

Planbeskrivning

Vårt diarienummer
SPN 2010/0113 214

tillhörande detaljplan för del av fastigheten

Gamla Rådstugan 1

med närområde inom Gamla staden i Norrköping

den 29 september 2017



SAMRÅDSHANDLING

Normalt planförfarande

Sammanfattning

Planens syfte är att möjliggöra att kringbygga kvarteret Gamla Rådstugan med ny bebyggelse. Bebyggelsen ska innehålla blandade funktioner som bostäder och kontor samt centrumverksamhet med lokaler i markplan för ett levande gatuliv.

Hela kvarteret utgör byggnadsminne sedan 1978 som har fokus på befintliga värdefulla byggnader. Kvarteret har tidigare varit kringbyggt. Det har upprättats en omfattande kulturhistorisk byggnadsinventering som bland annat legat till grund för en omfattande renovering under 2016/2017 av byggnaderna Eschelonska huset och Magasinet.

Kvarteret föreslås åter kringbyggas, vilket innebär ny bebyggelse mot Skolgatan och Järnbrogatan. Den tillåtna användningen är för bostäder och centrum. Inga bostäder tillåts i markplan, detta för att ge plats för andra verksamheter. En viktig del av plan- och genomförandeprocessen är gestaltning av byggnader och gårdsmiljö. Till detaljplanen följer en gestaltungsplan med avsikten att ligga till grund för bygglovgivning.

En bullerutredning visar att den nya bebyggelsen klarar riktvärden för buller. Planområdet har varit föremål för markmiljöundersökning, markrening och arkeologiska undersökningar inklusive slutundersökning.

Den redan påbörjade förnyelsen av kvarteret Gamla Rådstugan bidrar till en ökad attraktivitet för staden genom renoverad och ny bebyggelse för handel, kontor och bostäder i ett mycket attraktivt läge intill Gamla torget och Industrilandskapet.



Fotomontage som visar kvarteret Gamla Rådstugan med befintlig och föreslagen ny bebyggelse utmed mot Järnbrogatan, med bebyggelse i kvarteret Knäppingsborg till vänster i bild. ÅWL Arkitekter.

Innehållsförteckning

1.	Inledning	4
1.1	Planhandlingar	4
1.2	Planprocessen – en översikt av normalt förfarande.....	4
2.	Planens huvuddrag.....	5
2.1	Planområdet.....	5
2.2	Planens syfte och bakgrund.....	6
3.	Tidigare ställningstaganden	6
3.1	Översiktsplanen	6
3.2	Riksintressen	7
3.3	Byggnadsminne	7
3.4	Strandskydd	8
3.5	Gällande detaljplaner.....	8
3.6	Övriga kommunala beslut	8
4.	Planförutsättningar och planförslag	9
4.1	Mark- och vattenanvändning.....	9
4.2	Bebyggelseområden	9
4.3	Natur.....	17
4.4	Friytor och gårdsmiljö	18
4.5	Gator och trafik	18
4.6	Störningar, hälsa och säkerhet.....	19
4.7	Teknisk försörjning	21
5.	Genomförandets konsekvenser	23
5.1	Inverkan på miljön.....	23
5.2	Sociala konsekvenser	23
5.3	Fastighetsrättsliga och ekonomiska konsekvenser	23
5.4	Konsekvenser för stadens attraktivitet	23
6.	Administrativa frågor.....	23
7.	Medverkande	24
7.1	Tjänstemän	24
	Referenser	25

1. Inledning

1.1 Planhandlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta i skala 1:1 000 med bestämmelser

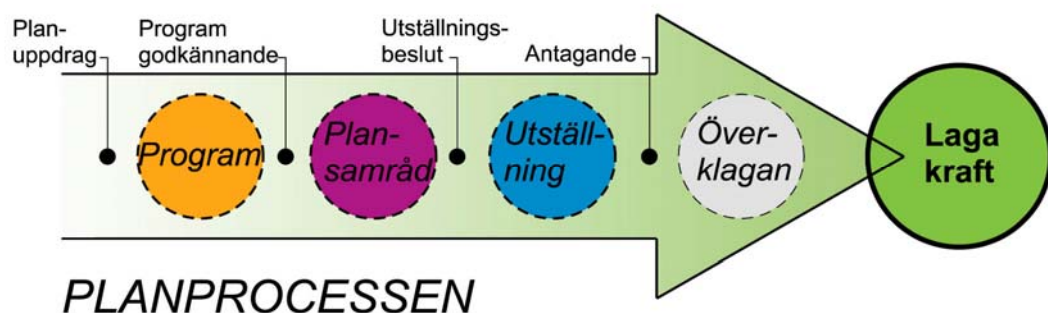
Till planhandlingarna hör även:

- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Gestaltningstilaga
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse (vid granskning)
- Utlåtande (efter granskning)

1.2 Planprocessen – en översikt av normalt förfarande

Den aktuella detaljplanen drivs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (1987:10), då stadsplaneringsnämnden beslutade om uppdrag år 2010.

Planprocessen för Gamla Rådstugan har inletts genom initiativ av kommunen. I översiktsplanen är kvarteret ett innerstadskvarter med generell inriktning om blandad bebyggelse. Ett planprogram har inte gjorts. För denna detaljplan anses översiktsplanen utgöra tillräckligt underlag.



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 den sex veckor långa samrådtiden. Förslaget ställs sedan ut för granskning.

