



NORRKÖPING

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

BILAGA

1(21)

2021-01-14

Reviderad 2022-01-16

Vårt diarienummer

SPN 2017/0108 214

Handläggare, titel, telefon

Jackie Leiby, planarkitekt

011- 15 13 53

Detaljplan för fastigheterna
Mjölaren 14 och Mjölaren 15 samt
Bergsbron 7

Utredning om bebyggelsealternativ

Samtliga bilder, kartor och ritningar i denna bilaga har tagits fram av Norrköpings kommun. Byggnader i perspektivbilderna visar endast ungefärliga volymer. Fasadmateriell, fönster och dörrar redovisas inte.

Nollalternativet (Figur 1 - Figur 5):

Mjölaren 14 och 15 bebyggs och används enligt gällande detaljplaner, se Figur 1. Detaljplanerna medger sammanhängande byggnad längs med Bredgatan i två våningar och byggnad i en våning på gården, där verkstadsbyggnaden står idag, se Figur 2 till Figur 5. Byggnaden kan utformas utan portgång eller varierande höjder.

Fastigheten Mjölaren 14 omfattas av en detaljplan som medger användningsändamål C (centrumverksamhet). Bestämmelsen q anger att miljön är värdefull och att nya byggnader ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Byggnaden Sista supen omfattas av skyddsbestämmelser och rivningsförbud som ger förutsättningar för fortsatt underhåll och en bibehållet utseende.

Planbestämmelserna för Mjölaren 15 anger markanvändning Q som anger fri användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden.

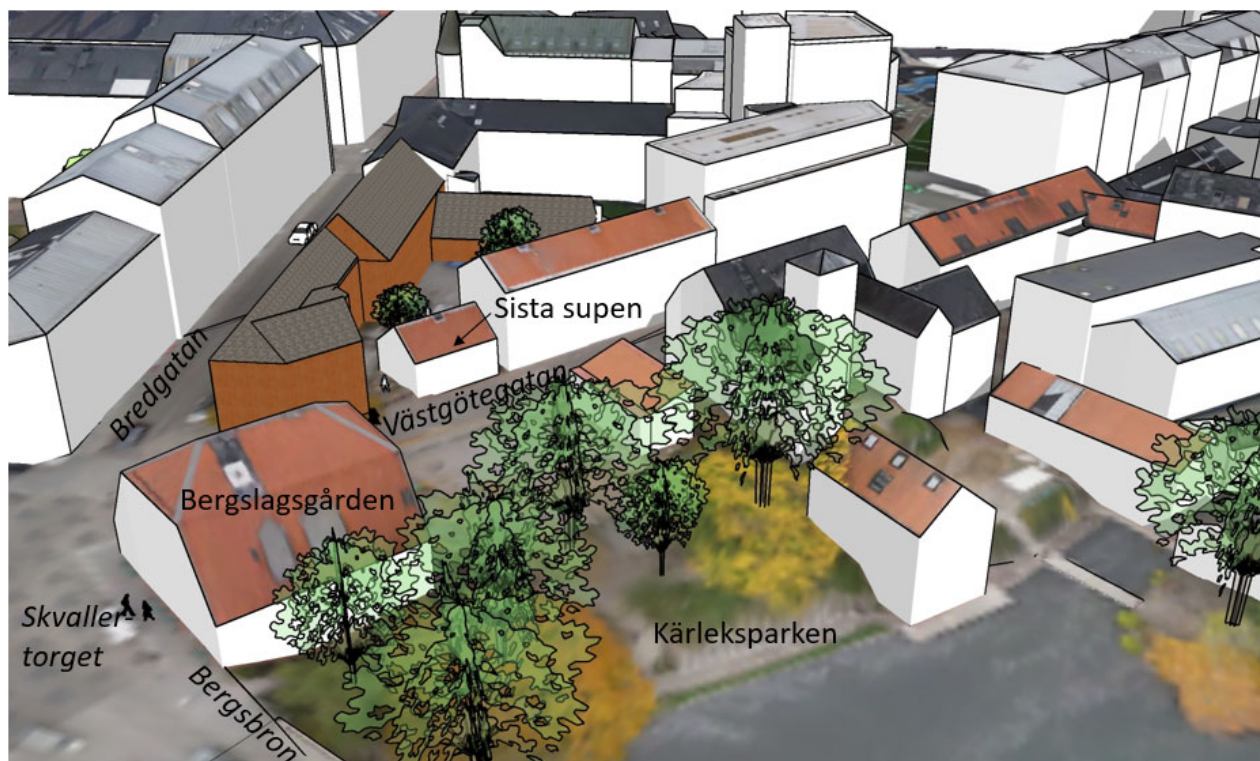
För övrigt innebär nollalternativet att ingen ny detaljplan görs för Bergsbron 7. Ingen restaurang uppförs inom Bergsbron, men den befintliga kiosken står kvar eller ersätts med en liknande byggnad. Kärleksparken blir inte allmän platsmark och får ingen tillgänglighetsanpassning. Ingen del av Bergsbron 8 planläggs och ingen förbättring av gränden görs i syfte att göra den mer tillgänglig.



Figur 1: Utsnitt från detaljplanen som gäller för Mjölaren 14 syns till vänster. Till höger är ett utsnitt från detaljplanen som gäller för Mjölaren 15.



Figur 2. Bilderna visar en situationsplan och sektioner genom fastigheterna Mjölaren 14 och 15 enligt nollalternativet. De gula byggnaderna är byggnader som inte finns men medges i gällande detaljplaner. De gråa byggnaderna är befintliga byggnader.



Figur 3. Bilden ovan visar en översiktlig vy över planområdet och de föreslagna byggnader och åtgärder enligt nollalternativet. Byggnader med helvita fasader är befintliga.



Figur 4. Bilderna visar viktiga siktlinjer. **A:** Vy mot öster och Västgötegatan. **B:** Vy mot öster och Bredgatan. **C:** Vy från Kungsgatan mot sydost och Bergslagsgården. **D:** Vy norrut från Bergsbron och Kärleksparken. I nedre delen av bilden syns Motala ström.



Figur 5. Bilderna visar utformning av bostadsgården inom Mjölaren 14 och 15. **E:** Vy mot nordost. **F:** Vy mot söder. **G:** Vy mot väster. **H:** Vy mot nordväst.

Granskningsförslaget (Figur 6 - Figur 10)

Inom Bergsbron 7 uppförs en restaurangbyggnad med en våning plus en vindsvåning. Utformningen ges enligt bestämmelser på plankartan som reglerar takvinkel, färgsättning, material och placering. Byggnaden Bergslagsgården beläggs med rivningsförbud och skyddsbestämmelser. Byggnaden får användas för centrumverksamhet och bostäder får ordnas i byggnadens övre våningar, se Figur 6.

Kärleksparken planläggs som allmän platsmark för park. Parken fastighetsregleras och blir en del av fastigheten Nordantill 1:1. Ramper, som är tillgänglighetsanpassade med en lutning på 8%, anläggs vid entré från Bergsbron och i anslutning till gången vid vattnet. Ramper utförs med trä- eller träliknandeplank och förses med svartmålade stålräcken. Övriga gångstigar utförs med grus(stenmjöl). Stenmurar omfattas av skyddsbestämmelser som innebär att de ska bevaras och inte får täckas över, till exempel av ramperna.

Inom Mjölaren 14 och 15 uppförs ett flerbostadshus som innehåller ett 10-tal lägenheter. Det är en sammanhängande byggnad med en portik som är placerad ungefär i samma läge där entrén till gården har varit traditionellt. Byggnaden består av en del längs med Bredgatan och en del som sträcker sig in i gården.

rev.

Gatuhuset uppförs med en lägre del, närmast Skvallertorget, som är högst 2 våningar. Denna låga del förhåller sig genom sin volym och skala till byggnad Sista supen och den 1800-tals byggnaden som står längs med Västgötegatan inom fastigheten Mjölaren 15. Den högre delen är högst 4 våningar och förhåller sig i första hand till de nyare flerbostadshusen på den norra sidan av Bredgatan. Den höga delens huskropp är L-formad med en den längre delen längs med gatan och en kort del in i gården. Båda delar innehåller en vindsvåning (en våning som inryms inom takkonstruktion). Bottenvåningen närmast Skvallertorget innehåller en lokal för centrumverksamhet, till exempel café som vetter mot platsen framför byggnaden Sista supen. Byggnaden placeras i fastighetsgräns mot Bredgatan.

Fasaderna mot gatan putsas eller kläs med tegel medan fasaden mot gården även kan kläs med träpanel. Färgsättningen harmoniserar med den närliggande kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Frontespis och takkupor får förekomma i begränsad utsträckning. Balkonger, burspråk och loftgångar tillåts endast på fasader som vetter mot gården. Taket på gatuhuset får utformas som sadeltak med brant vinkel, som knyter an till de kvarvarande byggnaderna inom fastigheterna längs Västgötegatan, alternativt som Mansard(brutet) tak, som påminner om apoteksbyggnaden som revs .

