

Planbeskrivning

Vårt diarienummer
SPN 2008/0459 214

tillhörande detaljplan för kvarteret
Kopparkypen
med närområde inom Berget i Norrköping

den 20 augusti 2013
reviderad 14 januari 2014



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2014-01-28, § 8

Laga kraft: 2015-05-25

Genomförandetidens sista dag: 2020-05-25

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning.....	1
Innehållsförteckning.....	2
1. Inledning	3
Läsanvisning / handlingar	3
Planprocessen – en översikt	3
2. Planens huvuddrag.....	4
Planens bakgrund och syfte	4
Planområdet.....	4
3. Tidigare ställningstaganden	4
Översiktsplan.....	4
Strandskydd	5
Övriga kommunala beslut	5
4. Förutsättningarna nu och efter genomförande	5
Mark- och vatten användning.....	5
Bebyggelseområden	6
Park och vegetation	10
Gator och trafik	12
Störningar, hälsa och säkerhet.....	14
Teknisk försörjning	16
6. Genomförandets konsekvenser	17
Inverkan på miljön.....	17
Sociala konsekvenser	17
Ekonomiska konsekvenser	18
Konsekvenser för stadens attraktivitet	18
7. Medverkande	19
Konsult	19
Tjänstemän	19

1. Inledning

Läsanvisning / handlingar

Planförslaget består av:

Plankarta i skala 1: 1000 med bestämmelser och illustrationer

Planbeskrivning

Samrådsredogörelse

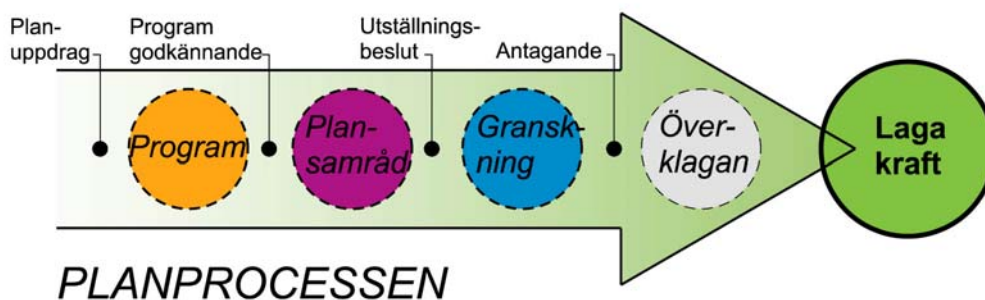
Utlåtande (efter utställning)

Behovsbedömningen

Planprocessen – en översikt

Planprocessen inleds när en begäran från en privat intressent om att få göra eller ändra en detaljplan lämnas. Kommunen gör en översiktlig prövning av begäran och lämnar besked. 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 sätter målen och utgångspunkterna för kommande planläggning.



När programmet har godkänts av stadsplaneringsnämnden tas det fram ett förslag till detaljplan för samråd med berörda parter och kommunala instanser. När eventuella justeringar har gjorts görs ett slutligt planförslag tillgängliga för granskning av allmänheten under minst 3 veckor. 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

Planens bakgrund och syfte

Syftet med detaljplanen är att genom ett samlat grepp tillskapa en ny park och ny bebyggelse med bostäder, kontor och mindre butikslokaler centralt i staden. Möjlighet finns även för skola samt förskola inom planområdet.

Planområdet omfattas av program för Kopparhammaren (godkänd i SPN: 2008-01-29, § 17). I programmet har redovisats en ny park i anslutning till Holmentorget istället för som tidigare planlagts - park mot S:t Persgatan. Kvarteren runt omkring är tänkta för i första hand bostäder. I programmet nämns bland annat att kvarteret Kopparkypen lämpar sig för nedgrävd parkeringslösning genom den lutning som finns naturligt.

Planarbetet påbörjades sedan med området mellan Källvindsgatan och Klockgjutaregatan (Kvarngatan i norr och St Persgatan i söder). Efter samråd av denna del beslutades att även samråda området mellan Kungsgatan och Källvindsgatan. Samråd skedde mellan 29 september och 10 november, 2009 respektive 18 oktober till 15 november, 2010. Utställning av planförslaget utgör en sammanslagning av de båda samrådsförslagen.