När granskningstiden är slut kan detaljplanen antas av stadsplaneringsnämnden eller kommunfullmäktige. För att ha rätt att överklaga den antagna planen måste man ha lämnat in skriftliga synpunkter till kommunen innan granskningstiden gått ut.

2. Planens huvuddrag

2.1 Planområdet

Planområdet tillika kvarteret är cirka 2500 kvadratmeter varav knappt 1000 kvadratmeter (BYA) är bebyggt. Området avgränsas av Gamla Torget, Järnbrogatan, Skolgatan och Gamla Rådstugugatan.

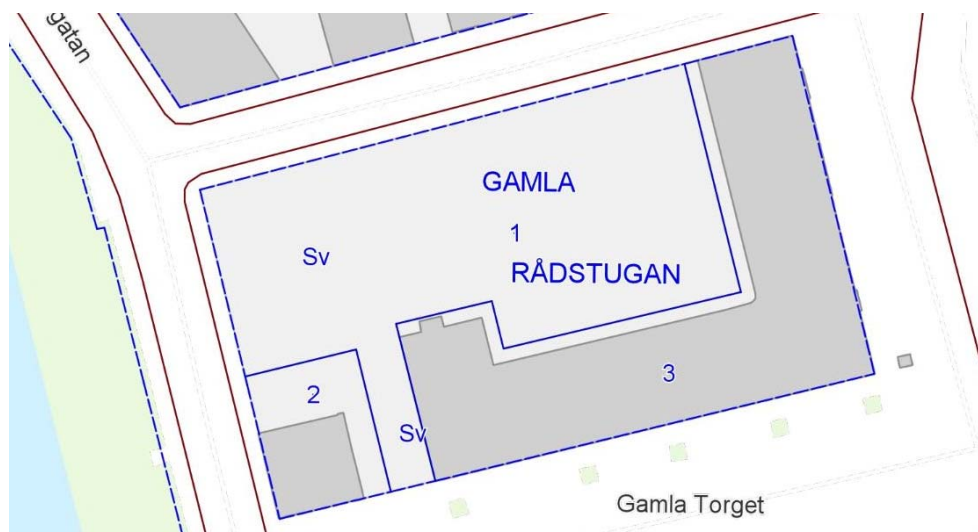
Kvarteret ligger i en del av staden som antas vara bland de äldsta med strandnära bebyggelse redan under 1100-talet. Hela kvarteret utgör sedan 1978 byggnadsminne. Här ingår det Eschelonska huset (1760-tal) och det Waseska huset (1730-tal). Tidigare har kvarteret varit kringbyggt och byggnaderna mot Skolgatan och Järnbrogatan var av mer ordinär karaktär än den mer representativa byggnaden mot Gamla torget.



Bilden visar planområdet med befintliga byggnader mitt i bild, med pågående renovering av det Eschelonska huset. Norrköpings kommun, 2016.

Planområdet sluttar från nordost till sydväst med cirka 2 meter. Större delen av den öppna kvartersmarken har varit föremål för en arkeologisk slutundersökning samt sanering från markföroreningar. Gårdsmiljön har inte återställts. Intill Eschelonska huset återstår en äldre karaktär med kullerstensbeläggning som följer den sluttande marken intill byggnaden.

Detaljplaneområdet tillika kvarteret, omfattar tre fastigheter, Gamla Rådstugan 1, 2 och 3. Norrköpings kommun äger Gamla Rådstugan 1 (den obebyggda delen) och 2, som är upplåten som tomträtt till Furuheim&Arrelid fastigheter AB, ägare av Waseska huset. Gamla Rådstugan 3 ägs av CORHEI fastighets AB.



Bilden visar kvarteret Gamla Rådstugan med fastigheterna med beteckningarna 1, 2 och 3.

2.2 Planens syfte och bakgrund

Planens syfte är att möjliggöra att kringbygga kvarteret Gamla Rådstugan med ny bebyggelse. Bebyggelsen ska innehålla blandande funktioner, bostäder, kontor med handel i markplan för ett levande gatuliv.

Det är av stort allmänt intresse att en förändring av kvarteret tillför stadskärnan ytterligare kvaliteter som stärker stadsmiljön i hjärtat av staden mellan Industrilandskapet och Drottninggatan. En omfattande reovering av befintlig bebyggelse har det senaste året genomförts med målet att fylla kvarteret med nya verksamheter. Planen möjliggör en fortsättning på kvarterets pånyttfödelse.

En viktig del av plan- och genomförandeprocessen är gestaltning av byggnader och gårdsmiljö. Ett omhändertagande av befintlig bebyggelse och nyskapande arkitektur ska utveckla den värdefulla kulturmiljön. Till detaljplanen följer en gestaltungsbilaga som grund för bygglovgivning.

3. Tidigare ställningstaganden

3.1 Översiktsplanen

Översiktsplan för staden (antagen 19 juni 2017) innehåller följande riktlinjer som påverkar aktuell planläggning:

- Den arkitektoniska gestaltningen ska vara hög.
- Kulturhistoriska värden i bebyggelsen ska beaktas och nyttjas för att höja attraktiviteten i staden.
- Bottenvåning ska i största möjliga mån inrymma lokaler för handel eller andra servicefunktioner.
- Parkering för bil ska i normalfallet ske under mark.
- Tillgänglighet till grönyta ska alltid beaktas.

Gällande fördjupning av översiktsplanen, *Översiktsplan för industrilandskapet i Norrköping* (29 maj 2006) anger Gamla Rådstugan som område för i första hand verksamheter men att bostäder samtidigt är önskvärt. Området betraktas ha en stark 1800-talsprägel, och en utveckling ska relatera till denna särprägel.