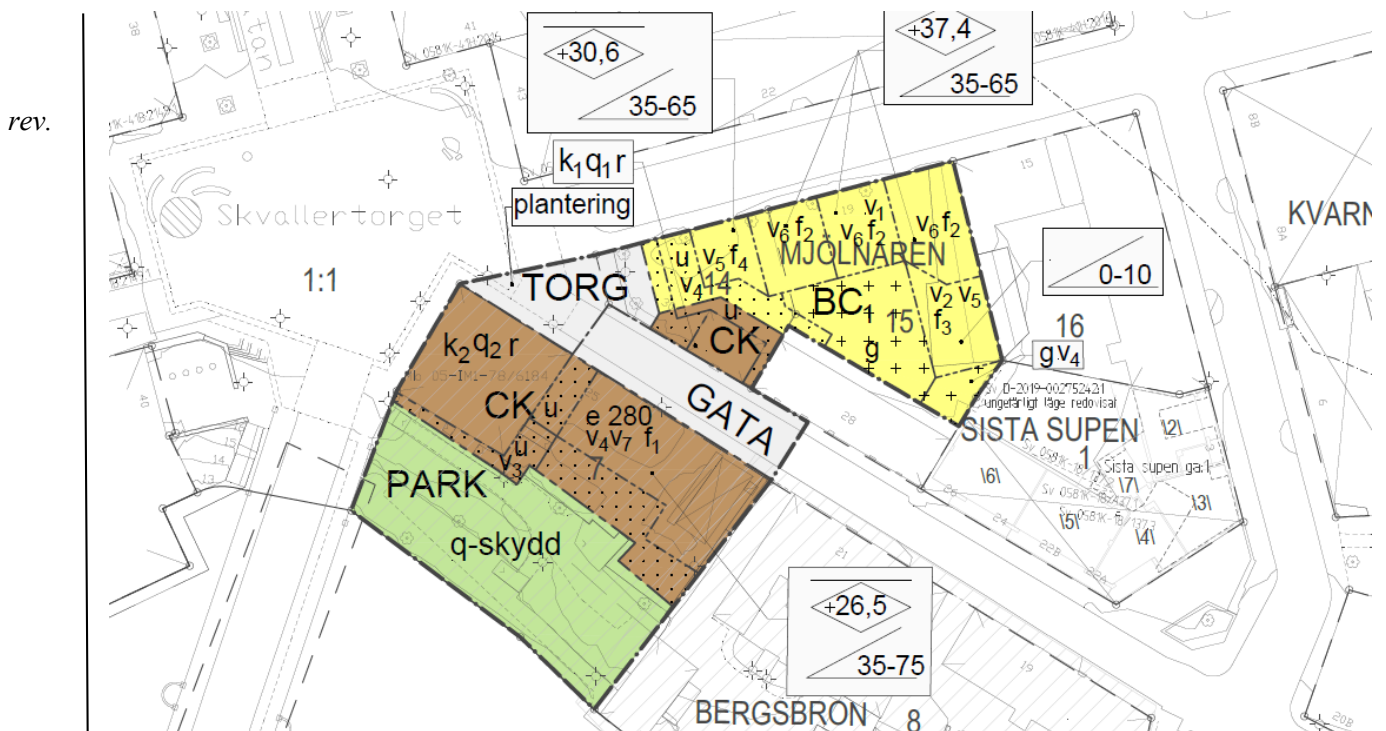
rev.

Gårdsbebyggelsen ligger på samma plats som den rivna verkstadsbyggnaden. Bebyggelsen in i gården är till övervägande del två våningar med en mindre del i direkt anslutning till huskroppen längst Bredgatan i fyra våningar. Det nya huset har ett flackt pulpettak alternativt en takterrass. Fasaden kläs med träpanel. På gården får en mindre komplementbyggnad byggas. Inom bostadstomten planteras minst 70 kvadratmeter av gårdsytan med gräs, perenner och minst ett träd. Det är möjligt att lägga upp till 40 kvadratmeter av planteringarna på en takterrass på gårdshuset.

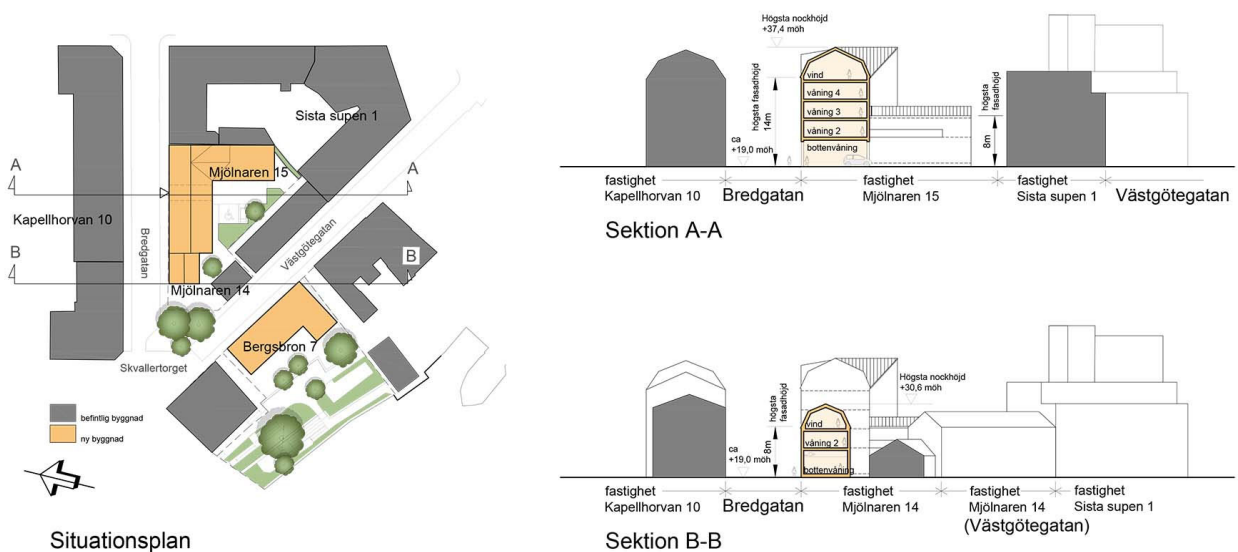
Inom Mjölaren 14 står den kulturhistorisk värdefulla byggnaden Sista supen. Byggnaden får användas för centrumverksamhet. Den omfattas av rivningsförbud och

en skyddsbestämmelse som preciserar vilka viktiga element som ska bevaras. Varsamhetsbestämmelse tydliggör vilka element är viktigt att hantera med särskilt hänsyn.

Ett mindre markområde som innehåller två träd i Mjölneren 14 fastighetsregleras så att det blir en del av fastigheten Nordantill 1:1. Markområdet planläggs som torg och krav om att träd ska finnas genomförs.



Figur 6. Bilden ovan visar ett utsnitt från granskningsförslaget till detaljplanen för fastigheterna Mjölneren 14 och Mjölneren 15 samt Bergsbron 7.



Figur 7. Bilderna visar en situationsplan och sektioner genom fastigheterna Mjölneren 14 och 15 enligt granskningsförslaget. De gula byggnaderna är de föreslagna byggnader. De gråa byggnaderna är befintliga byggnader.

rev.

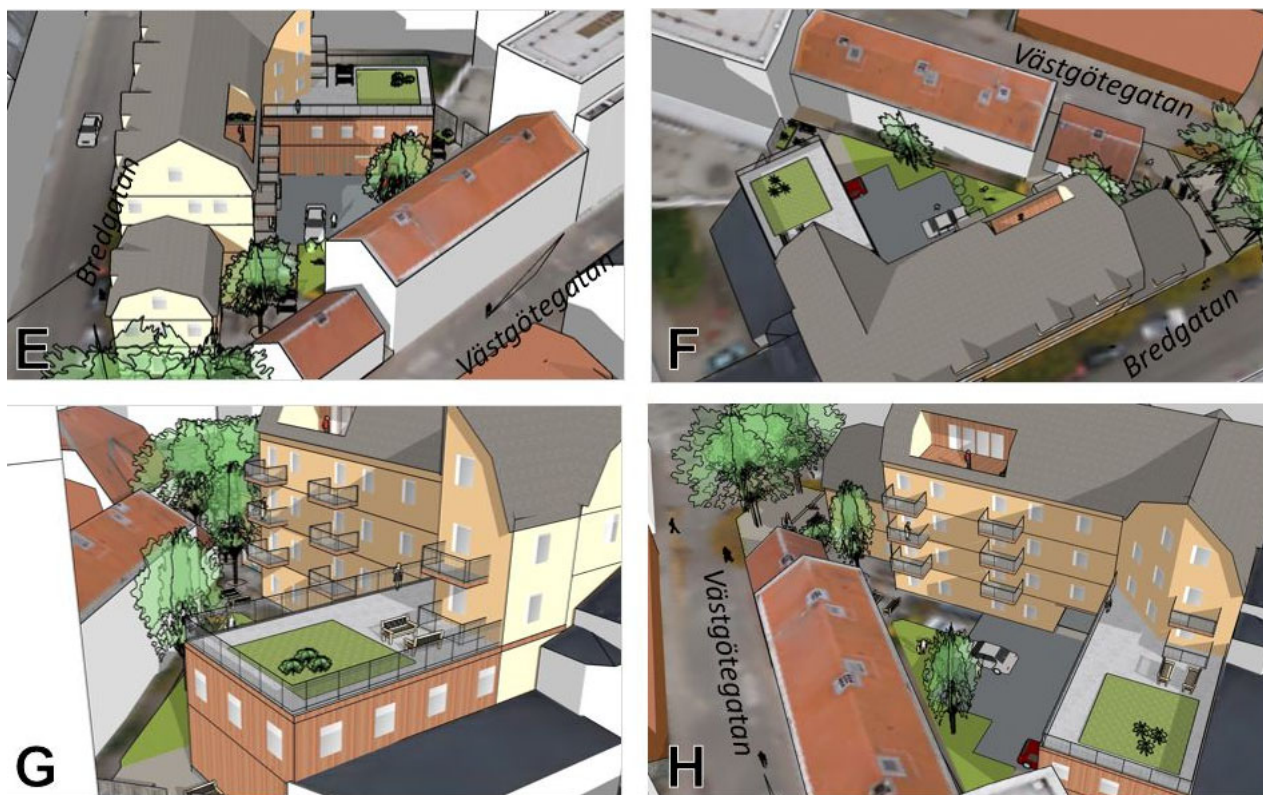


Figur 8. Bilden ovan visar en översiktlig vy över planområdet och de föreslagna byggnader och åtgärder enligt granskningsförslaget. Byggnader med helvita fasader är befintliga.



Figur 9. Bilderna visar viktiga siktlinjer **A:** Vy mot öster och Västgötegatan. **B:** Vy mot öster och Bredgatan. **C:** Vy från Kungsgatan mot sydost och Bergslagsgården. **D:** Vy norrut från Bergsbron och Kärleksparken. I nedre delen av bilden syns Motala ström.

rev.



Figur 10. Bilderna visar utformning av bostadsgården inom Mjölaren 14 och 15. *E: Vy mot nordost. F: Vy mot söder. G: Vy mot väster. H: Vy mot nordväst.*

Samrådsförslaget (Figur 11 - Figur 19) - utgår som alternativ

Inom Bergsbron 7 uppförs en restaurangbyggnad med en våning plus en vindsvåning. Utformningen ges enligt bestämmelser på plankartan som reglerar takvinkel, färgsättning, material och placering. Byggnaden Bergslagsgården beläggs med rivningsförbud och skyddsbestämmelser. Byggnaden får användas för centrumverksamhet och bostäder får ordnas i byggnadens övre våningar.