Planområdet

Avgränsningen för planområdet följer Kvarngatan i norr, Kungsgatan i väster, S:t Persgatan i söder och förlängningen av Klockgjutaregatan i öster.

Planområdet omfattar ca 2,5 ha. Planområdet används till stora delar som parkering. Här finns viss äldre befintlig industribebyggelse, bland annat ett före detta Garveriet och en mindre gårdsmiljö från mitten av 1700-talet.

Fastighets AB L E Lundbergs äger kvarteren Kopparkypen, Backen och Bergskvadraten. Norrköpings kommun äger fastigheterna Hemvärnet 1 (vilken är upplåten till EON för transformatorstation), 2 (öppen), 3, med den äldre lilla gårdsmiljön vid Kvarngatan samt Berget 1:1 (del av allmän mark, Butgatan och planlagd mark för park väster om kvarteret Backen) samt gatumark.

3. Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplan för Industrilandskapet antagen av KF 2006-05-29 anger blandad verksamhet och boende för det aktuella området, minst 20 % av ytan bör vara bostäder och minst 20 % verksamheter.

Planområdet ingår i "Program för Kopparhammaren" som godkändes i stadsplaneringsnämnden 2008-01-29, där anges riktlinjer för utveckling av området. Områdets markanvändning regleras även av två detaljplaner och en områdesbestämmelse. För den västra delen medges industriändamål i detaljplan, för den östra anges bostadsändamål i områdesbestämmelse och lokalgator bekräftas i detaljplan.

Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskydd, 100 meter från Motala ström. Inom planområdet är strandskyddet upphävt sedan tidigare. Enligt ny strandskyddslagstiftning leder ändring av detaljplan till att strandskyddet återinträder inom planområdet. Strandskyddet behöver därför upphävas. Kommunen bedömer att särskilda skäl föreligger för att upphäva strandskyddet.

- Marken är sedan flera hundra år tillbaka ianspråktagen och på så sätt saknar betydelse för strandskyddets syften.
- Flera vägar och kvarter är belägna mellan planområdet och vattenområdet varför kontakten med vattnet inte längre finns.
- Det föreligger ingen påtaglig risk för att skada vatten eller naturområden.
- Genomförandet av planen medför inget hinder för den allmänna tillgången till vattenområdet.
- Inte heller den visuella vattenkontakten försämras påtagligt.

Övriga kommunala beslut

Beslut om planläggning

Beslut om planuppdrag togs av stadsplaneringsnämnden den 2008-10-14.

Bostadsbyggnadsprogram

Bostadsbyggnadsprogram 2007 för Norrköpings kommun uttrycker i sin strategi att det är viktigt att bygga staden inifrån och ut samt att välja lägen som uppfattas som attraktiva.

4. Förutsättningarna nu och efter genomförande

Mark- och vatten användning

Planområdet utgörs till största delen av rivningstomter som används för markparkering.

Ett genomförande av planen innebär att marken till största delen kommer att bebyggas med bostäder. Garage planeras delvis under bostadshusen och delvis under mark med överbyggd gård.

Exploateringen blir relativt hög. Samtidigt utvecklas stadsmiljön med en park.

Bebyggelseområden

Stadsbyggnadsidé

Vid utformningen av bebyggelsen inom planområdet måste hänsyn tas till rutnätsstadens och Industrilandskapets karaktär. Rutnätsstadens småskalighet ska kombineras med Industrilandskapets gyttrighet i placering av byggnader och enhetlighet i utformningen av byggnaderna. Rutnätsstadens kvarter är indelade i huskroppar med egen karaktär, ofta ligger byggnader med helt olika utformning intill varandra. Planområdet är beläget mellan Industrilandskapet och den gamla rutnätsstaden. Industrilandskapets byggnader består av kraftiga väl definierade volymer med regelbundet placerade fönster. Fasadmaterialet varierar mellan puts och tegel. Rutnätsstadens kvarter är uppbyggda av bostadshus med inslag av kontorshus.

Exploateringen blir relativt hög. Samtidigt utvecklas stadsmiljön med en park. Detaljplanekartan med specifika planbestämmelser kompletteras av gestaltungsprinciper. Principerna ska säkra att eftersträvd kvalitet bibehålls från detaljplanering till uppförande av bebyggelsen.

