa scenarier. Faktorer som påverkas av biltrafikflödena och som vägts in i analysen är bland annat karaktär, buller, tillgänglighet för gång- och cykeltrafik, trygghet med mera. Fleminggatan föreslås bli dubbelriktad, liksom Torggatan. Hamngatan blir enkelriktad med ett körfält för trafik i västlig riktning och sista delen av Olai Kyrkogata, norr om Fleminggatan, blir enkelriktad, med ett körfält för trafik i nordlig riktning. Fördelningen mellan trafikområde, torg och park bestäms i planen och genom ny utformning skulle kvarvarande sträcka av Hamngatan bli mindre attraktiv för biltrafik som istället hänvisas till Hamnbron.

### *Gång- och cykelvägar*

Ett av syftena med detaljplanen är att binda ihop staden över Strömmen med ett attraktivt gång- och cykelstråk. Den planerade bron mellan Strömsholmen och Strömmens norra kaj blir en viktig del i sammanlänkandet. Olai kyrkogata och Hamngatan ingår i ett av stadens huvudstråk för cykeltrafik. Idag saknas dock cykelväg längs Hamngatan mellan Saltängsbron och Olai Kyrkogata. I planförslaget ges utrymme att koppla ihop stråket samtidigt som Hamngatan får en utformning som innebär att bilar färdas på de gåendes villkor på delar eller hela sträckan. Korsningen Olai Kyrkogata/Fleminggatan är viktig och ska utformas så att gående och cyklisterna kan korsa Fleminggatan på ett trafiksäkert sätt.

### *Parkering*

Kommunal parkering finns i parkeringshus i kvarteret Gåsen utanför planområdet. Befintlig gatuparkering bedöms kunna behållas i delar av området. Genom snedställd parkeringslösning längs delar av Hamngatan kan ytterligare platser rymmas om behov finns. I övrigt ska parkering i

första hand ske inom kvartersmark. Kommunens parkeringsnorm gäller, det centrala läget motiverar dock en diskussion om ny normsättning då en mycket stor andel av persontransporter bör kunna ske med kollektivtrafik eller gång- och cykeltrafik. Befintlig bussparkering längs Hamngatan flyttas till lämplig plats enligt utredning som gjorts av Tekniska kontoret.

#### 4.8 Störningar, hälsa och säkerhet

##### *Buller*

Vid befintliga bostäder ska omläggningen av trafik inte leda till att bullernivåerna överstiger Boverkets riktlinjer, 30dBA ekvivalent nivå och 45 dBA maximal nivå nattetid.

Trafikbuller har studerats i samband med genomförd trafiknätsanalys. Fleminggatan väster om Drottninggatan är idag dubbelriktad med ca 660 f/d vilket bedöms vara en relativt låg trafikmängd. Gaturummet där är trångt och bullersituationen kan påverkas om trafiken ökar. Den föreslagna trafikomläggningen bedöms dock inte innebära att trafikmängden ökar i området.

##### *Översvämning*

Området ligger inom Motala Ströms avrinningsområde och närmaste ytvattenrecipient är Motala Ström. Planområdets läge är nära utmynningen i Bråviken. Längs södra kajen varierar marknivån mellan ca 2,5 till 3,1 meter över havet. Längs den norra kajen ligger några områden dock något lägre. ~~Risk för översvämning av Strömsholmen kan inte uteslutas, inga bostäder planeras dock på holmen.~~ En höjning av vattennivån i Bråviken på mer än 2 meter torde inte vara rimlig som planeringsförutsättning inom överskådlig tid. *Angående lägsta tillåtna höjd för färdigt golv anges 2,5 meter som bestämmelse i planen.* I det pågående arbetet med *Tillägg till Översiktsplan avseende miljö och riskfaktorer* kommer ytterliggare underlag att tas fram.

rev. 2011-06-14

rev 2011-03-22

##### *Luftkvalitet*

Luftrummet i planområdet är stort och i dagsläget överskrider inga gränsvärden för luftkvaliteten. Detaljplanens genomförande antas heller inte bidra till någon ökning av utsläppen.