Aktuell planläggning stämmer väl överens med kommunens översiktsplan.

3.2 Riksintressen

Planområdet ingår i riksintresset Norrköping innerstad som utgör riksintresse för kulturmiljövården, i enlighet med 4 kap. miljöbalken. Kärnområdet inom detta riksintresse är industrilandskapet som vittnar om industrialismens genombrottsskede med dess höga markutnyttjande, enhetliga fabriksbyggnader, det strömmande vattnet, dammar och broar.

Kommunens ställningstagande i översiktsplan för staden (ÖP02) anges som slutsatser i FÖP Industrilandskapet:

- Riksintresseområde 52 är en väsentlig grund för översiktsplanens inriktning att tillvarata den unika miljön.
- Framtida förändringar, som prövas i planer och bygglov, skall beakta riksintresset.

3.3 Byggnadsminne

Eschelonska och Waseska husen är byggnadsminnen med stöd av lagen om byggnadsminnen (1960:690) sedan beslut av länsstyrelsen 1978-05-10. Följande skyddsföreskrifter gäller:

- Byggnaderna får inte rivas eller till det yttre ombyggas eller på annat sätt förändras.
- Tomtområdet får inte ytterligare bebyggas eller på annat sätt förändras.
- Underhållsåtgärder av byggnaderna ska utföras i samråd med länsstyrelsen.

Länsstyrelsen kan ge dispens från ovan nämnda föreskrifter om ändringen är nödvändig för att byggnaderna ska vara till nytta eller sådan ändring kan anses påkallad av särskilda skäl.

Den 6 november 2015 tog länsstyrelsen beslut enligt 3 kap 14 § kulturmiljölagen att lämna tillstånd till en omfattande renovering och ombyggnad av byggnadsminnet Eschelonska huset i Norrköping som påbörjades under våren 2016.

Avseende ny bebyggelse inom kvarteret har ett tidigt samråd hållits med länsstyrelsen som bedömt att ny bebyggelse bör kunna uppföras i kvarteret efter beslut om dispens från skyddsföreskrifterna. En sådan dispensansökan inlämnas i samband med efterföljande bygglovskede.

3.4 Strandskydd

Planområdet berörs av strandskyddszonen 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 kvarteretsmarken i enlighet med 7 kapitlet 18 § miljöbalken. Strandskyddet upphävs i detaljplanen.

3.5 Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan i området är 0581K-ÅLDER - Norrköpings stadsplan som regleras av Byggnadsstadgan antagen 8 maj 1874.

3.6 Övriga kommunala beslut

Beslut om planläggning

Stadsplaneringsnämnden gav 2010 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan utreda möjligheterna för en utbyggnad av bostäder och handel i flerbostadshus i ett attraktivt läge mot Strömmen som sluter kvarteret mot Skolgatan och Järnbrogatan.

Riktlinjer för bostadsbyggande

Riktlinjer för bostadsbyggande antogs av kommunfullmäktige 29 september 2014. I handlingen presenteras tre strategier för att nå målet med ett Norrköping som erbjuder attraktiva boendemiljöer för dess invånare:

- Byggas inifrån och ut.
- Öka utbudet av attraktiva boendemiljöer.
- Samordna bebyggelseutveckling och infrastruktur.

Aktuell detaljplan följer dessa strategier.

Markanvisning och försäljning av del av fastigheten Gamla Rådstugan 1

Stadsplaneringsnämnden har beslutat att anvisa återstående kvarteretsmark som ägs av kommunen till CORHEI Fastighets AB. I tidigare beslut försålde den större befintliga byggnaden, Eschelonska huset, till Henry Ståhl Fastigheter AB (idag CORHEI Fastighets AB).

4. Planföresättningar och planförslag

4.1 Mark- och vattenanvändning

Befintlig användning

Kvarteret Gamla Rådstugan är idag planlagt för bebyggelse utan preciserad användning. Kvarteret är mitt inne i en omvandling där den Eschelsonska byggnaden nyligen genomgått en omfattande renovering. Eschelsonska innehåller idag restaurang och kontor liksom också Waseska huset. På kvarterets nordvästra del är det idag parkeringsplatser.

Tillåten användning

Kvarteret föreslås kringbyggas helt, vilket innebär ny bebyggelse mot Skolgatan och Järnbrogatan. Den tillåtna användningen är för bostäder och centrum. Inga bostäder tillåts i markplan, detta för att ge plats för andra verksamheter.

Enligt boverkets författningssamling (BFS 2014:5) innefattar centrum ”handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå”. Även kontorsverksamhet får ingå.

På plankartan markanvändnings- områden

Den tillåtna användningen är **BC** (bostäder och centrum). Inga bostäder får inrättas i markplan.

4.2 Bebyggelseområden

Övergripande stadsbyggnadsidé

I Industrielandskapet pågår en stor stadsomvandling sedan 1990-talet. De äldre fabriksbyggnaderna längs med Motalaström har fått innehåll när kunskapsintensiva företag, restauranger, kulturverksamheter och nya bostäder flyttat in. De senaste fem åren har även tomter som stått tomma sedan rivningarna på 1970-talet återigen börjat bebyggas.

Under flertalet år tillbaka har planläggning och genomförande pågått i närområdet och i ett stråk som sträcker sig från Hörsalsparken, Gamla torget, Järnbrogatan och kvarteret Knäppingsborg, till Gamlebro och Västgötegatan, för att sedan knyta an till campusområdet vid Skvallertorget. Detta arbete är ett led i att binda samman Norrköpings innerstad och skapa en attraktivare stadskärna.