Målsättningen är att ny bebyggelse med i huvudsak bostäder ska uppföras. Den planerade bebyggelsen sluter gaturummet längs Kungsgatan, Kvarngatan och S:t Persgatan. Ett torg placeras söder om korsningen Kvarngatan – Kungsgatan och en ny park ska anläggas som ansluter till Holmentorget och ger möjlighet till vackra utblickar över Industrilandskapet samt ger plats för lek och rekreation i en del av staden där det idag är relativt ont om parkmark.

Stadsdelens kvartersinnehåll

Sammanlagt kan kvarteren komma att omfatta omkring 400 bostäder beroende på utformning och på lägenhetsstorlekar. Den nya bebyggelsen sluter gaturummet mot S:t Persgatan och fångar upp nivåskillnaderna ner mot Kvarngatan. I den östra delen öppnas bebyggelsen upp mot parken och Industrilandskapet. I väster sluts gaturummet mot Kungsgatan och ett torg tillskapas i hörnet Kungsgatan –Kvarngatan. Nivåskillnaderna utnyttjas för parkeringsgarage under byggnaderna/innergårdarna. Inom kvarter A föreslås en ny förskola. Den befintliga småskaliga gårdsmiljön vid Kvarngatan skyddas och kan bli en del av parkmiljön och/eller förskolegård.

Generellt för området är att entré våningarna ska innehålla lokaler för butiker eller annan utåtriktad verksamhet. Krav på lokaler i bottenvåningen ställs primärt utefter S:t Persgatan och Kvarngatan, i hörn lägen mot park och gatukorsningar.

En händelserik och trygg stadsmiljö eftersträvas; med ett varierat innehåll i byggnadernas gatuplan, arkitektonisk mångfald samt en tydlig och avläsbar uppdelning av den yttre miljön med privata gårdar vid sidan av allmänna ytor såsom gator, torg och park.

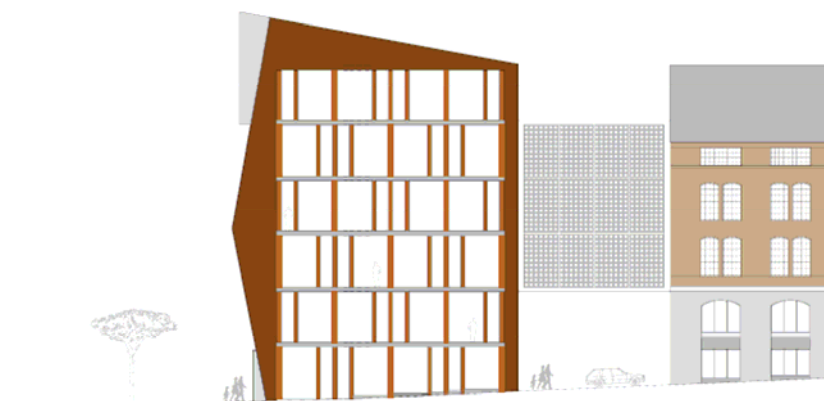
Föreslagen inriktning kompletterar Industrilandskapets kultur-, konsert/kongress-, utbildnings- och kontorslokaler med bostäder och mindre verksamhetslokaler (butiker, etcetera).

Karaktärsdrag

Den nya bebyggelsen ges en sammanhållen tematisk karaktär men med individuella skillnader mellan husen. Karaktären på den nya stadsdelen hämtar inspiration från både rutnätsstaden och det mer upplösta Industrilandskapets stora byggnadsvolymer. Kännetecknen är de tydliga stora byggnadsvolymer med balkonger i hörnen. Rytmskt placerade relativt stora fönster. Taklinjer som skevar och rejäla sockelvåningar. Färg och material består av puts i huvudsak men med inslag av tegel på utmärkande platser. Färgtoner är inspirerade från Industrilandskapet i ockra med inslag av rostrött föreslås men gårdar och täta passager putsas vita för att ge maximalt med ljusreflektion.

Industrilandskapets byggnader har tydligt strukturerade fasader i tegel eller puts med en reliefverkan, ett djup, i material eller arkitektur samt med enkla, tydliga fönstersättningar. Rutnätsstadens kvarter är indelade i huskroppar med egen karaktär, ofta ligger byggnader med helt olika utformning intill varandra.

