

# PROGRAM

tillhörande detaljplan för



*Bild 1. Flygbild över industrilandskapet med illustrerad föreslagen omvandling av kvarteren mellan Västgötegatan och Bredgatan. I nedre vänstra delen av bilden syns Gamla torget och i övre delen Bergsbron och Skvallertorget.*

## Kvarteret MJÖLNAREN med närområde

*(Omvandling av Västgötegatan med bostäder, butiker, hotell, parkeringshus, med mera)*

inom Nordantill i Norrköping

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering

Den 25 september 2008

GODKÄNNANDEHANDLING

Godkänd i SPN: 2008-10-14, § 228

Stadsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadskontoret

<b>1. Inledning</b>	<b>4</b>
1.1. Planeringens syfte, bakgrund och huvuddrag	4
1.2. Planområdet	5
<b>2. Programförslag</b>	<b>8</b>
2.1. Stadsbyggnadsidé	8
2.2. Markanvändning och exploatering	9
2.3. Bebyggelse	10
2.4. Allmän platsmark och innergårdar	12
2.5. Gator	14
<b>3. Förutsättningar</b>	<b>15</b>
3.1. Tidigare ställningstaganden	15
3.2. Markanvändning	16
3.3. Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse	16
3.4. Service	17
3.5. Vegetation	17
3.6. Mark	17
3.7. Trafik och parkering	18
3.8. Tillgänglighet	19
3.9. Störningar, hälsa och säkerhet	20
3.10. Teknisk försörjning	20
<b>4. Konsekvensbeskrivning</b>	<b>21</b>
4.1. Inverkan på miljön	21
4.2. Sociala konsekvenser	21
4.3. Ekonomiska konsekvenser	21
4.4. Konsekvenser för stadens attraktivitet	22
<b>5. Genomförande</b>	<b>22</b>
5.1. Slutligt ställningstagande	22
5.2. Tidplan och indelning av detaljplaner	22
5.3. Fortsatt miljöbedömning	23
5.4. Utredningar	23
5.5. Kvalitetsprogram	23
5.6. Mark- och exploateringsavtal	23
<b>6. Medverkande</b>	<b>23</b>
6.1. Konsult/Byggherrar	23
6.2. Tjänstemän	24
<b>7. Bilagor</b>	<b>24</b>
<b>8. Referenser</b>	<b>24</b>

Stadsbyggnadskontoret

## 1. Inledning

### 1.1. Planeringens syfte, bakgrund och huvuddrag

#### 1.1.1. Syfte

Syftet med planeringen är att förbereda för ett framtagande av detaljplan för omvandling av de avrivna kvarteren vid Västgötegatan. I det ingår att föreslå bebyggelsestruktur och markanvändning samt karaktären på gator och allmän platsmark.

#### 1.1.2. Bakgrund

Stadsplaneringsnämnden beslutade den 25 oktober 2005 att ge en markanvisning på del av kvarteret Mjölaren till HSB Östra Östergötland och Henry Ståhl Fastigheter AB (SPN-451/2005 251).

Markanvisningen innebär att HSB och Ståhls har rätt att förvärva och låta uppföra bostäder och butikslokaler eller motsvarande inom de obebbyggda fastigheterna Mjölaren 5, 9, 10, 13 utmed Västgötegatan. Markanvisningen omfattar även rätt och skyldighet att förvärva och upprusta fastigheten Mjölaren 6 med en befintlig äldre silobyggnad, Stålboms silo.

Fastighetsbolaget Nordicom Sverige AB har under våren 2008 inkommit med en begäran om planändring för fastigheterna Kroken 8, 9 och 11.

Stadsbyggnadskontoret har i detta programarbete, i samverkan med ovan nämnda aktörer, låtit ta fram ett programförslag som omfattar kvarteren Mjölaren, Trehörningen, Vårdtornet och del av kvarteren Nordantill 1:1 och Kroken.