Kartan visar hur stråket sträcker sig från Hörsalsparken till Skvallertorget. Schematisk skiss, stadsbyggnadskontoret, Martin Heidesjö, 2009. Detaljerna är inte korrekta, men det ger en bild av vad kommunen vill med 3K-stråket.

Förnyelsen av kvarteret Gamla Rådstugan blir det en naturlig fortsättning på den utveckling som redan sker i området. Med fokus på verksamheter som skapar stadsliv på markplan blir Gamla Rådstugan ett komplement till Knäppingsborg. Besökare kommer nu inte bara röra sig inne i Kvarteret Knäppingsborg utan även ut på Skolgatan och Gamla torget. Det ger förutsättningarna för att 3K-stråket från Hörsalsparken till Skvallertorget blir det levande stråk som kommunen eftersträvar.

Områdets karaktär

Kvarteret Gamla Rådstugan är en del av rutnätsstaden i Norrköping som består av tydligt geometriska, mestadels slutna kvarter avgränsade av gator utlagda i ett rutnät. Kvarteret ligger i gränlandet till industrilandskapet som kännetecknas av en mer organiskt struktur de fabriksbyggnaderna placerade längs med Motala ström. Planområdet har tidigare varit ett kringbyggt, slutet kvarter men är idag bara bebyggt till hälften.

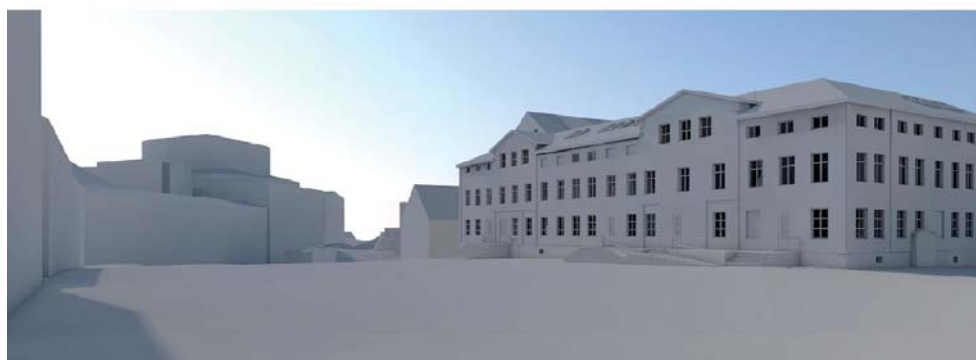
Förslaget är att åter kringbygga kvarteret Gamla Rådstugan. Aktuell detaljplan medger två nya byggnader i respektive 3 våningar mot Skolgatan och fem våningar mot Järnbrogatan. Utgångspunkten är att åstadkomma en ny bebyggelse som till sin karaktär ansluter till befintliga byggnader i kvarteret och intilliggande kvarteret Knäppingsborg, med dess förhållandevis enhetliga bebyggelse, men också till Industrilandskapet och dess större mer monumentala byggnader.



Situationsplan för kvarteret Gamla Rådstugan med föreslagna byggnader markerade med våningshöjd. ÅWL arkitekter.

Det är viktigt att analysera hur de nya volymerna påverkar stadslandskapet i ett vidare perspektiv. Höjden på en enskild byggnad är ett strategiskt viktigt val. I arbetet har tagits fram olika vyer för de nya volymerna påverkar stadslandskapet. Framtagna volymstudier visar att byggnaderna tar plats men på olika sätt beroende vart en befinner sig. Vid Hästskodammen från Louis de Geer och utmed Järnbrogatan blir byggnaden i fem våningar ett påtagligt nytt inslag. Stadsbilden är mångfacetterad och byggnadens höjd bedöms bidra till att ytterligare förstärka denna upplevelse.

Den viktigaste vyn som istället skulle kunna försämrats av en högre byggnad är upplevelsen av den enhetliga och förhållandevis homogena stadsmiljön vid Gamla torget. I detta läge påverkar höjden på föreslagna byggnad i fem våningar beroende på var en befinner sig på torget. Byggnaden ligger dock inte direkt intill torget och bedöms på sätt påverka upplevelsen av torget i mindre utsträckning.



3d-modell visar en vy från Gamla torget med del av taket på de nya bebyggelsen synligt bakom Eschelonska huset. ÅWL Arkitekter.





3d-modell som visar en vy från Skolgatan med den nya bebyggelsen. Den högsta volymen i bild är den nya byggnaden mot Järnbrogatan. ÅWL Arkitekter.

Vid Skolgatan bedöms den nya byggnadsvolymen i tre våningar vara väl anpassad till befintliga byggnader, vilket den också bör göra på grund av att stadsrummet har mer karaktär av enhetliga kvarter, dock med en viss variation inom båda kvarteren Knäppingsborg och Gamla Rådstugan. Byggnadsvolymen i fem våningar blir ett nytt inslag i stadsrummet på Skolgatan från korsningen med Drottninggatan då den gatan ligger högre, och uppfattas som en del av Industrilandskapets högre bebyggelse.

På plankartan Utformning och placering

Nya huvudbyggnader ska placeras utmed fastighetsgräns mot allmän gata och regleras med bestämmelsen *p*.

Högsta tillåtna takfotshöjd över nollplan  +23 meter mot Skolgatan.
Högsta tillåtna takfotshöjd över nollplan är +24,5 meter mot Järnbrogatan.