Byggnaden närmast Kungsgatan kan bli en ny karaktärsbyggnad med en egen identitet. Byggnaden placeras intill torget med offentliga gångstråk runt om. Även med den föreslagna länken till befintlig byggnad kommer denna volym att upplevas som en solitär. Torget och platsen betonas genom byggnadens arkitektur som ska fånga stildrag från Industrilandskapet men också ha ett tydligt samtida uttryck.



Kontorshuset längs Kungsgatan kan bli en ny karaktärsbyggnad med egen identitet.

Detaljplanekartan med specifika planbestämmelser kompletteras av gestaltungsprinciper. Principerna ska säkra att eftersträvd kvalitet bibehålls från detaljplanering till uppförande av bebyggelsen.

Volym och skala - Byggnad ska placeras i kvartersgräns mot angränsande gata/park. Mot gata ska byggnad placeras i längsgående riktning.

Bebyggelsen ska delas upp i flera huskroppar. Fasadkaraktären ska varieras och huskropparna gestaltas som självständiga individer - alltså ej gemensamt formspråk.

Material och färgsättning - Fasaderna ska utföras slätputsade eller i tegel. Inslag av andra fasadmaterial får förekomma. Sockel/suterrängvåning (bottenvåningen) ska utföras med annan struktur än övriga fasaden. Suterrängvåning får finnas utöver högsta antal våningar.

Färgsättning ska ske så att varje huskroppens individuella uttryck förstärks, dock ska hänsyn tas till omgivande bebyggelse, särskilt Industrilandskapets "enhetliga" kulör.

Entréer - Entrépartier (dörrar och portiker) ska ges ett välkomnande intryck. Trapphusen utformas så att de är genomgående och kan nås både från gata och gård, med huvudentré mot gatan.

Fönster och balkonger - Fönster ska ha medveten placering och proportionering i fasaderna och ge rikligt med ljusinsläpp. Fönsterutformning i sockelvåning ska skilja sig från fönster i ovanliggande våningar, i såväl höjd som bredd. Vid bostad i bottenvåning placeras fönstrens underkant så att insyn från gatan hindras.

Utanpåliggande balkonger ska ges en öppen karaktär med fronter och räcken i en enhetlig utformning som samverkar med husets fasad. Balkonger innanför kvartersgräns mot gata och park ska integreras i fasad.

Tak - För arkitektonisk mångfald och individuellt uttryck kan översta våningen utföras med frontespis eller takkupor. Taken ska beläggas med

plåt eller takpannor. Takanordningar infärgas i takets kulör. Ytor för fläkt och hiss får finnas utöver högsta antal våningar men ska inrymmas inom takkonstruktion.

Gårdsmiljö - Gårdsmiljön ska vara småskalig och detaljrik med mångfunktionella ytor för de boende. Det är särskilt viktigt med en lekplats för de allra minsta barnen. Marklägenheternas uteplatser ska vara omsorgsfullt utformade. Gårdshus ska placeras med hänsyn till entréer och uteplatser. Fasadmaterial kan vara träpanel eller som bostadsbebyggelsen.

Belysning - Ljuset ska finnas där fotgängarna finns, vilket bidrar till en ökad trygghetskänsla. Ljusfärgen görs enhetlig med undantag för effektbelysning. Belysningsarmaturer ska vara avbländade så att de inte stör boende nattetid.



Tillgänglighet

Området som naturligt kompletterar den befintliga stadsbebyggelsen nås idag både till fots, med cykel och via tät kollektivtrafik samt med bil.

Planområdet har stora höjdskillnader, detta löses till stora delar inom kvarteren genom att byggnaderna tar upp höjdskillnaderna. I den nya parken planeras ramper och avsatser för att tillgänglighetsanpassa.

Det är viktigt att området utformas så att personer med funktionsnedsättningar som reser med färdtjänsten har tillräckligt utrymme för på- och avstigningar. Tillgänglighetsfrågan bevakas i samband med bygglovprövningen.

Kulturmiljö

Hemvärnet 3, äldre tjänstebostad - På Kvarngatan 21 finns den enda bevarade av tre tjänstebostäder som Holmens Bruk uppförde i kvarteret under 1750-talet.