#### 1.1.3. Huvuddrag

I programmet föreslås att

- ny bostadsbebyggelse uppförs, med handel i gatuplan mot Västgötegatan inom del av kvarteren Mjölaren, Trehörningen och del av Nordantill 1:1, samt omvandling av före detta Stålboms silo och nuvarande Landbloms gummiverkstad till bostäder/kontor/etcetera.
- en omvandling sker av befintlig bebyggelse på fastigheterna Kroken 8 och 11 till kontor/utbildning/hotell/bostäder, samt ny bebyggelse i form av hotell alternativt kontor/utbildning på fastigheten Kroken 9 intill Gamlebro.
- det parkeringshus som i nuvarande plan kan uppföras inom kvarteret Vårdtornet, utökas med fler parkeringsplatser, samt att möjliggöra för bostäder/kontor ovanpå parkeringshuset.
- ett parkstråk anläggs centralt i planområdet inom kvarteret Mjölaren och del av kvarteret Vårdtornet, istället för att följa nuvarande detaljplan med park i norra delen av kvarteret Vårdtornet.
- Tunnbindaregatan blir allmän gata utan möjlighet att bygga för gatan såsom gällande plan medger.

## Stadsbyggnadskontoret



*Bild 2 och 3. Flygbilder som visar planområdet som det ser ut idag och illustrerad föreslagen omvandling. I den vänstra delen av bilden syns Gamlebro och i den högra Bergsbron och Skvallertorget.*



## 1.2. Planområdet

Kvarteren ligger inom stadsdelen Nordantill i anslutning till industrilandskapet och avgränsas av Västgötegatan, Bredgatan och Motala ström. Tunnbindaregatan, Mäster Påvels gränd samt Garvaregatan sträcker sig igenom planområdet. Kvarteren omfattar cirka 30 000 m<sup>2</sup> inklusive nämnda gator.

## Stadsbyggnadskontoret



Bild 4. Planområdet med omgivningarna.

Västgötegatan sluttar ner mot Gamlebro, där Strömmen gör en dramatisk riktningsförändring. I den här delen av Industrilandskapet kan man ana den medeltida staden med svängda gator och omgivande kvartersformer, som avviker från innerstadens rutnät.

Västgötegatans södra sida kantas av bebyggelse (utanför planområdet). Utefter den norra sidan finns det stora luckor i bebyggelsen (det finns tre byggnader utmed Västgötegatan) och gaturummet saknar sin tidigare slutenhet. På Bredgatan/Mäster Påvels gränd påminner tre mindre kringbyggda gårdsmiljöer om kvarterens tidigare bebyggelsekaraktär. På Garvaregatans västra sida finns en äldre mindre industribyggnad. Planområdet avslutas mot Motala ström med de mäktiga industribyggnaderna mittemot Strömparken.

### 1.2.1. Historik

Planområdet är en del av staden som antas vara den äldsta. Den första bron över Motala ström byggdes där Gamlebro finns och inom kvarteret Mjölaren har man funnit en medeltida gravplats samt spår av medeltida bebyggelse.

Motala ström var själva förutsättningen för stadens utveckling. Från och med mitten av 1500-talet var staden utskippningshamn för det järn som producerades i Finspång. En mängd olika industrier etableras på 1600-talet och Norrköping utvecklas till Sveriges första industristad, befolkningen växer, staden förtätas och utvidgas.

Efter att staden eldhärjats år 1655 byggdes staden upp enligt renässansens ideal med raka gator som skar varandra i räta vinklar. Planområdets gatunät är en sammansmältning av den medeltida staden (Västgötegatan, Mäster Påvels gränd och Garvaregatan), och rutnätsstaden.

## Stadsbyggnadskontoret



*Bild 5 och 6. Kartutdrag från år 1879 respektive 1923. På den tidiga kartan ser man att Tunnbindaregatans sträckning är förändrad medan bebyggelsen är kvar. På den senare kartan är Garvaregatans sträckning förändrad*

Från och med industrialismens genombrott vid 1800-talets mitt ersattes de relativt små och oftast timrade kvarnhusen av stora fabriksbyggnader i sten med fasader av puts eller tegel. Stadsbilden dominerades av fabrikerna.