##### *Skyddsanordningar, skyddszoner*

Tullhuset ligger nära farled för farligt gods. Bostäder är därför olämpligt, liksom samlingslokaler för mer än 150 personer. Däremot kan mindre personintensiv verksamhet tillåtas. En riskutredning har tagits fram i planarbetet med kv. Spinnhuset precis norr om gamla Tullhuset där förutsättningarna är jämförbara. Bland annat rekommenderas att på områden inom ca 25 meter från Packhusgatan bör i första hand kontor, småhandel, garage eller liknande verksamheter uppföras. Bostäder och hotell bör

placeras minst 25 meter från vägen/rondellen eller i skydd av annan bebyggelse. Gamla Tullhusets avstånd till vägen är ca 20 meter för den närmast belägna delen och ca 60 meter för den del som ligger längst ifrån.

#### 4.9 Teknisk försörjning

##### *Vatten och avlopp*

Planområdet försörjs med kommunalt VA. Till Strömsholmen är VA nyligen omlagt över bron från södra kajkanten. VA ledningen slutar vid brofästet, vid exploatering får fastighetsägaren bekosta en ytterligare utbyggnad. En VA ledning med mindre dimension finns till Roddklubben. Befintliga ledningsnät ligger inom allmänplatsmark.

##### *Dagvatten*

Planområdet omfattar redan exploaterad mark och en stor del av området består av hårdgjorda ytor. En utvidgning av parken i Kalvhagen skulle minska andelen hårdgjord yta i området. Befintliga dagvattenbrunnar finns inom planområdet och ledningsnätet för dagvatten ligger inom allmänplatsmark.

##### *El och värme*

Planområdet försörjs med el av Eon elnät och värme av Eon värme som har byggt ut fjärrvärme i området. Samtliga fastigheter är anslutna till fjärrvärmenätet. På Strömsholmen finns fjärrvärme utbyggt till brofästet, vid ytterligare exploatering bekostas utbyggnad av exploitören.

##### *Avfall*

För större delen av planområdet finns en fungerande sophantering.



Befintlig avfallshämtning markerad med stjärna

Befintlig avfallshämtning ska inte hindras. Särskilt viktigt är det att beakta sophämtningen vid Grand hotel på Torggatan. För de nya byggnader som tillåts längs Strömmen ska sophämtning möjliggöras på Hamngatan.

rev. 2011-06-14

~~På Strömsholmen kan en uppsamlingsplats för sophämtning anordnas vid brofästet. Därifrån kan sopkärnen dras över bron till Fleminggatan, antingen av verksamheterna själva eller av ansvarig för sophämtningen. Är avståndet mellan hämtningsplats och sopbil större än 5 meter tas en avgift ut för hämtning. Sorterat grovavfall, el-avfall och farligt avfall kan lämnas på återvinningscentraler som kallas för returpunkter inom Norrköpings kommun. I kommunen finns också återvinningsstationer där utsorterade förpackningar samt tidningar och småbatterier kan lämnas till återvinning. För hämtning av övrig brännbart avfall ansvarar kommunens tekniska kontor.~~

## 5. Konsekvensbeskrivning

### 5.1 Inverkan på miljön

Kommunen ska göra en miljöbedömning när en detaljplan ska upprättas och första steget är att göra en så kallad behovsbedömning. Enligt upprättad behovsbedömning är detaljplanens påverkan på miljön liten. Någon Miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas. Bedömningen är preliminär, ny kunskap kan innebära att bedömningarna måste omvärderas. Alternativ lokalisering är inte aktuell eftersom detaljplanen är riktad mot ett specifikt område snarare än en verksamhet. Planen har för avsikt att skydda kulturhistorisk bebyggelse samtidigt som användningen tillåts vara flexibel. Bryggor längs kajen bedöms ge förutsättning för ökad tillgänglighet till Strömmen samt att mindre båtar kan angöra centralt i staden. Åtgärder inom vattenområdet ska dock prövas särskilt som vattenverksamhet enligt miljöbalken. Följande är exempel där planens genomförande kan innebära positiv eller negativ påverkan på miljön:

- Området ingår i Riksintresse för kulturmiljön.
- Byggnader med kulturhistoriskt värde ingår och skyddas i planen.
- Större delen av planområdet ingår i fornlämningsområde 96.
- Transportled för farligt gods intill planområdet.
- Omfördelning av trafiken.
- Parkmark utvidgas.
- Gång- och cykelförbindelser förbättras.
- Stadsrummet kring Strömmen blir mera tillgängligt.
- Centrala delar av staden ges möjlighet att utvecklas och bli mera vitala.