Den småskaliga trähusbebyggelsen regleras som värdefull bebyggelse med fri användning (Q) i planen. Det innebär att användningen är fri så länge inte själva bevarandet av byggnaderna påverkas eller omgivningen störs.

Kopparkypen 19, Barkeriet - På Kvarngatan finns även en byggnad i tegel, uppförd 1953. I byggnaden avbarkades ved till pappersbruket. I kommunens byggnadsinventering har byggnaden bedömts tillhöra klass 4; ”Byggnad som inte kan hänföras till klass 1-3, till exempel genom att den förvanskats så kraftigt att dess karaktär gått förlorad.”

Byggnaden föreslås rivras då den ligger i vägen för tänkt parkmark och ny bebyggelse.

Kopparkypen 34, Fabriksbyggnad - Mot Kungsgatan finns en äldre fabriksbyggnad uppförd 1888 av Ströms aktiebolag. Byggnaden har byggts om och till ett flertal gånger under 1900-talet. Byggnaden skyddas med beteckningen Q.

Bergskvadraten 1, färgeri - Inom kvarteret finns en lägre industribyggnad från 1928 med apparatfärgeri och kontor som ursprunglig användning. Byggnaden skyddades i samrådsskedet genom Q, inför utställningen har bedömningen gjorts att denna inte har ett sådant bevarandevärde att den skyddas genom Q. Bestämmelserna BCP (bostäder, centrum, parkering) ersätter tidigare bestämmelse.

Park och vegetation

Befintlig vegetation

Inom planområdet finns idag ingen kvalitativ grönska. Den småskaliga trähusbebyggelsen har en mindre ”trädgård” mellan husen, denna föreslås bli en del av förskoletomten/del i parken. Inom kvarteret utmed S:t Persgatan finns träd som står parallellt med gatan. När bebyggelse tillkommer utmed kvartersgränsen innebär det att träden måste tas bort.

Grönska

Gårdsytorna ska innehålla en stor andel grönska oberoende om gården är på mark eller med underliggande garage. Jorddjupet ska vara tillräckligt för träd och övrig växtlighet.

Vegetation kan även tillföras på tak till gårdshus och vertikalt i form av klätterväxter på fasader, plank, spaljéer, etcetera.

Innergårdsmiljöerna föreslås ha ett spännande formspråk med gräsytor, perenner och häckpartier som bildar väggar och skapar rum. Delar av ytorna bör vara hårdgjorda för sitt- och lekmöjligheter. Jorddjupet ska vara minst 0,8 meter för träd och övrig växtlighet inom ytan för utevistelse och rekreation.

Parkeringsplats ovan mark får ej anordnas inom kvartersmark för att säkerställa att marken används för innergård och grönska.

Park



Parken är detaljplanens bärande struktur. Parken är placerad i anslutning till Holmentorget och bildar tillsammans med torget en ny mötesplats i staden för boende och arbetande i omkringliggande kvarter samt besökare till Industrilandskapets kulturinstitutioner. Tanken är att få ett brett innehåll med plats för dels lek och aktivitet, dels avkoppling och samvaro. Den förskola som planeras i anslutning till parken ges möjlighet att använda delar av parken som förskolegård.





Fornlämningar

En arkeologisk förundersökning del 1 och 2 har gjorts. Största delen av funna lämningar är från 1600-talet. Inför exploatering ska en särskild arkeologisk undersökning göras.

Markens beskaffenhet

Planområdet ligger inom gränsen för normalradonmark. Byggnad ska ske med radonskyddande lösningar.

rev. 2014-01-14

Markteknisk undersökningsrapport har gjorts efter utställningen av Gontmij. Stora delar av området består av utfyllnad med varierad fasthet. Underliggande naturlig jord varierar i området.

Förorenad mark finns inom området.

Gator och trafik

Övergripande trafiksituation

Kungsgatan är idag en av de gator i Norrköping där dagens trafikmängder medför en försämrad närmiljö. Miljö kvalitetsnormen för partiklar klaras inte fullt ut. Tekniska kontoret kommer att under åren 2009-2013 genomföra åtgärder på Kungsgatan vilket kommer att medföra att biltrafikmängden på Kungsgatan minskar med 4000 fordon.