*Bild 7. Vy över fabrikerna och dess skorstenar från tidigt 1900-tal.*

Trångboddheten var stor, de flesta hushåll hade inte mer än 1 rum och kök och gemensamt utedass på gården. Planområdets kvarter bestod av en låg, tät bebyggelse med en blandning av framförallt bostäder, en del butiker och ett flertal verkstäder, här fanns bland annat tryckeri. Bebyggelsen var uppförd i trä, med några hus i sten, på 1700-, 1800- samt början av 1900-talet.

På de avrivna kvarteren fanns bebyggelse in på 1970-talet.

### 1.2.2. Markägoförhållanden

Mark och byggnader inom planområdet som berörs i programmet ägs av Norrköpings kommun, HSB Östergötland, Henry Ståhls Fastigheter AB samt Nordicom Sverige AB. Norrköpings kommun har för avsikt att sälja marken.

Övrig mark och byggnader, glasmästeri och frikyrkoförsamling, berörs inte.

## 2. Programförslag

### 2.1. Stadsbyggnadsidé

Målsättningen är att återupprätta den kulturhistoriskt känsliga miljön med planområdet som ett av få medeltida bebyggelsemönster i Norrköping. Den genomgående placeringen av ny bebyggelse är i kvartersgräns mot gata som kompletterar befintlig bebyggelse.

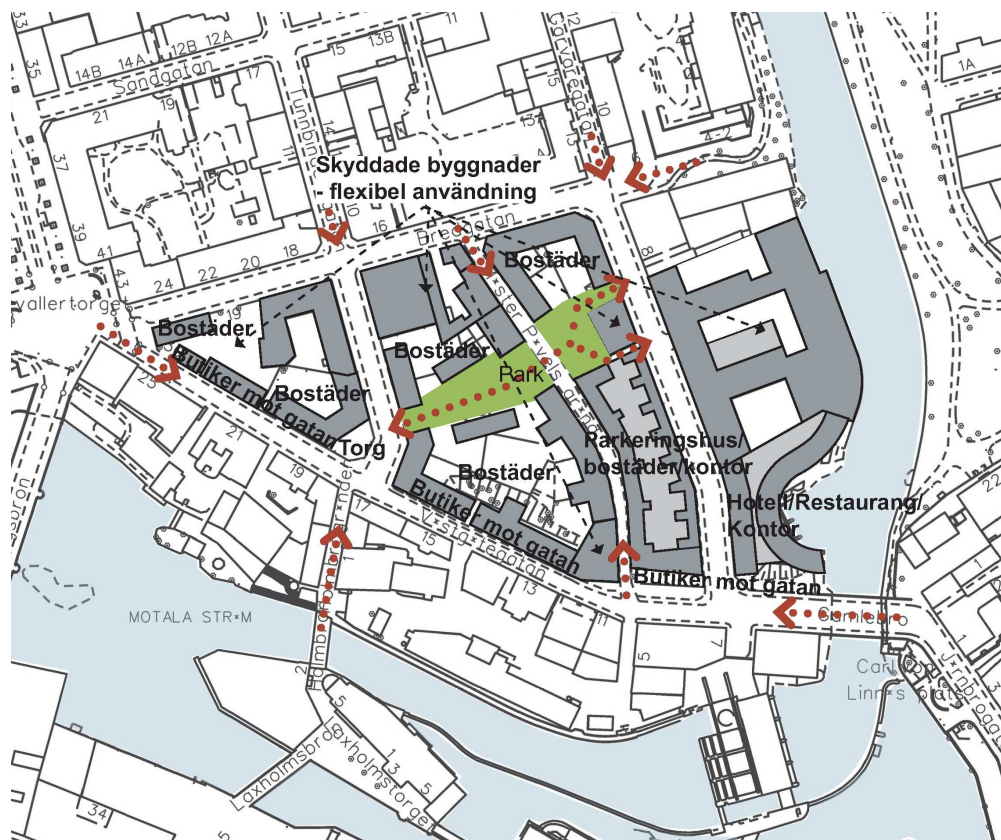


Bild 8. Stadsbyggnadsidé

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 och offentliga gator, torg och park.