Kärleksparken planläggs som allmän platsmark för park. Parken fastighetsregleras och blir en del av fastigheten Nordantill 1:1. Ramper som är tillgänglighetsanpassade anläggs vid entré från Bergsbron och i anslutning till gången vid vattnet. Entrén vid anslutningen till gränden hålls öppen och gränden i Bergsbron 8 får en tillgänglighetsanpassning. Mark beläggs med material som är anpassade till den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Gränden i Bergsbron 8 planläggs med bebyggelseförbud och skyddsbestämmelse

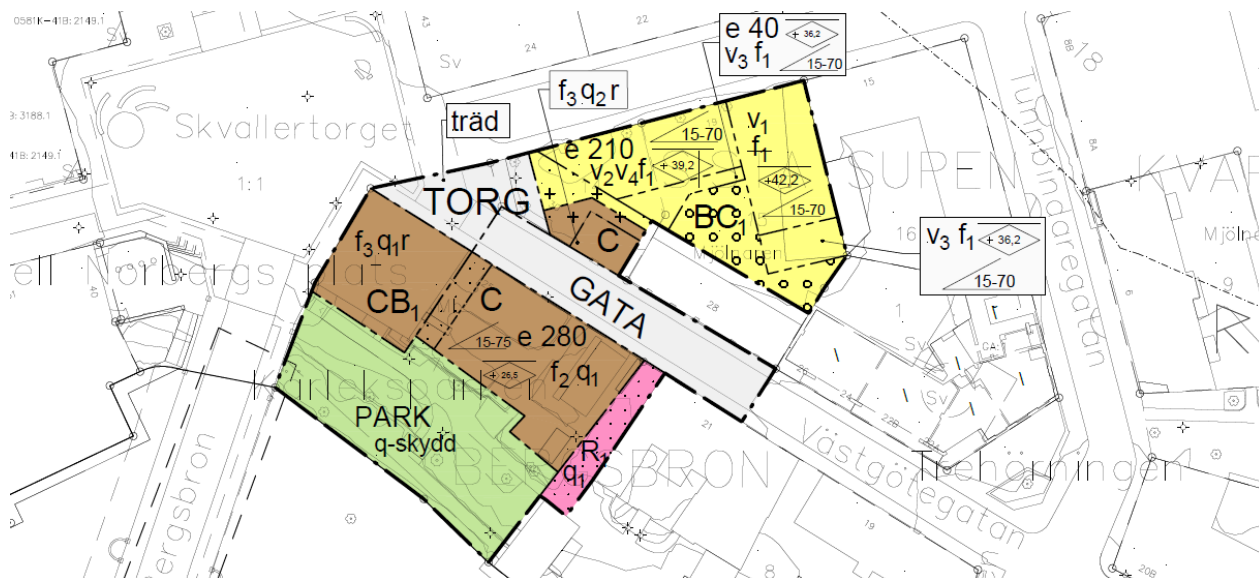
Inom Mjölaren 14 och 15 uppförs bostadsbebyggelse enligt två scenarion:

Scenario A: två skilda huvudbyggnader, se Figur 12 - Figur 15

Scenario B: sammanhängande byggnader, se Figur 16 till Figur 19. Byggnaden kan utformas utan portgång eller varierande höjder.

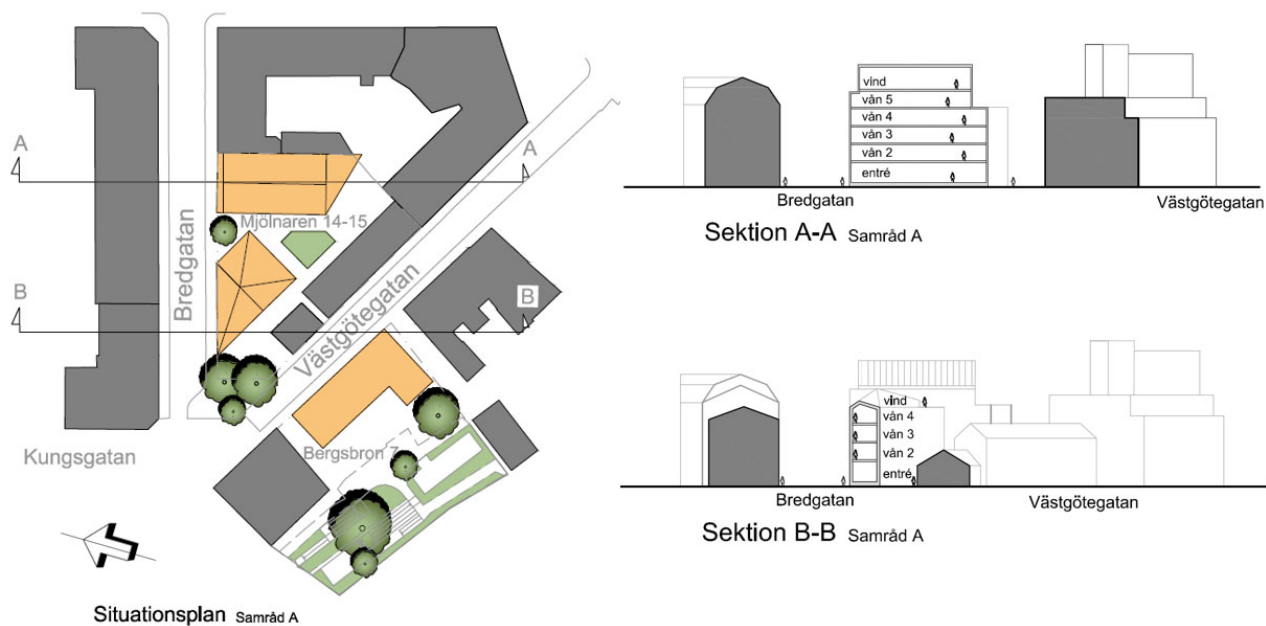
Byggnaderna i båda scenarierna uppförs i 4 till 5 våningar plus vindsvåning (en våning som inryms inom takkonstruktion) och med en lokal i bottenvåningen som vetter mot platsen framför byggnaden Sista supen. Minst fem procent av gårdsytan planteras med gräs och perenner. Övrig utformning regleras enligt samrådsförslaget.

Byggnaden Sista supen omfattas av rivningsförbud och skyddsbestämmelse. Byggnaden används för centrumverksamhet. Ett mindre markområde som innehåller två träd i Mjölneren 14 fastighetsregleras så att det blir en del av fastigheten Nordantill 1:1. Markområdet planläggs som torg och krav om att träd ska finnas genomförs.

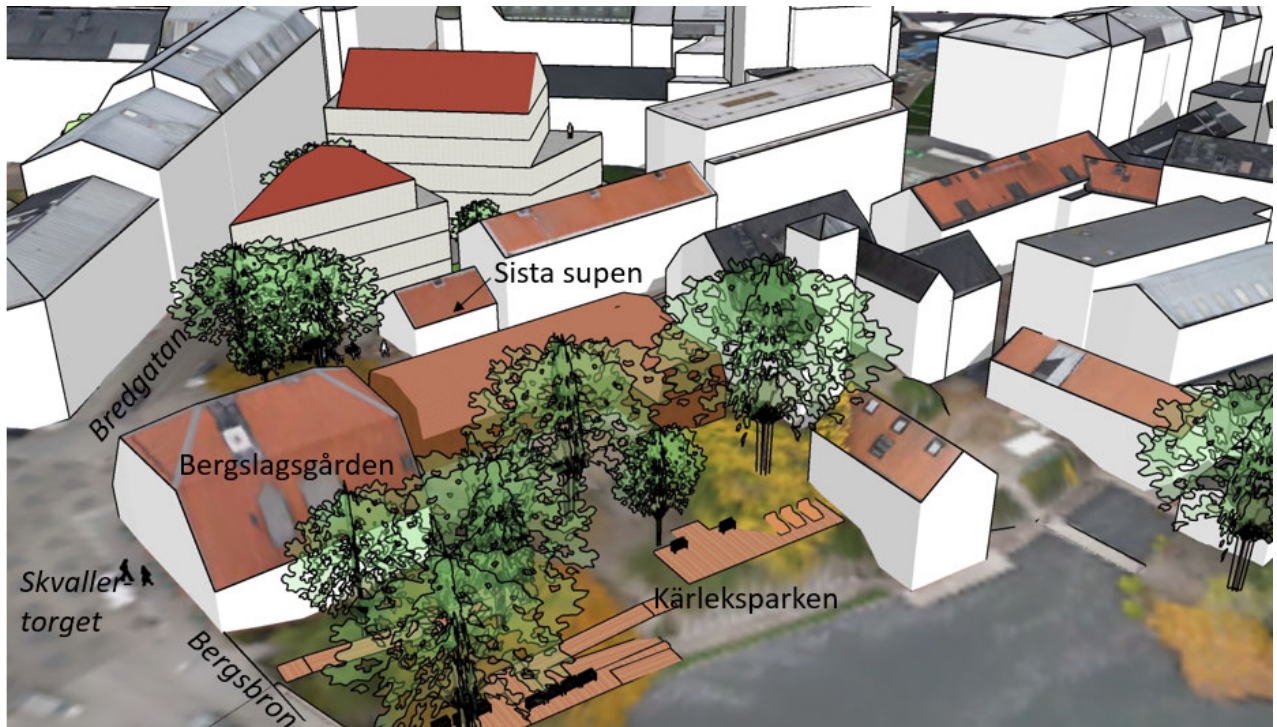


Figur 11. Bilden ovan visar ett utsnitt från samrådsförslaget till detaljplanen för fastigheterna Mjölneren 14 och Mjölneren 15 samt Bergsbron 7.