Ett lugnare och jämnare tempo i trafiken ska uppnås genom att bygga om fler platser utmed Kungsgatan med liknande utformning som Skvallertorget.

Vid visualiseringscenter har en liknande utformning utförts. Beläggning på Kungsgatan är utbytt. 2010 klarade gränsvärdet för partiklar.

Gatunät

Gatorna runt kvarteren, Källvindsgatan, S:t Persgatan och Kvarngatan är för lokal trafik och ska även i fortsättningen fungera för detta. Butgatan omregleras i och med detaljplanen till parkmark. Klockgjutaregatan med dess trappa är till för fotgängare.

Gatan mellan de två kvarteren inom Kopparkypen är kvartersgata avsedd för angöring till bostäderna. Allmän gång- och cykeltrafik ska ha tillgänglighet till gatan.

Kollektivtrafik

Området är beläget med goda möjligheter till kollektivtrafik. Närmaste busslinjen är linje 115 som trafikerar Kungsgatan, sträckan Kungsgatan-Resecentrum tar ca 10 minuter. Avstånd till resecentrum är ca 1,5 kilometer.

Parkering

Idag finns det omkring 240 parkeringsplatser inom planområdet, varav hälften är korttidsparkering och den andra hälften är förhyrda platser.

Korttidsparkeringen är till för besökare till framförallt Industrilandskapet och Louis de Geer konsert och kongress. Stadsbyggnadskontoret har i samråd med Tekniska kontoret bedömt att de korttidsplatser som finns inom planområdet och som kommunen har ett ansvar för inte behöver ersättas. Det finns korttidsparkering på innergården vid Holmenområdet på andra sidan Kvarngatan. När dessa är upptagna kommer hänvisning att ske till parkeringshuset Spiran.

De förhyrda p-platserna åligger inte kommunen något ansvar. Det är fastighetsägaren som upplåter p-platserna och svarar för om dessa p-platser behöver ersättas.

Parkeringsbehovet för planerade bostäder inklusive besöksparkering uppfylls inom kvarteret i garage under byggnaderna/gårdarna. Planförslaget rymmer ca 350 parkeringsplatser. Parkering föreslås anordnas i huvudsak i källarplan via ramper som inryms inom byggnadsvolymen eller under planterbara gårdar.

I planområdet har parkeringslösning i flera plan studerats. Gällande parkeringsnorm kan uppfyllas och p-platser utöver detta kan också utföras om det finns ett sådant behov.

Kvarteret kan komma att delas upp i flera fastigheter. Detta innebär att parkeringsgarage förutsätts anordnas som gemensamhetsanläggning.

Parkeringsbehovet för boende och verksamheter ska anordnas inom kvartersmark. Kommunens parkeringsnorm ska följas. Parkering anordnas i huvudsak i källarplan via ramper som inryms inom byggnadsvolymen eller under planterbara gårdar. Utrymme för cykelparkering bör också beaktas och få en bra och tillgänglig placering inom kvarteret.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

Bostäder inom planområdet kommer inte att kunna bli helt fria från buller eller ljusstörningar. Särskild redovisning av hur bullerproblematiken klaras ska göras i samband med bygglovprövning.

I Boverkets byggregler anges att om ekvivalenta trafikbullernivåer överstiger 55 dBA ska minst hälften av utrymmen för sömn, vila och daglig samvaro orienteras mot så kallad tyst sida. Om ovanstående inte klaras kan så kallad ljuddämpad sida godtas enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 och SS 25267.

Utredningar har gjorts vilka visar att byggnaderna längs Kvarngatan är särskilt bullerstörda varför särskild utformning krävs både genom placering av bebyggelse, utformning och material i byggnaderna.

Vid ett genomförande av planen överskrids Boverkets grundkrav och avstegsfall måste tillämpas. Med avstegsfall menas att minst hälften av boningsrummen skall ha tillgång till tyst sida, 50dB(A) ekvivalent ljudnivå.

rev. 2014-01-14

Kompletterande bullerutredning har gjorts för förskolan längs Kvarngatan. Tidigare standard innebar att minst halva ytan av en skolgård skulle innehålla högst 55 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå, detta är nu borttaget. Större delen av skolgården får dygnsekvivalenta ljudnivåer under 55 dBA. Vid fasad uppgår den ekvivalenta ljudnivån som mest till 58 dBA, med rätt val av fönster, yttervägg och eventuella tilluftsdon kan den akustiska inomhusmiljön göras mycket god.