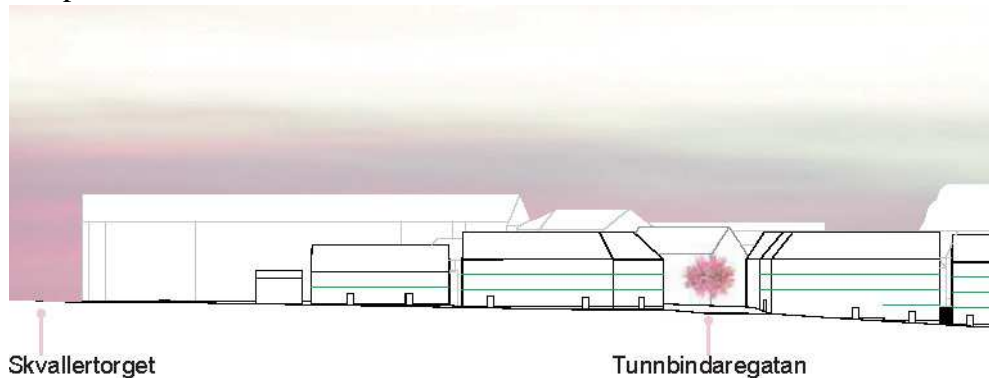


Bild 9. Sektion utmed Västgötegatan.



## Stadsbyggnadskontoret

Husen ges ett samtida formspråk men ska också vara en platsens arkitektur, det vill säga, ta stor hänsyn till de kulturhistoriska värdena.

Bebyggelsen ska i princip korrespondera till befintlig bebyggelse i omkringliggande kvarter med en hushöjd som ökas ner mot Motala ström. Detta innebär att höjden på byggnaderna föreslås bli mellan två våningar vid Skvallertorget till sju våningar vid Garvaregatan.

Intill Gamlebro, i det öppna stadsrummet vid strömmen, reser sig en hög byggnad, ett hotell i 18 våningar, som en accent i stadslandskapet.

Ett parkstråk diagonalt igenom kvarteren från en platsbildning vid stadsmuseet till Landbloms gummiverkstad skapar möjligheter till nya rörelsemönster och ger en småskalighet i bebyggelsemönstret som knyter an till det tidigare gatunätet i planområdet.

Parkstråket och grönskande innergårdar svarar för att det blir en inbjudande yttre miljö.

## 2.2. Markanvändning och exploatering

Föreslagen inriktning kompletterar industrilandskapets kultur-, konsert/kongress-, utbildnings- och kontorslokaler med bostäder, butiker och hotell, vilket tillför ytterligare stadsliv och innerstadskvaliteter.

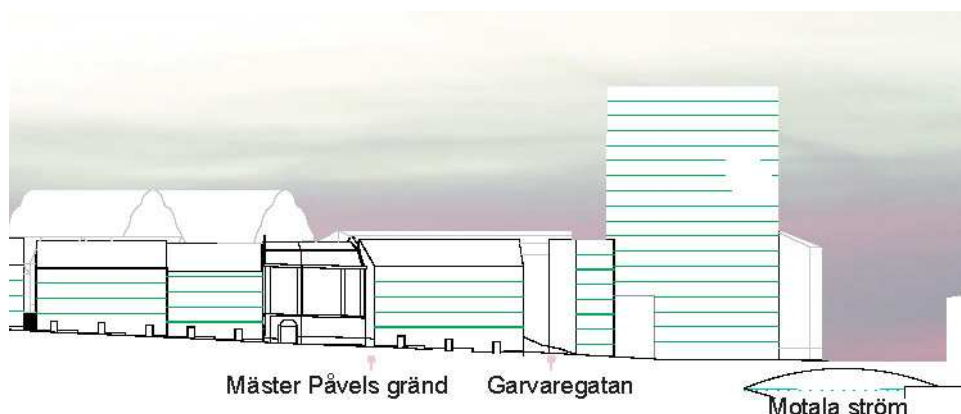
Exploateringen blir relativt hög. Samtidigt utvecklas stadsmiljön med torg och park. Olika alternativ presenteras i programmet vilket innebär olika exploateringstal bland annat för fastigheten Kroken 9.