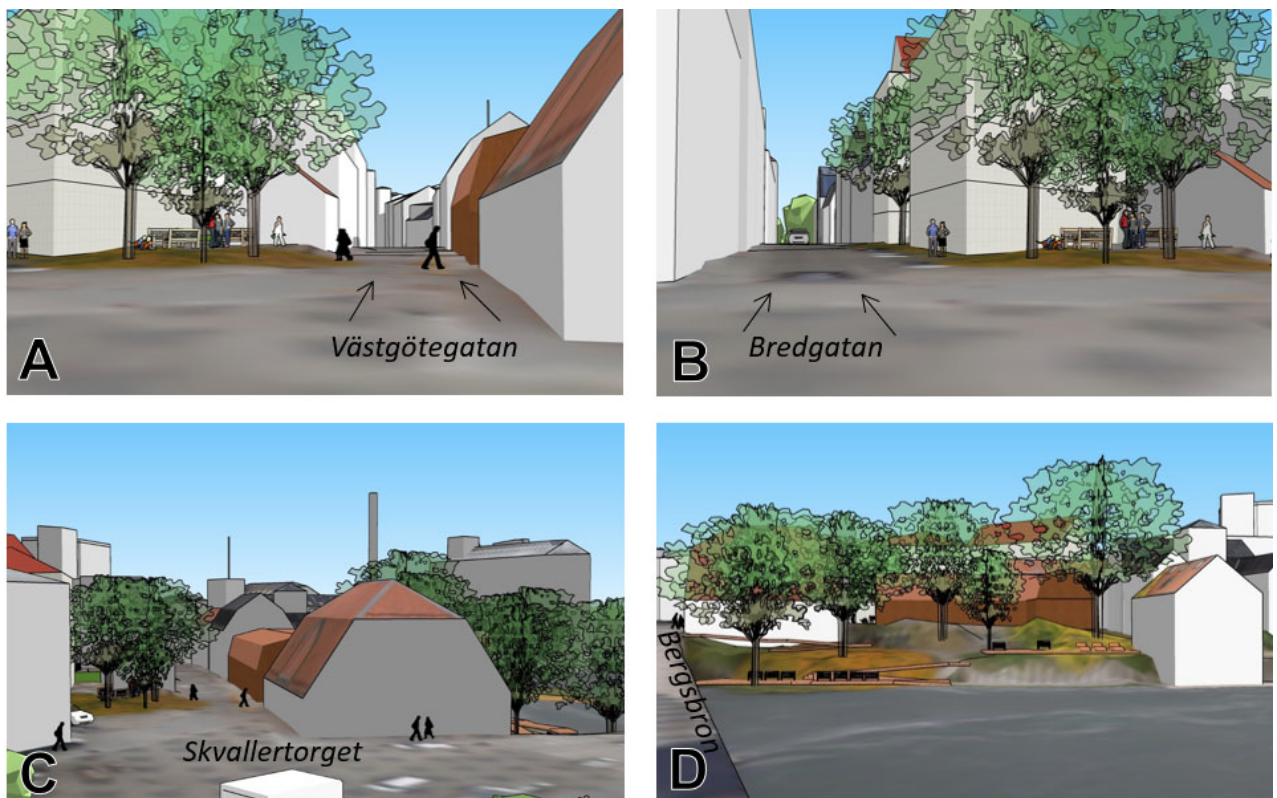
Samrådsförslaget, scenario A



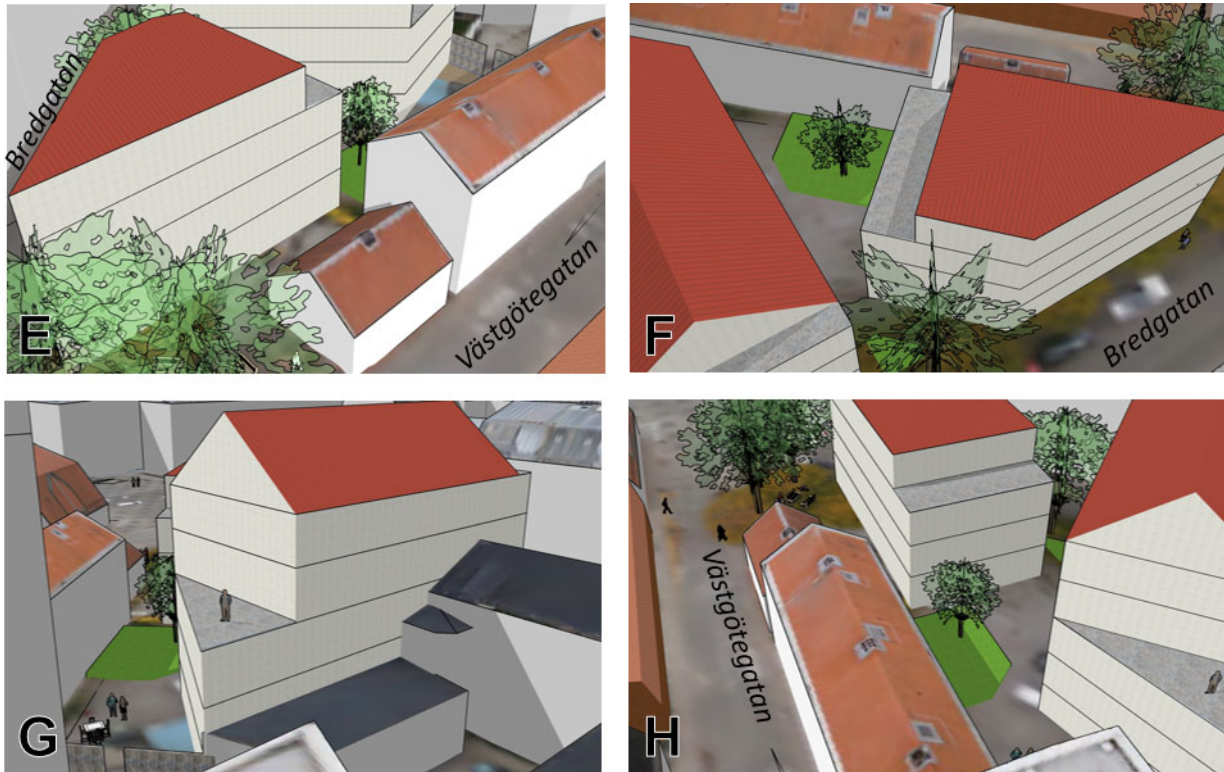
Figur 12. Bilderna visar en situationsplan och sektioner genom fastigheterna Mjölneren 14 och 15 enligt samrådsförslaget, scenario A. De gula byggnaderna är de föreslagna byggnader enligt samrådsalternativ A. De gråa byggnaderna är befintliga byggnader.



Figur 13. Bilden ovan visar en översiktlig vy över planområdet och de föreslagna byggnader och åtgärder enligt samrådsförslaget, scenario A. Byggnader med helvita fasader är befintliga.



Figur 14. Bilderna visar viktiga siktlinjer **A:** Vy mot öster och Västgötegatan. **B:** Vy mot öster och Bredgatan. **C:** Vy från Kungsgatan mot sydost och Bergslagsgården. **D:** Vy norrut från Bergsbron och Kärleksparken. I nedre delen av bilden syns Motålsström.

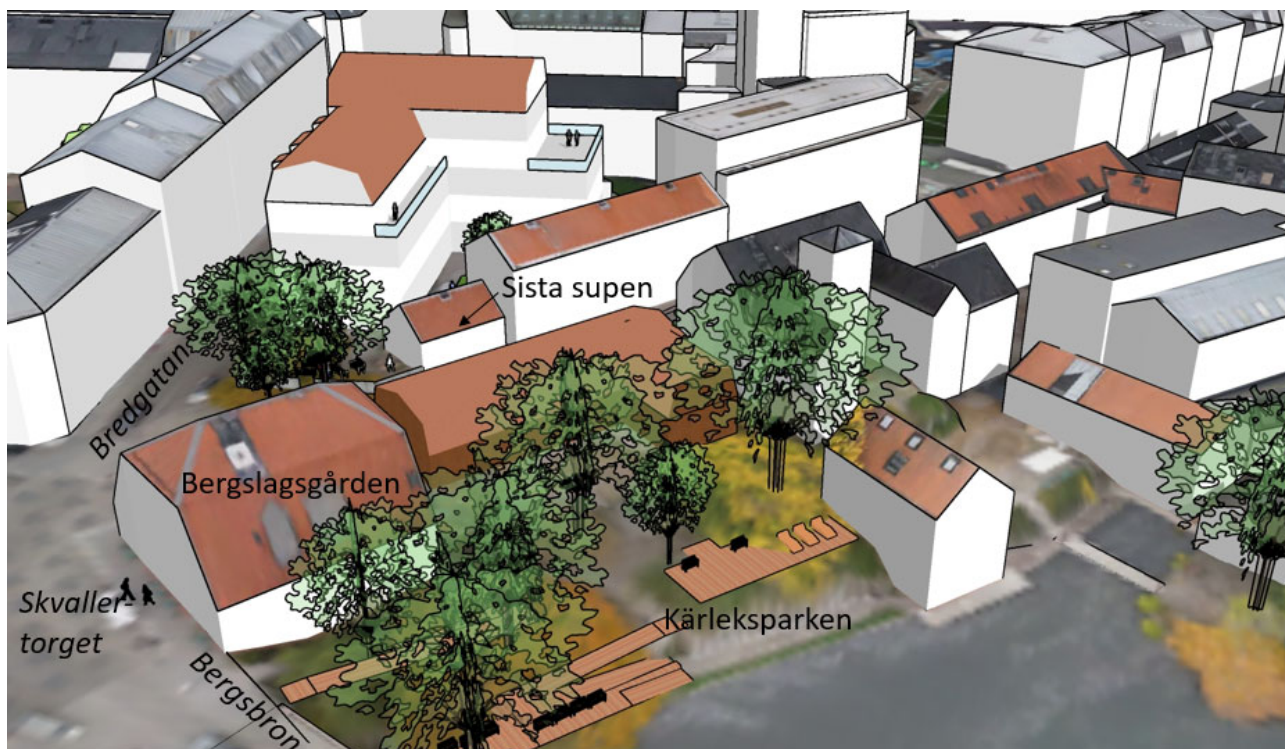


Figur 15. Bilderna visar utformning av bostadsgården inom Mjölneren 14 och 15. **E:** Vy mot nordost. **F:** Vy mot söder. **G:** Vy mot väster. **H:** Vy mot nordväst.