Högsta tillåtna våningstal  är 5 respektive 3 våningar.

Bebyggelsens karaktärsdrag

Befintlig bebyggelse

Det finns tre byggnader inom kvarteret, alla med sin egna distinkta karaktär. Alla husen har en gedigen historia, läs mer om den under rubriken *Kulturmiljö* längre ned i planbeskrivningen. Eschelonska huset och Magasinet är sammanbyggda och ger ett enhetligt intryck även om utformningen skiljer dem åt. Waseska huset ligger frånkopplat de andra och har en mer självständig plats i kvarteret.

Ny bebyggelse



Fotomontage som visar en vy från entrébron vid konserthuset Louis de Geer med den nya föreslagna femvåningsbyggnaden intill Waseska huset. ÅWL Arkitekter.

Den nya bebyggelsen ska gestaltas så att den faller in i den befintliga stadsbilden, dock med egen karaktär. Till detaljplanen följer en gestaltungsplan som ska utgöra underlag för bygglovgivning.


Den befintliga bebyggelsen vid Gamla torget har generellt en sluten karaktär mot torget. Inom kvarteret Knäppingsborg skiljer sig karaktären, kvarteret är mer öppet och skapar ett offentligt stadsrum. Det är denna karaktär som de nya byggnaderna tar fasta vid för att skapa en mer öppen stadsmiljö mot angränsade gator, Skolgatan och Järnbrogatan. Släppen mellan byggnaderna förlänger stadsrummet in till gården och bjuder in förbipasserande till en intim gårdsmiljö.

De nya byggnaderna utformas med en rustik fönstersättning och tydliga former, en anspelning på den omgivande arkitekturen. En kontorsbyggnad vänder sig mot Skolgatan och kvarteret Knäppingsborg med en arkitektur med inspiration från Eschelonska huset. Betoning läggs på vertikalitet och horisontalitet, vilket framhävs i den ljusa putsens strukturer och byggnadens fönstersättning.

En bostadsbyggnad med lokaler i bottenplan vänder sig mot Motala ström och ansluter till Industrilandskapets äldre fabriksbyggnaders karaktär. Mot Järnbrogatan och mot innergården bekläs byggnaden av fiskbensmönstrat tegel. Ett mönster som minner om textilens sammansättning. På byggnadens gavlar föreslås en mer traditionell tegelsättning vilket framhävs med ljusa detaljer.

Taken bekläs med svart plåt lika omgivande byggnader, vilket sammanhåller taklandskapet i området.

**På plankartan
utformning och
utseende**

Taklutningen  ska ha minst 30 graders lutning för att samspela med omkringliggande bebyggelse.

Kulturmiljö

Byggnaderna på Gamla Rådstugan 1 bedöms i kommunens byggnadsinventering ha högsta kulturhistoriska värde. Den Waseska och Eschelonska byggnaden är även byggnadsminnen sedan 1978, som beskrivs under rubriken 3.6 *Byggnadsminnen*. Planområdet ligger också inom riksintresseområde E52, riksintresse för kulturmiljövården, som berikts under rubriken 3.5 *Riksintressen*.

Fredrikssons arkitektkontor AB har upprättat en omfattande kulturhistorisk byggnadsinventering för det Eschelonska huset och Magasinet. Syftet har varit att peka ut särskilt värdefulla egenskaper hos husen men att också visa på nödvändiga förändringar/förbättringar för husens fortsatta funktionsduglighet. Nedan följer en sammanfattning av inventeringen:

Eschelonska huset

Det Eschelonska huset uppfördes ursprungligen 1740 men dess nuvarande karaktär härstammar från 1837 då dåvarande ägaren Olof Eschelson lät genomföra en omfattande ombyggnation. Under 1840-talet byggdes husets östra flygel. Under 1920-talet renoverades vinden om för att inhysa bostäder och med det tillkom två frontespiser vi ser idag. Fasadens utseende är en blandning av 1830-talets empire och 1920-talsklassicism.

Huset har efter renovering under 2016/2017 vit putsfasad med grå sockel. Det finns en huvudentré på södra sidan av byggnaden och en port som leder in till en portgång på östra delen av bebyggelsen. Fönstren på bottenplan är sexdelade med spröjs. På andra våningen är mittenfönstren på både södra och östra delen beklädda med överliggare i empiristil. Det Eschelonska huset har en mer påkostad utsmyckning än de andra husen i kvarteret.



Eschelonska huset efter renovering sett från Gamla torget.



Eschelonska huset innan renovering. På bilden ser vi både den södra och östra delen av bebyggelsen. Till höger är portingången som leder in till innergården och på andra våningen ser vi fönstren med överliggare.

Magasinet

Byggnaden Magasinet ligger i kvarterets nordöstra hörn och fick sitt nuvarande utseende 1835 - två våningar och vind under sadeltak. Under 1840-talet byggs huset samman med Eschelonska när den östra flygeln byggs. Byggnaden har en enklare, mer funktionsinriktad utformning än den Eschelonska byggnaden. Huset har efter renovering en vit fasad i puts och stensockel. Dess utformning och fasad bidrar till en enhetlig stadsbild av 1800-tals karaktär.



Magasinet sett från Gamla torgets östra del.