### 5.2 Sociala konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär en utvidgning av det offentliga rummet i Norrköpings innerstad. Biltrafiken får stå tillbaka för en bättre framkomlighet för gång- och cykeltrafikanter. Integration mellan stadens olika delar ska underlättas. Utformning av gator och parker ska ske utifrån ett jämställdhetsperspektiv där särskild vikt läggs på val av växter och belysning. Stadsrummet kring Strömmen ska vara tillgängligt för alla. Utvecklingen av området, som även innefattar lekytor för barn, ska bidra till att stadens invånare i alla åldrar kan mötas.

### 5.3 Ekonomiska konsekvenser

Området har goda förutsättningar för att på ett effektivt sätt nyttja befintlig infrastruktur och erbjuda en effektivare markanvändning vilket innebär goda ekonomiska förutsättningar för staden och eventuella nyetableringar inom området. Kommunen är huvudman för allmänplatsmark och ansvarar för kostnader kring trafikomläggning. Ansvar för kostnader vid exploatering i området kommer att regleras genom exploateringsavtal.

### 5.4 Konsekvenser för stadens attraktivitet

Strömsholmen och hela stadsrummet kring Strömmen är ett exponerat område i staden som har stor potential att bli ännu mer attraktivt att vistas i för såväl Norrköpingsbor som besökare. Genom att skapa ett område där gångtrafikanter och cyklister har företräde framför biltrafiken, utveckla Strömsholmen och möjliggöra för en bro från Strömsholmen till Saltängsgatan öppnas ett nytt stråk runt Strömmen. Detaljplanen medger även nya parkområden i stadslandskapet för lek, rekreation och trivsel. De nya byggrätter som medges, ~~en ny byggnad på Strömsholmen~~, paviljonger längs Strömmen vid Saltängsbron, tillbyggnad av Grand Hotel och ombyggnad av kiosk på Tyska torget samt utvecklingen av kajområdet vid Tullhuset, ger en möjlighet att utvidga det offentliga livet i staden och samtidigt skapa en bra balans mellan Norrköpings innerstad som riksintresse för kulturmiljön och en fortsatt utveckling av miljön runt Strömmen.

rev. 2011-06-14

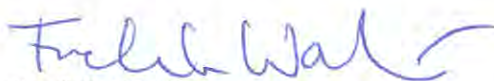
## 6. Administrativa frågor

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

## 7. Medverkande

Detaljplanen har utarbetats av Josef Erixon och Linda Palo i samverkan med tjänstemän på stadsbyggnadskontoret och tekniska kontoret, Norrköpings kommun.

Norrköping den 14 juni 2011



Fredrik Wallin  
Processansvarig, detaljplanering



Josef Erixon  
planarkitekt

## Referenser

*Framtid Norrköping Översiktsplan 2002- Utvecklingsplan för staden, Norrköpings kommun, 2005-05-23*

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

*Riktlinje för dagvattenhantering i Norrköpings kommun, Norrköpings kommun, 2009-03-19.*

*Naturvårdsprogram Norrköpings kommun 2008-2011, Norrköpings kommun.*

*Arkeologisk förstudie inför detaljplan, kv Varvet med närområde och Gamla Tullhuset, inom och i anslutning till RAÄ 96, Norrköpings stad och kommun, Östergötlands län, Östergötlands länsmuseum, 2009-02-09.*

*Analys av trafikomläggning Hamngatan/Fleminggatan i Norrköping, Trivector Traffic AB, 2009-05-22.*

*Risikanalys kv Spinnhuset och Skepparen - avseende transporter med farligt gods i anslutning till aktuellt område, Brandskyddslaget, 2009-11-09.*