Samrådsförslag, scenario B (Figur 16 - Figur 19)



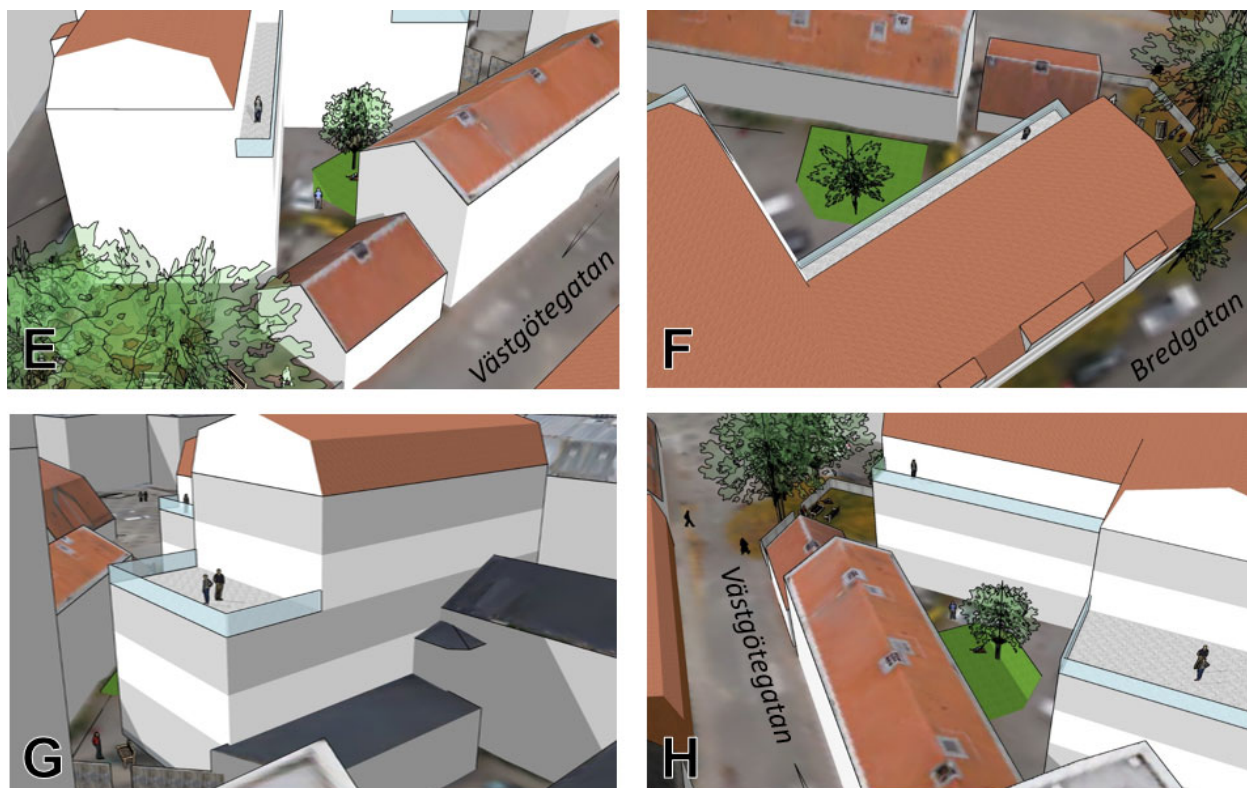
Figur 16. Bilderna visar en situationsplan och sektioner genom fastigheterna Mjölneren 14 och 15 enligt samrådsförslaget, scenario B. De gula byggnaderna är de föreslagna byggnader enligt samrådsalternativ B. De gråa byggnaderna är befintliga byggnader.



Figur 17. Bilden ovan visar en översiktlig vy över planområdet och de föreslagna byggnader och åtgärder enligt samrådsförslaget, scenario B. Byggnader med helvita fasader är befintliga.



Figur 18. Bilderna visar viktiga siktlinjer. A: Vy mot öster och Västgötegatan. B: Vy mot öster och Bredgatan. C: Vy från Kungsgatan mot sydost och Bergslagsgården. D: Vy norrut från Bergsbron och Kärleksparken. I nedre delen av bilden syns Motala ström.



Figur 19. Bilderna visar utformning av bostadsgården inom Mjölaren 14 och 15. **E:** Vy mot nordost. **F:** Vy mot söder. **G:** Vy mot väster. **H:** Vy mot nordväst.

Alternativ 1 "mellan" (Figur 20 - Figur 23)

Inom Bergsbron 7 uppförs en restaurangbyggnad med en våning plus en vindsvåning, reglering av takvinkel, färgsättning, material och placering enligt bestämmelser på plankartan i samrådsförslaget. Byggnaden Bergslagsgården beläggs med rivningsförbud och skyddsbestämmelser. Byggnaden får användas för centrum- och kontorsverksamhet, men bostäder får inte ordnas i byggnaden.

Kärleksparken planläggs som allmän platsmark för park. Parken fastighetsregleras och blir en del av fastigheten Nordantill 1:1. Ramper som är tillgänglighetsanpassade anläggs vid entré från Bergsbron. Entrén vid anslutningen till gränden hålls öppen och gränden i Bergsbron 8 får en tillgänglighetsanpassning. Mark beläggs med material som är anpassade till den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Gränden i Bergsbron 8 planläggs inte, men anpassas för en bättre tillgänglighet.

Ett mindre markområde som innehåller två träd i Mjölaren 14 fastighetsregleras så att den blir en del av fastigheten Nordantill 1:1. Markområdet planläggs som torg och krav om att träd ska finnas genomförs.

Inom Mjölaren 14 och 15 uppförs bostadsbebyggelse som två skilda huvudbyggnader i 3 till 4 våningar plus vindsvåning. Tak utformas som mansardtak eller sadeltak utan valm. Inga skarpa spetsar eller vinklar förekommer. Färgsättning sker enligt

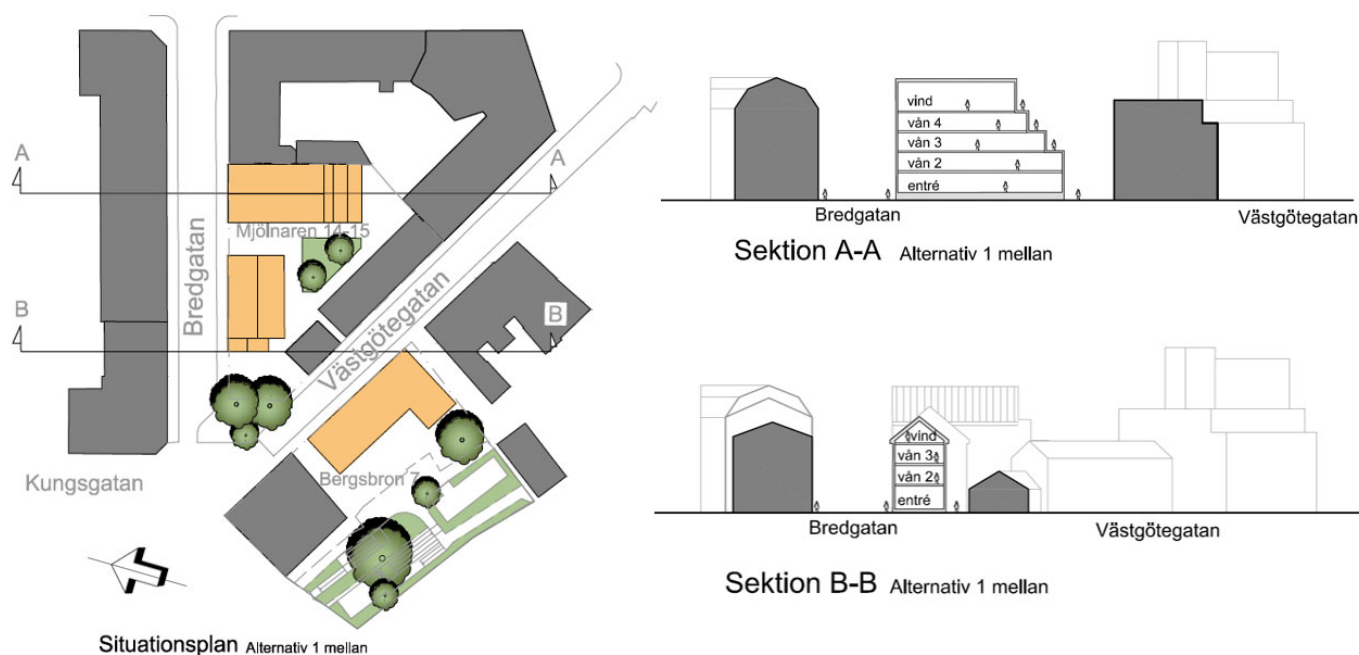
rekommendationer i gestaltningsprogrammet för detaljplanen för kvarteret Mjölaren. Byggnadens fasad på bottenvåning mot innergården kläs med lockpanel likt befintlig. Övrig utformning följer reglering på plankartan i samrådsförslaget.

Gårdsytan beläggs delvis med grus. En mindre yta planteras med gräs och perenner. Gångarna är stenlagda. Ny plantering av träd genomförs.