Waseska huset

Det Waseska huset byggdes under 1760-talet och kallas i folkmun för "Tvål-Jockes hus" efter den tvålbutik som tidigare fanns i huset. Huset renoverades interiört 1999. Placerad i kvarterets sydvästra del ligger det Waseska huset med en helt annan skala än de två tidigare nämnda byggnaderna. Huset är ett två våningshus med vind och har en kvadratisk form i plan om 10x10 meter. Fasaden är slätputsad med beige färg, fönster med ljusgrön spröjs och hörnkedjor i naturvit färg. Vindsvåningens fönster har en böjd utformning. Det är en ingång ifrån Gamla torget i ljusgrön färg med en måttfull utformning. Taket har en brant lutning och är belagt med rött tegel.



Waseska huset eller "Tvål-Jockes" hus.

Slutsats

Den befintliga bebyggelsen som står idag i kvarteret är av stort kulturhistoriskt värde och skyddas idag som byggnadsminne. Bevarandet av de existerande byggnaderna är angeläget, främst med hänsyn till stadsbilden och det exteriöra kulturvärdet. Med anledning av detta föreslås befintlig bebyggelse regleras med förbud mot förvanskning enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (2010:900).

Den nya bebyggelsen ska utformas med hänsyn till den kulturhistorisk värdefulla miljö som den blir del av.

Tillgänglighet

Enligt plan- och bygglagen kap 8 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.¹

Eschelonska huset har tillgänglighetsanpassats i samband med renoveringen med bland annat nya hissar. Den nya bebyggelsen kommer att kunna nås tillgängligt från gata och från gård.

4.3 Natur

Mark och vegetation

Det finns i dagsläget inga naturvärden att ta hänsyn till inom planområdet. Det är viktigt att gårdsmiljön tillför grönska i form av planteringar av träd och annan grönska.

Fornlämningar

Planområdet ligger inom fornlämning RAÄ (stadslager) och arkeologiska undersökningar (för- och slutundersökning) har genomförts (Arkeologikonsult 2012 respektive 2015) för att kunna bebygga kvarteret i enlighet med aktuell planläggning.

Markens beskaffenhet

En översiktlig geoteknisk och miljöteknisk undersökning har genomförts (Sweco 2015) och förorenade massor omhändertagits. För att marken ska kunna bebyggas för avsedd markanvändning genomfördes markreningen i samband med den arkeologiska slutundersökningen.

Marken består av cirka tre meter fyllning av sand, grus, silt och mulljord samt tegelrester. Under ytlagret följer inom delar av området någon eller några meter lera och därefter silt på grövre friktionsmaterial på berg. Fyllningens fasthet varierar kraftigt. Den underliggande leran är fast och friktionsmaterialet har generellt en hög relativ fasthet. Bergnivån ligger i undersökta punkter mellan fem och tio meter under befintlig markyta. I provtagningshål har inget fritt vatten observerats ner till nivån cirka + sju meter över nollplanet (Motala ström nedströms Gamlebro). Grundvattenytans läge har inte undersökts närmare.

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

Grundläggningsförhållandena inom området är relativt goda. För små till medelstora byggnader kan grundläggning preliminärt ske på fast friktionsmaterial sedan befintlig fyllning schaktats ur eller kompletteringspackats. Inför bygglovprövning och beslut om startbesked ska en detaljerad geoteknisk undersökning tas fram som redovisar förutsättningar för schaktning, grundläggning med mera.

4.4 Friytor och gårdsmiljö

Lek och rekreation

Småbarnslekplats ska anordnas inom fastigheten. Innergårdarna bedöms inte motsvara behovet av friytor för lek och rekreation. Allmän platsmark behöver också svara för detta behov. I närområdet finns flera lek- och rekreationsmiljöer. Det kommer också inom ett par års tid att anläggas en park mellan Mäster Påvels gränd och Tunnbindaregatan.

Gårdsmiljö

Gårdsmiljön är en del av kulturmiljön med Eshelonska husets anpassade utformning till en sluttande gård. Detta ska tas hänsyn och höjdsättningen av gårdsmiljön anpassas till befintliga höjder inom kvarteret. På gården ska minst ett träd planteras (tidigare har det funnits ett flertal träd på gården).

**På plankartan
markens
anordnande**

Småbarnslekplats ska finnas på kvartersmark.
Höjdsättning av kvartersmark ska anpassas till avvägd höjd.
Minst ett träd med sluthöjd åtta meter ska planteras.

4.5 Gator och trafik

Omgivande gator och Gamla torget är idag anpassade för biltrafik i stor utsträckning. Gamlebro har en funktion som passage igenom centrum vilket innebär att biltrafiken stundtals är omfattande förbi Gamla torget. Körytorna är också breda med filer för vänstersvägande fordon i korsningen Gamla Rådstugugatan/Repslagaregatan. En delsträcka av Skolgatan mellan en av ingångarna till kvarteret Knäppingsborg och Gamla torget har på senare år byggts om till förmån för gångtrafikanter.

Tekniska kontoret har låtit ta fram en trafikutredning med avsikt att föreslå förändring av trafikföring och fördela utrymmet mellan trafikanter till förmån för gång- och cykeltrafikanter på Gamla torget och omgivande gator.

Utredningen föreslår att gång- och cykelvägarna ska byggas ut längs Repslagaregatan och förbättras längs Gamla Rådstugugatan. Dessa förbättringar går att genomföra utan att försämra för den kollektivtrafik som idag trafikerar dessa gator.

För att förbättra möjligheterna till att omdana Gamla torget till ett attraktivare torg måste biltrafikens anspråk i gaturummet minska. Utredningen föreslår att Repslagaregatan förbi torget ska enkelriktas västerut och att trafiksignalen med Gamla Rådstugugatan förändras till att bättre prioritera gång- och cykeltrafik. Cyklister och gående får ta mer plats i gaturummet och högre tillgänglighet.