Luftkvalitet

Planområdet ligger intill den högt trafikerade Kungsgatan där det tidigare varit problem med att miljökvalitetsnormer för föroreningar i utomhusluft överskrids.

rev. 2014-01-14

Tilluftsintag bör placeras så att risken för att inomhusluften kontamineras av luftföroreningar, partiklar etc. från trafiken minimeras.

Tekniska kontoret har genomfört åtgärder och gränserna har nu inte överskridits.

Kungsgatan har tidigare överskridit miljömålet för halter av PM10.

Kungsgatan ligger direkt väster om detaljplaneområdet, vilket innebär att dess trafik även påverkar framtida bostäder inom detaljplaneområdet. Ett antal åtgärder har vidtagits:

- Tidigare och upprepad vårrengöring. Åtgärden genomförs sedan våren 2007.
- Snabbare vägunderhåll. Åtgärden genomförs sedan år 2007.
- Spridning av CMA. Åtgärden genomfördes år 2009 och 2010 · Torgliknande upphöjd gatudel i anslutning till Bergsbron.

Resultatet av genomförda åtgärder är att miljö kvalitetsnormen för PM10 har uppfyllts från och med år 2010. Under hela 2012 har antalet överskridanden uppgått till 14 stycken vilket innebär att miljö kvalitetsnormen även klarades år 2012.

Utöver de genomförda åtgärderna planeras följande åtgärder:

- I samband med genomförandet av den hastighetsöversyn som tagits fram för Norrköpings kommun kommer hastigheten att sänkas till 40 km/h på hela Kungsgatan. Åtgärden genomförs vid slutet av 2012 eller i början av 2013.
- Ny mer slitstark vägbeläggning på resterande delen av Kungsgatan. Åtgärden genomfördes under 2008 samt 2012.
- Luftkvaliteten bevakas även framledes.

Med tanke på det resultat som kommunen uppnått till följd av genomförda åtgärder längs Kungsgatan och att det planeras ytterligare åtgärder längs med Kungsgatan så förväntar sig Norrköpings kommun att miljö kvalitetsnormen kommer att klaras nu och i framtiden på Kungsgatan vilket påverkar detaljplaneområdet.

rev. 2014-01-14

Förorenad mark

Planerad markanvändning är bostadsändamål vilket innebär känslig markanvändning. Resultat av analys av förorenad mark visar att det förekommer förhöjda halter av metaller och PAH i fyllnadsjorden, i de flesta fall i nivå med eller strax över riktvärdet för känslig markanvändning. Föroreningarna är heterogent fördelade och förekommer i spridda punkter över området. Åtgärder kommer att behövas i vissa delområden för att klara känslig markanvändning.

rev. 2014-01-14

Radon

Området bör klassas som normalradonmark vilket innebär att radonskyddande åtgärder bör vidtas vid byggnation.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ska försörjas med kommunalt vatten och avlopp. Ny bebyggelse kan anslutas till befintliga ledningar. Befintliga ledningar inom kvartersmark kan behöva flyttas innan marken tas i anspråk för exploatering.

Dagvatten

Dagvattengruppen har tagit fram ett förslag till Riktlinjer för dagvattenhantering i Norrköpings kommun daterat den 19 mars 2009, antagen i KS den 26 maj 2009. I samband med aktuellt detaljplanearbete har en dagvattenutredning tagits fram som beskriver hur dagvatten från framtida byggnation ska tas omhand på ett långsiktigt och hållbart sätt med utgångspunkt i kommunens riktlinjer för dagvattenhantering. Fördröjningsmagasin och gröna tak förordas.

Utbyggnaden av planområdet med bostäder och underbyggda parkeringar medför att andelen hårdgjord yta inom planområdet kommer att öka kraftigt. Lokalt omhändertagande av dagvatten försvåras därför. För att åstadkomma en viss fördröjning kan gårdshus uppföras med tak belagda med sedumgräs. Generellt kan en riklig vegetation inom gårdsmiljön bidra till att dagvatten tas upp av vegetationen. Parken med dess vegetation möjliggör viss infiltrering av dagvatten lokalt.