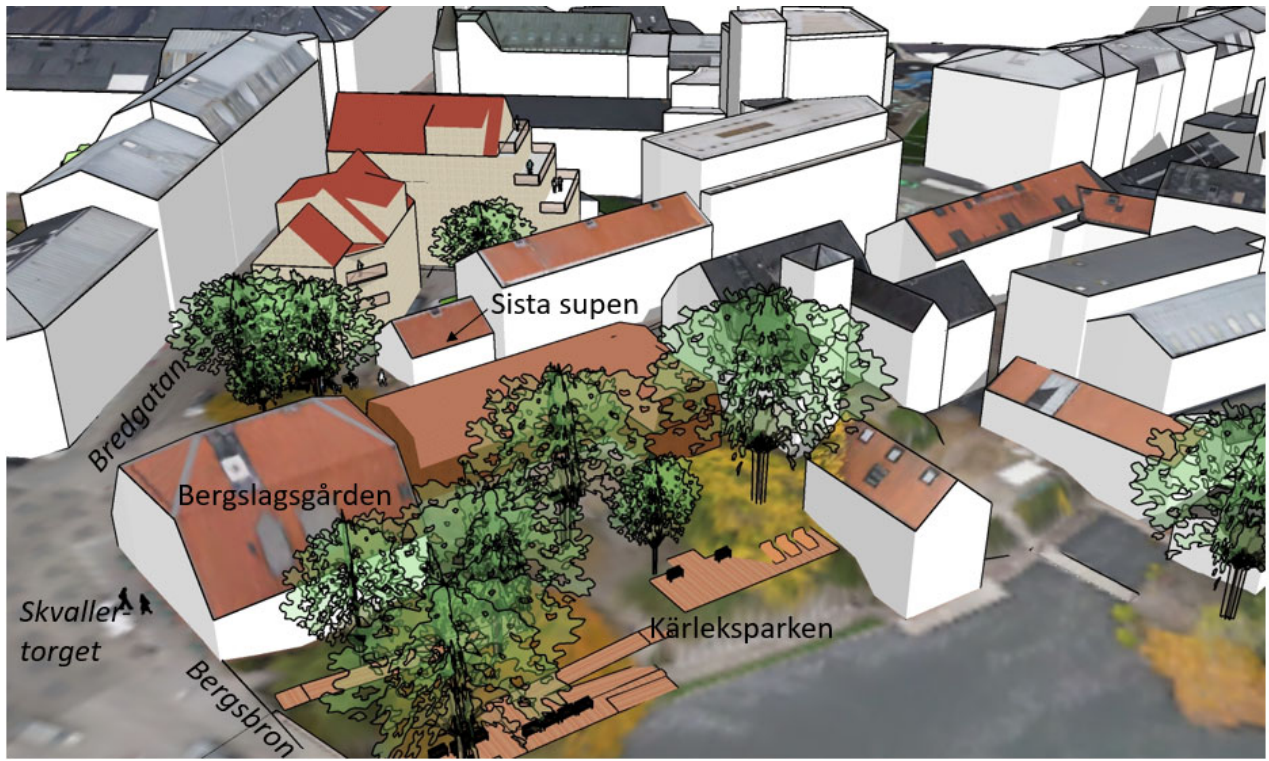
Byggnaden Sista supen omfattas av rivningsförbud och skyddsbestämmelse. Ytan framför byggnadens gavel mot väster och en remsa längs med långsidan mot norr får inte bebyggas. Byggnaden används för centrumverksamhet.

Varsamhets- och skyddsbestämmelser för övrigt anpassas till rekommendationer i den antikvariska utredningen.

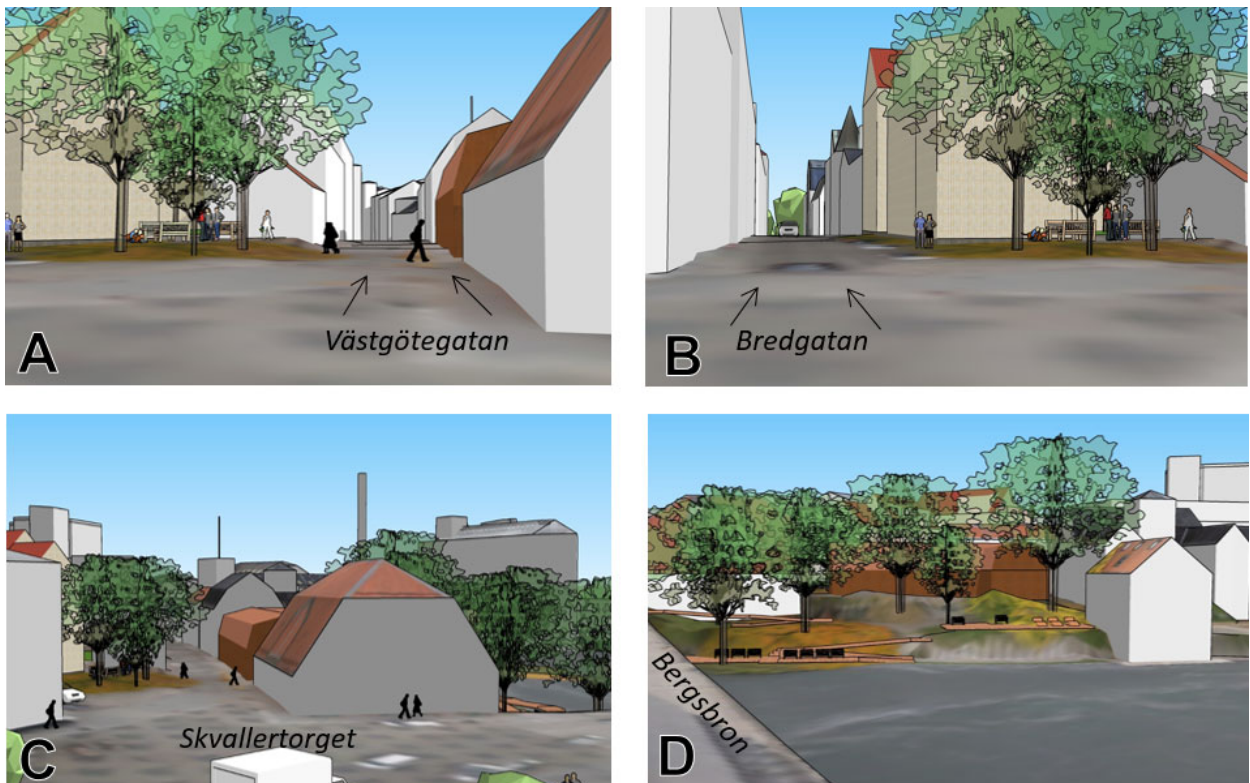
Situationsplan, sektioner, perspektivbilder som visar siktlinjer och bostadsgården enligt alternativ 1 visas i Figur 20 - Figur 23.



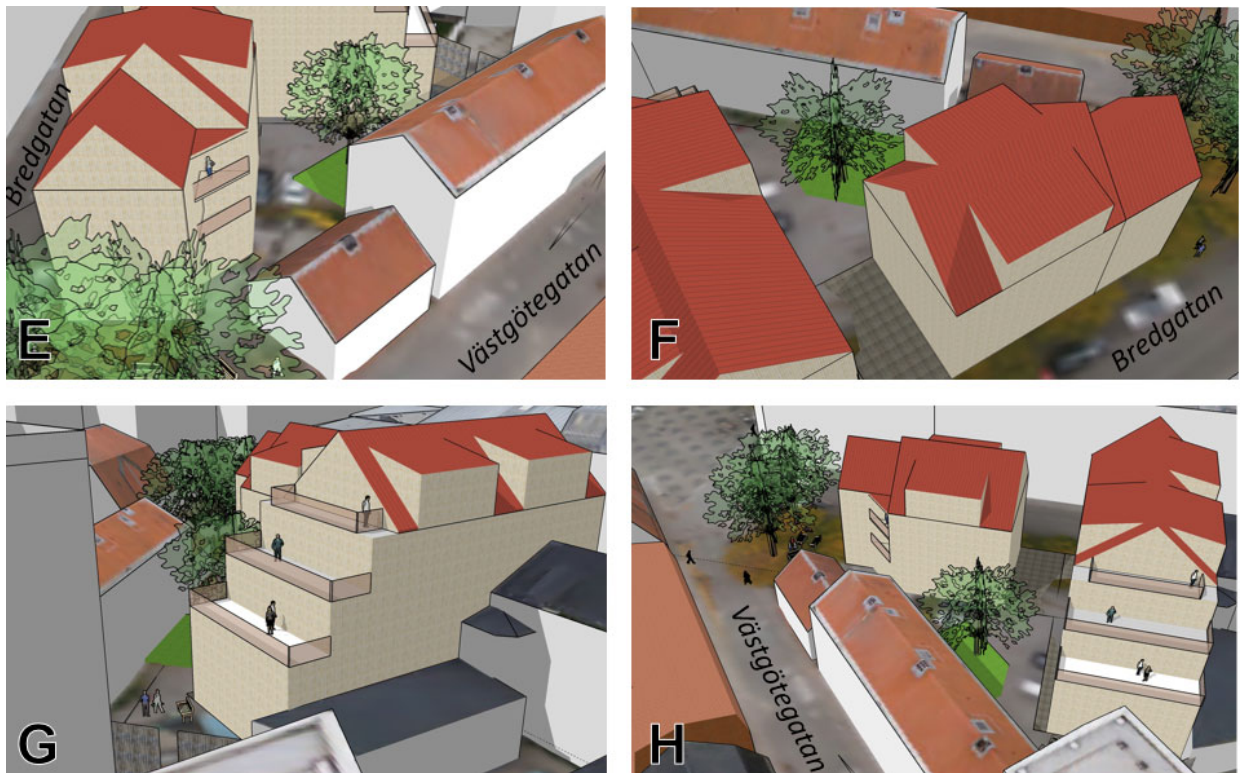
Figur 20. Bilderna visar en situationsplan och sektioner genom fastigheterna Mjölaren 14 och 15 enligt alternativ 1. De gula byggnaderna är de föreslagna byggnader enligt alternativ 1. De gråa byggnaderna är befintliga byggnader.



Figur 21. Bilden ovan visar en översiktlig vy över planområdet och de föreslagna byggnader och åtgärder enligt alternativ 1. Byggnader med helvita fasader är befintliga.



Figur 22. Bilderna visar viktiga siktlinjer. **A:** Vy mot öster och Västgötegatan. **B:** Vy mot öster och Bredgatan. **C:** Vy från Kungsgatan mot sydost och Bergslagsgården. **D:** Vy norrut från Bergsbron och Kärleksparken. I nedre delen av bilden syns Motala ström.



Figur 23. Bilderna visar utformning av bostadsgården inom Mjölaren 14 och 15. *E: Vy mot nordost. F: Vy mot söder. G: Vy mot väster. H: Vy mot nordväst.*

Alternativ 2 - enligt rekommendationer i den antikvariska utredningen (Figur 24 - Figur 27)

Inom Bergsbron 7 uppförs en restaurangbyggnad med en våning plus en vindsvåning, reglering av takvinkel, färgsättning, material och placering enligt bestämmelser på plankartan i samrådsförslaget. Byggnaden Bergslagsgården beläggs med rivningsförbud och skyddsbestämmelser. Byggnaden får användas för centrum- och kontorsverksamhet, men bostäder får inte ordnas i byggnaden.