En enkelriktning av Repslagaregatan över Gamla Torget gör att biltrafik omfördelar sig på närliggande lokalgator i området. För att minska de negativa konsekvenserna av omfördelningen föreslås Skomakaregatan dubbelriktas och Skolgatan enkelriktas i östlig riktning. Genom dessa åtgärder halveras trafiken förbi Gamla torget och gatuparkeringen längs Skolgatan kan behållas.

Det finns inga beslut tagna på ovanstående förändringar. Aktuell planläggning påverkas inte i någon större utsträckning av föreslagna förändringar. Dock bedöms att kvarteret och dess användning generellt skulle ha stor nytta av att dessa förändringar genomförs.

Parkering

Bilparkeringsbehovet för nya bostäder föreslås lösas i garage i kvarteret. Behovet av parkeringsplatser för kontor förväntas kunna lösas genom förhyrning av parkeringsplatser i närliggande större parkeringsanläggningar. Detta ska redovisas i bygglovskedet.

I garaget i kvarteret löses handikapplatser för bil. Cykelparkering ska lösas inom kvartersmark.

4.6 Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

I bullerutredning (Gamla Rådstugan, Norrköping, Ramböll, 2017-06-05), har klargjorts för vilka ljudnivåer fasaderna utsätts för. Denna utredning visar att alla fasader utsätts för buller i sådan utsträckning att det påverkar hur den nya bebyggelsen bör utformas. Dock har efter utredningen gällande riktvärden förändrats 2017-07-01 och efter detta datum tillåts högre ljudnivåer vid en bostads fasad.

I "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader" gäller att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad,
- om bullret vid en exponerad fasad överskrider bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

I bullerutredningen har beräknats bullernivåer utifrån dagens biltrafik och ett scenario med utgångspunkt i ovan beskrivna trafikutredning. I båda dessa scenarier överstiger den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad 60 dBA mot Järnbrogatan men inte mot Skolgatan och mot Gamla torget, utan där är bullernivåerna under 55 dBA.

I det aktuella skissförslaget har lägenheterna fönster mot gata och mot gård och sovrum är placerade mot gårdsfasad. På så sätt uppnås en skyddad sida.

Maxnivåerna överstiger aktuella riktvärden med stor marginal, förutom längst in på gårdsfasad. Generellt gäller att om uteplatser kommer att ordnas måste dessa placeras mot innergården, eller såsom den aktuella skissen, med en inbyggd balkong/loggia i bostaden.

Markföroreningar

Två miljötekniska markundersökningar har genomförts inom Gamla Rådstugan 1 som visat på förorenad mark innehållande metaller, alifater, aromater och PAH (WSP, 2011 & Sweco, 2015). Det har också genomförts en sanering av Gamla Rådstugan 1.

Vid bedömning av föroreningsgrad har naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad jord använts. Riktvärdena finns för KM (känslig mark, t.ex. bostadsområden och skolmark) och MKM (Mindre känslig mark, t.ex. industri och kontor)(Naturvårdsverket, 1999). Markundersökningarna inom kvarteret visar förekomster av bly, kvicksilver, aromater, alifater och PAH-halter över KM. Markundersökningarna visar också på att zink och en del organiska ämnen förekom över MKM (WPS, 2011 & Sweco, 2015). Där den nya bostadsbebyggelsen planeras är riktvärdet satt till KM och där innergård planeras är det satt till MKM.



Gamla Rådstugan med undersökningsområdet rödmärkat (Sweco, 2015).

Då riktvärdena för KM överstegs genomfördes en sanering av området 2015 med syfte att *”kvarstående massor uppfyller uppsatta åtgärds mål alt. att föroreningsgraden är känd och kan på ett enkelt sätt omhändertas vid planerad exploatering enligt detaljplan. Ytterligare ett syfte har varit att enligt miljöbalken 5§ kap 2 hushålla med resurser och om möjligt friklassa massor inom området så att om de som uppfyller miljömässiga och geotekniska krav kan användas till återfyllnad på plats alternativt inom andra anläggningsändamål.”*

Schaktningen gjordes till ett djup av fyra meter med en släntlutning på 1:1 för minskad rasrisk och två meter säkerhetsavstånd till gata. All förorenad mark har således inte kunnat grävas ut, och en arkeologisk schaktkontroll behöver genomföras i samband med exploatering.

Riskbedömningen av kvarvarande föroreningar efter saneringen visar att PAH-halterna ligger över det åtgärds mål men att risken för människors hälsa bedöms som acceptabla. De jordlager med föroreningar som kvarstår kommer sannolikt fraktas bort i samband med exploatering. (Sweco, 2015)

Byggnads- och miljöskyddsnämnden har 2016-03-03 godtagit slutrapporten "Sanering av kv. Gamla Rådstugan, Norrköpings kommun", framtagen av Sweco Environment AB och daterad 2015-11-17 och konstaterar också att en ny anmälan om avhjälpandeåtgärder i enlighet med 10 kap. MB, ska lämnas in till byggnads- och miljöskyddsnämnden innan ytterligare markarbeten sker på fastigheten.

På plankartan Förorenad mark

Bestämmelse a reglerar ändrat villkor för lov och lyder att mark saneras innan markarbeten utförs.