Genom ett aktivt val av byggnadsmaterial och utförande av dagvattenavledning kan belastningen på de befintliga dagvattensystemen minimeras.

E/

E.ON Elnät Sverige AB distribuerar el i området. Ny bebyggelse ska anslutas till befintligt nät. Det finns två nätstationer inom planområdet, den belägen i korsningen Kungsgatan-Kvarngatan anses inte behövas och kommer att tas bort. Elledningar kan behöva flyttas, flytt av ledningar bekostas av exploitören.

Värme

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

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

Avfall

Kommunen har lagstadgat ansvar för hushållsavfall. Det är varje fastighetsägares ansvar att hushållsavfall som uppkommer inom fastigheten hanteras enligt gällande föreskrifter. Framkomligheten för renhållningens fordon har varit en förutsättning vid förprojekteringen av de allmänna gatorna som leder genom området. Hänsyn måste tas till hur hushållsavfall ska kunna lämnas, förvaras och hämtas på ett smidigt sätt. Detta förutsätter soprum i markplan (fristående eller i bostadshuset) med utrymmen för vanligt hushållsavfall (komposterbart och brännbart). Även utrymmen för grovavfall, el-avfall och eventuellt återvinningsmaterial bör beaktas. Sorterat grovavfall, el-avfall och farligt avfall kan även lämnas på återvinningscentraler som kallas för returpunkter i Norrköpings kommun.

6. Genomförandets konsekvenser

Inverkan på miljön

Föreslagen förändring av kvarteret bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan (bilaga 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 kan ge minskad CO² utsläpp och effektivare energianvändning.

Sociala konsekvenser

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

Stadsdelen tillförs en allmän park, vilket höjer kvaliteten för boende i dess närhet och för besökande.

Boende i intilliggande kvarter kan komma att uppfatta den planerade förändringen som negativ då utsikt och ljusförhållanden förändras. Tillskottet av boende och kompletterande service kan emellertid verka som en stimulans för närområdet.

Jämställdhetsaspekterna ska beaktas vid planering av nya bostadsområden. Nya belysta stråk och bebyggelsen i sig kan medföra ökad trygghet för de individer som är utsatta i det offentliga rummet (kvinnor, äldre, unga män, etniska minoriteter, icke heterosexuella bla.).

Ekonomiska konsekvenser

Fler boende och lokaler i området medverkar till ekonomisk stabilitet för befintliga verksamheter. Befintliga investeringar i gator och teknisk infrastruktur utnyttjas.

Ett genomförande av förslaget bedöms få positiva konsekvenser för den enskilde, för näringslivet, kommunen och samhället i stort. Vinsten finns i att använda stadens begränsade markresurser på ett mer kvalificerat sätt. En intensivare användning av marken innebär en möjlighet till fler bostäder och arbetstillfällen.

De stora kostnaderna kan hänföras till:

Nybyggande och omvandling av kvartersbebyggelse, anläggning av park, ombyggnad av gator samt om/nybyggnad av tekniska anläggningar.

Kostnader för upprättande av detaljplan tas ut genom avtal med respektive byggherre/fastighetsägare/tomträttsinnehavare inom planområdet.

Konsekvenser för stadens attraktivitet

Det är mycket positivt att kvarteren utmed Kvarngatan och S:t Persgatan bebyggs och stadsdelen tillförs en park. Föreslagen ny bebyggelse kommer att förändra stadsbilden i den här delen av Norrköpings stadskärna. Den kraftiga höjdskillnaden mellan St. Persgatan och Kvarngatan medför att den nya bebyggelsen kommer att visuellt synas tydligt i stadsbilden. Detta gäller särskilt inom kvarteret Backen var bebyggelsen tillåts bli högre än intilliggande bebyggelse. Ett tydligt avtryck i stadsbilden bedöms förstärka upplevelsen av Industrielandskapets kraftfulla gestalt.

7. Medverkande

Konsult

Illustrationsskisser är framtagna av Lund och Vallentin arkitekter och design.

Tjänstemän

Plan har utarbetats i samverkan med tjänstemän på stadsbyggnadskontoret, Norrköpings Kommun

Norrköping den 14 januari 2014



Johan Mases
processansvarig detaljplanering



Ida Hansson
planarkitekt