Kärleksparken planläggs som allmän platsmark för park. Parken fastighetsregleras och blir en del av fastigheten Nordantill 1:1. Parkens terrassering bevaras frilagd och synlig. Ingen tillgänglighetsanpassning sker. Gränden i Bergsbron 8 planläggs med bebyggelseförbud och skyddsbestämmelse.

Ingen del av Mjölaren 14 fastighetsregleras så att den blir en del av fastigheten Nordantill 1:1 eller planläggs som torg.

Inom Mjölaren 14 och 15 uppförs bostadsbebyggelse i 2 till 3 våningar plus vindsvåning, en portgång markerar den gamla infarten/entrén från Bredgatan. Tak utformas som mansardtak eller sadeltak utan valm. Inga skarpa spetsar eller vinklar förekommer. Byggnaden i Mjölaren 15 följer nuvarande verkstadsbyggnads fasadliv i vinkel. Byggnadens fasad kläs med lockpanel likt befintlig på bottenvåning mot

innergården. Färgsättning sker enligt rekommendationer i gestaltningsprogrammet för detaljplanen för kvarteret Mjölaren.

Byggnaden Sista supen omfattas av rivningsförbud och skyddsbestämmelse. Ytan framför byggnadens gavel mot väster och en remsa längs med långsidan mot norr får inte bebyggas. Byggnaden används för centrumverksamhet.

Gårdsytan beläggs med grus, gångarna är stenlagda. Ny plantering av träd genomförs.

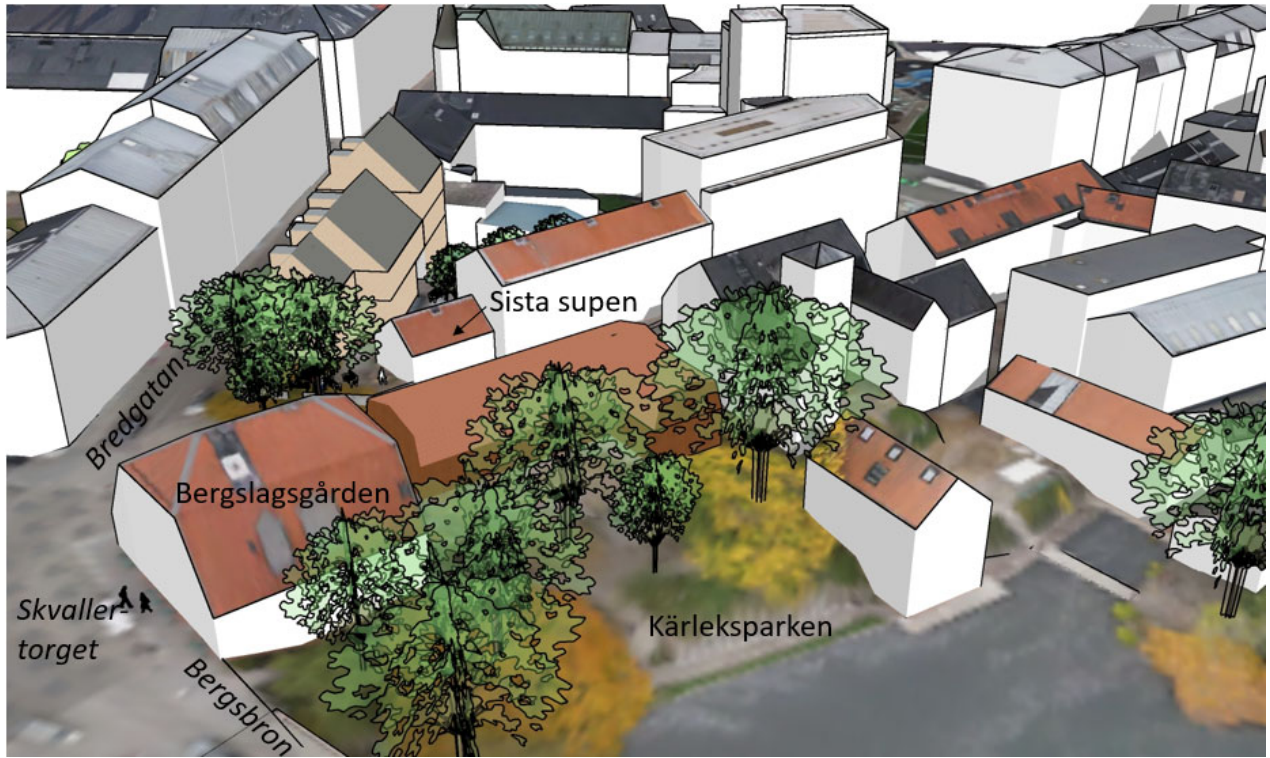
Varsamhets- och skyddsbestämmelser för övrigt anpassas till rekommendationer i den antikvariska utredningen.

Situationsplan, sektioner, perspektivbilder som visar siktlinjer och bostadsgården enligt alternativ 2 visas i Figur 24 till Figur 27.

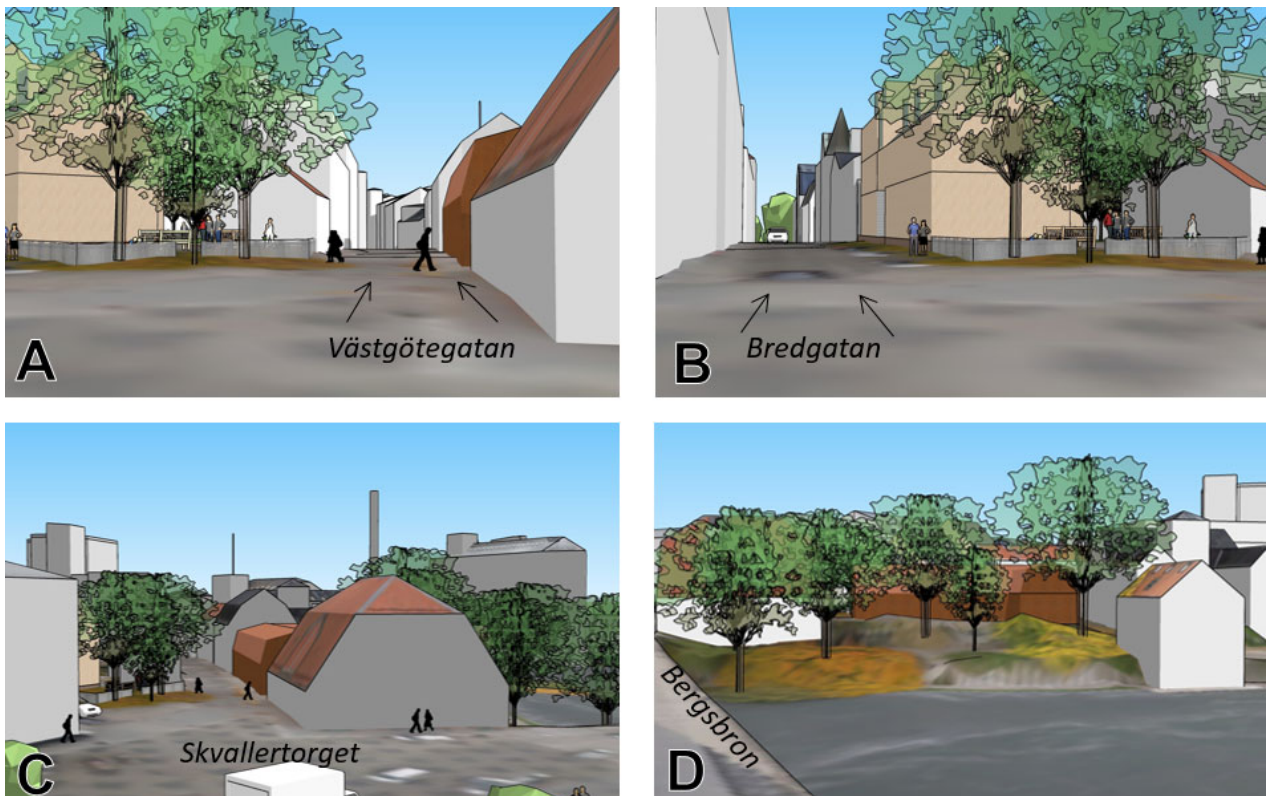


Situationsplan Alternativ 2 -antikvarie

Figur 24. Bilderna visar en situationsplan och sektioner genom fastigheterna Mjölaren 14 och 15 enligt alternativ 2. De gula byggnaderna är de föreslagna byggnader enligt alternativ 2. De gråa byggnaderna är befintliga byggnader.



Figur 25. Bilden ovan visar en översiktlig vy över planområdet och de föreslagna byggnader och åtgärder enligt alternativ 2. Byggnader med helvita fasader är befintliga.



Figur 26. Bilderna visar viktiga siktlinjer. **A:** Vy mot öster och Västgötegatan. **B:** Vy mot öster och Bredgatan. **C:** Vy från Kungsgatan mot sydost och Bergslagsgården. **D:** Vy norrut från Bergsbron och Kärleksparken. I nedre delen av bilden syns Motala ström.



Figur 27. Bilderna visar utformning av bostadsgården inom Mjölaren 14 och 15. **E:** Vy mot nordost. **F:** Vy mot söder. **G:** Vy mot väster. **H:** Vy mot nordväst.

Alternativ 3 – ”mer grönska” (Figur 28 - Figur 31)

Inom Bergsbron 7 behålls den befintliga serveringsbyggnaden. En ny uteservering görs i ordning på grus och stenbelagda ytor. Nya planteringar av träd, gräs och perenner genomförs också.

Byggnaden Bergslagsgården beläggs med rivningsförbud och skyddsbestämmelser. Byggnaden får endast användas för centrum- och kontorsverksamhet.

Kärleksparken planläggs som allmän platsmark för park. Parken fastighetsregleras och blir en del av fastigheten Nordantill 1:1. Ramper som är tillgänglighetsanpassade anläggs vid entré från Bergsbron. Entrén vid anslutningen till gränden hålls öppet. Gränden i Bergsbron 8 får en tillgänglighetsanpassning, planläggs inte. Mark beläggs med material som är anpassade till den kulturhistoriska värdefulla miljön.