Luft

Kvarteret ligger förhållandevis fritt med torgytor åt söder och öster och Hästskodammen åt väster. Skolgatan åt norr utgör det enda klassiska gaturummet med fasader på båda sidor efter att ny bebyggelse uppförts. Det är bland annat luftomsättningen och utsläpp från biltrafik som påverkar luftkvaliteten. Trafiken är låg på Skolgatan medan stadsrummet är öppet utmed Järnbrogatan. Det innebär att luftkvaliteten bedöms som tillräckligt god för att inte utgöra ett hinder för detaljplanens genomförande.

4.7 Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

Allmänna ledningar finns i angränsande gator. Kvarteret Gamla Rådstugan är anslutet till ett kombinerat system för spill- och dagvatten. Anslutning kan ske till de allmänna ledningarna i omgivande gator. Norrköping Vatten och Avfall kan erbjuda serviser.

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.

Planområdet ligger nära recipient och dagvattnet behöver inte fördröjas, däremot är det bra om dagvattnet renas innan det släpps på nätet. Inom kvarteret finns en viss möjlighet att fördröja och rena dagvatten. Det kan åstadkommas genom vegetation och genomsläpplig markbeläggning på gårdsmiljön. Under del av gårdsmiljön kommer dock det underliggande garaget att byggas.

Generellt ska vid om- och nybyggnation inom områden med gemensamma system för spill – och dagvatten, möjligheten att separera systemen undersökas. För kvarteret Gamla Rådstugan, med dess närhet till Motala ström, bör dagvattnet separeras genom att en ny dagvattenservis för kvarteret anläggs, med utsläpp i Hästskodammen.

EI

Det finns inga indikationer på att det inte finns tillgänglig kapacitet i befintligt nät för planerad utbyggnad inom kvarteret.

Tele och bredband

Telia Skanova har teleledningar i som ansluter till kvarteret. Flertalet operatörer kan erbjuda bredband.

Värme/kyla

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

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.

Avsikten är att hantering av avfall för verksamheter (kontor, restaurang) och bostäder ska ske i utrymme i garaget med angöring från Skolgatan. Tillräckliga utrymmen säkerställs vid bygglov.

5. Genomförandets konsekvenser

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 Inverkan på miljön

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

5.2 Sociala konsekvenser

Den aktuella detaljplanen bedöms inte påverka jämställdheten i samhället. Omvandlingen av kvarteret för handel, kontor och bostäder bidrar till utvecklingen av stadskärnan. Boende och förvärvsarbetande i och omkring kvarteret kommer att kunna ta del av ett förmodat breddat utbud av varor och tjänster. Boendemiljön i kvarteret måste anpassas till övriga funktioner i kvarteret. Detta innebär att uteplats till bostaden måste anordnas i form av balkong. Ett komplement skulle kunna vara en gemensam terrass. En särskild lekplats finns inte tillräckligt utrymme på gården för, men vid utformningen av gården bör barns behov finnas i åtanke. Kommunal lekplats finns i Strömparken knappt 150 meter ifrån kvarteret.

5.3 Fastighetsrättsliga och ekonomiska konsekvenser

Konsekvenser för fastigheter, planekonomin, inlösen, ersättning, samt exploaterings- och driftskostnader belyses i genomförandebeskrivningen som tillhör detaljplanen.

5.4 Konsekvenser för stadens attraktivitet

Den redan påbörjade förnyelsen av kvarteret Gamla Rådstugan bidrar till en ökad attraktivitet för staden genom renoverad och ny bebyggelse för handel, kontor och bostäder i ett mycket attraktivt läge intill Gamla torget och Industrilandskapet.

6. Administrativa frågor

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

7. Medverkande

7.1 Tjänstemän

Plansamordnare för detaljplanen har varit Martin Heidesjö. Planhandlingar har upprättats av stadsbyggnadskontoret, fysisk planering, genom Martin Heidesjö och Anita Johansson. Underlag från CORHEI fastighets AB har upprättats av ÅWL Arkitekter AB.

I utarbetande av detaljplanen har följande personer deltagit:

Jonas Sivervik SBK,	Mark och exploatering
Karin Milles Beier	SBK, Stadsarkitekt
Elin Lindqvist	Bygg- och miljökontoret (BMK), bygglov
Maja Pålsson	Tekniska kontoret
Niklas Piekart	Norrköping Vatten och Avfall AB
Hanna Domfors	Kultur- och fritidskontoret, Stadsantikvarie
Anders Granberg	Corhei Fastigheter AB
Per Wångstedt	ÅWL Arkitekter AB
Jenny Ryderstedt	ÅWL Arkitekter AB

Stadsbyggnadskontoret

Christian Wintenby
processansvarig detaljplanering

Martin Heidesjö
Planarkitekt

Referenser

Utredningar för detaljplanen

Trafikutredning Gamla torget med omnejd, Ramböll, 2017-05-09

Bullerutredning Gamla Rådstugan, Ramböll, 2017-05-09

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

Sanering av kv. Gamla Rådstugan, Norrköping, slutrapport, Sweco, 2015-11-17

Arkeologiska undersökningar, rapport 2012/2504, Arkeologikonsult

Norrköping, Gamla Rådstugan, översiktlig geoteknisk och miljöteknisk undersökning, WSP, 2011-12-30

Kommunala handlingar och riktlinjer

Översiktsplan för staden, Norrköpings kommun, 2017-07-01.

Riktlinjer för bostadsbyggande, SPN 2011/0259 263, Norrköpings kommun, 2014-09-29.

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

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

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

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

Övriga referenskällor

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