Övervägande del av Mjölaren 14 blir allmän platsmark för park och införlivas i fastigheten Nordantill 1:1. Nya planteringar av träd, gräs och perenner genomförs blandade med grusbelagda ytor och stenbelagda gångar.

Byggnaden Sista supen omfattas av rivningsförbud och skyddsbestämmelse. Ytorna runt om får inte bebyggas. Byggnaden används för centrumverksamhet. Fastigheten Mjölaren 14 är oförändrad i storlek.

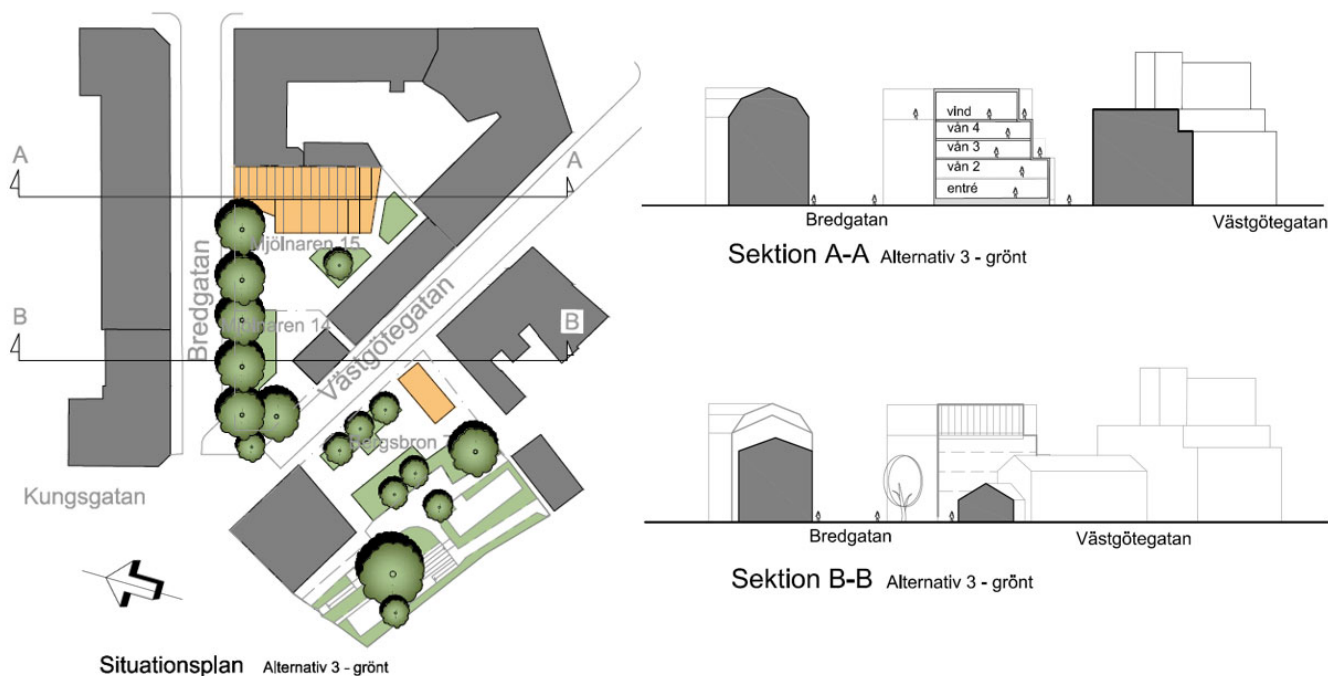
Inom Mjölaren 15 uppförs bostadsbebyggelse i 3 till 4 våningar plus vindsvåning. Tak utformas som mansardtak eller sadeltak utan valm. Färgsättning sker enligt

rekommendationer i gestaltningsprogrammet för detaljplanen för kvarteret Mjölneren. Byggnadens fasad kläs med lockpanel likt befintlig på bottenvåning mot innergården.

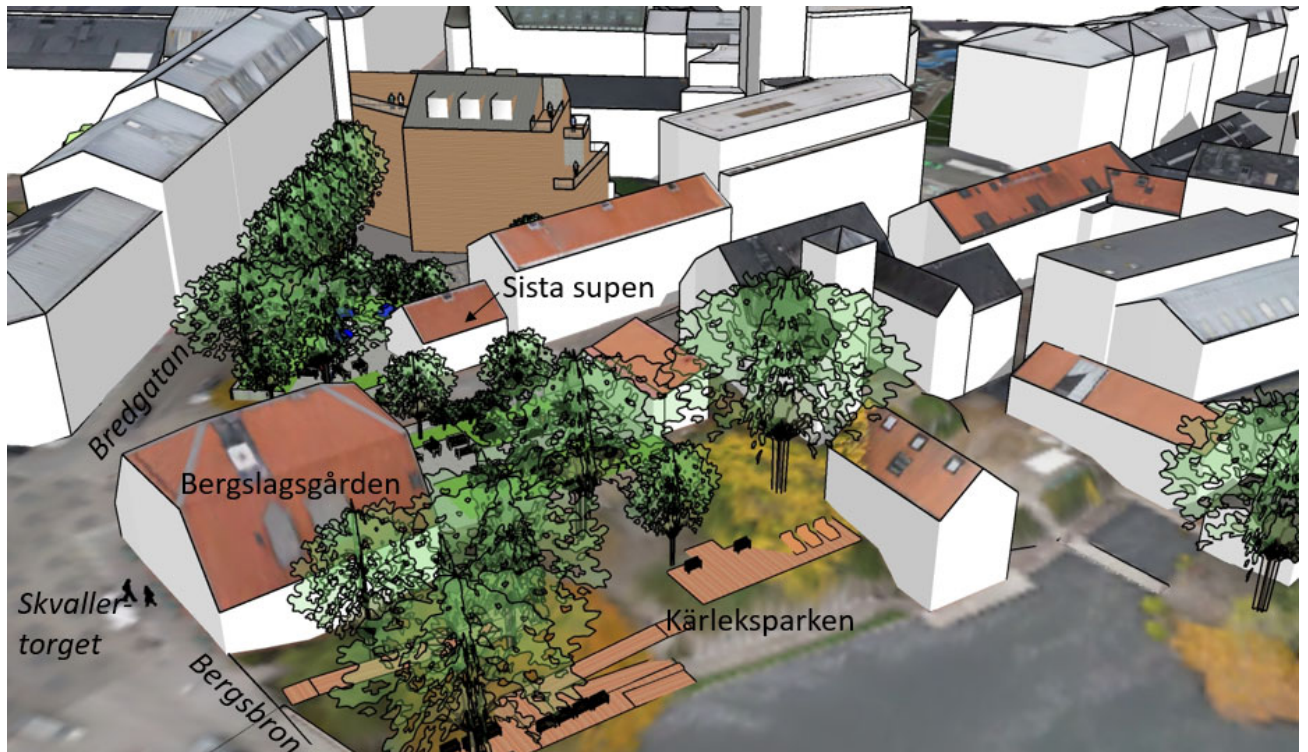
Gårdsytan beläggs till stor del med grus. En mindre yta planteras med gräs och perenner. Gångarna är stenlagda. Ny plantering av träd genomförs.

Varsamhets- och skyddsbestämmelser för övrigt anpassas till rekommendationer i den antikvariska utredningen.

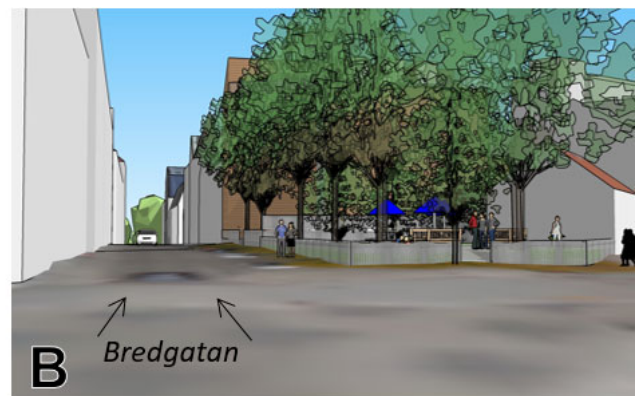
Situationsplan, sektioner, perspektivbilder som visar siktlinjer och bostadsgården enligt alternativ 3 visas i Figur 28 till Figur 31.



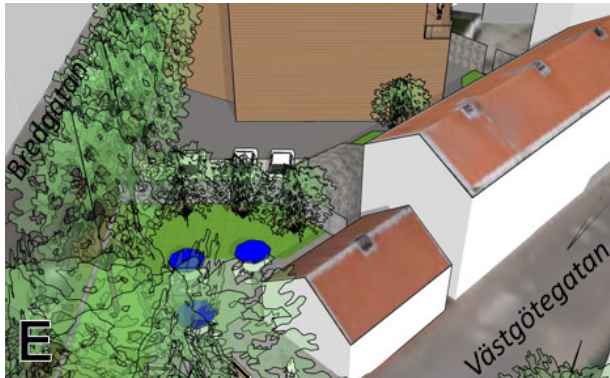
Figur 28. Bilderna visar en situationsplan och sektioner genom fastigheterna Mjölneren 14 och 15 enligt alternativ 3. De gula byggnaderna är de föreslagna byggnader enligt alternativ 3. De gråa byggnaderna är befintliga byggnader.



Figur 29. Bilden ovan visar en översiktlig vy över planområdet och de föreslagna byggnader och åtgärder enligt alternativ 3. Byggnader med helvita fasader är befintliga.



Figur 30. Bilderna visar viktiga siktlinjer. **A:** Vy mot öster och Västgötegatan. **B:** Vy mot öster och Bredgatan. **C:** Vy från Kungsgatan mot sydost och Bergslagsgården. **D:** Vy norrut från Bergsbron och Kärleksparken.



Figur 31. Bilderna visar utformning av bostadsgården inom Mjölaren 14 och 15. **E:** Vy mot nordost. **F:** Vy mot söder. **G:** Vy mot väster. **H:** Vy mot nordväst.