Sammanlagt innehåller programförslaget cirka

- 20 000 m<sup>2</sup> BTA bostäder ny bebyggelse och befintlig bebyggelse inom kvarteren Mjölnaren och Vårdtornet.
- 12 000 m<sup>2</sup> BTA parkeringshus i nybyggnad.
- 2 500 m<sup>2</sup> BTA lokaler (butiker, etcetera) i nybyggnad.
- Upp till 16 000 m<sup>2</sup> BTA hotell alternativt kontor eller utbildning i nybyggnad inom kvarteret Kroken.

samt

- befintlig bebyggelse inom kvarteret Kroken omfattande 22 000 m<sup>2</sup> BTA för kontor, utbildning, hotell och möjligen bostäder i mindre omfattning med förbehållet att möjligheten att anordna parkering är begränsande.



Stadsbyggnadskontoret

## 2.3. Bebyggelse

### 2.3.1. Kvartersbebyggelse i kvarteren Mjölaren, Trehörningen och Nordantill

I kvarteren föreslås att det byggs en blandning av flerbostadshus och radhus utmed Västgötegatan, Mäster Påvels gränd, i hörnet mot Skvallertorget, framför parkeringshuset mot Västgötegatan samt i hörnet Garvaregatan/Bredgatan. Radhusbebyggelse föreslås intill parkstråket och på taket till parkeringshuset.

De befintliga byggnaderna, Ståhlboms silo, gummiverkstaden samt gårdsmiljön i hörnet Bredgatan/Mäster Påvels gränd kan användas för publika lokaler, bostäder eller kontor.

Inom kvartersbebyggelsen eftersträvas en tydlig uppdelning i byggnadskroppar med urskiljbara fasadlängder, trappning i takfotshöjd, arkitektoniskt uttryck, material samt färgsättning.

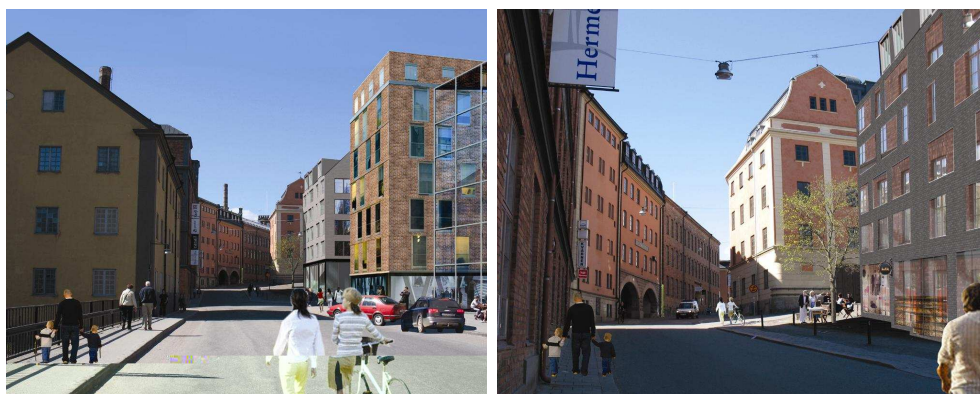


Bild 10-13. Perspektiv vid olika lägen längs Västgötegatan.



Taklandskapet hänvisar till tidigare bebyggelse inom kvarteren med oftast sadeltak, brutet eller valmat tak och vindskupor. Dessa inordnas i den arkitektoniska mångfalden så att variation och individuellt uttryck förstärks.

Sammanlagt kan kvarteren kompletteras med omkring 160 bostäder. Programförslaget utgår från att bebyggelsen kommer att innehålla lägenheter/radhus med 2-5 rum och kök.

I gatuplan utmed Västgötegatan och vid torget föreslås butikslokaler som förstärker stråket mellan universitetet och Drottninggatans kommers. Från Ståhlboms silo till torget kan dessa placeras i ett suterrängplan till viss del inskjutet under en upplyft innergård.

## Stadsbyggnadskontoret

## 2.3.2. Hotell i kvarteret Kroken

I kvarteret Kroken, intill Gamlebro, föreslås en hotellbyggnad med omkring 300 rum, i upp till 18 våningar. Historiskt är Gamlebro med omgivningar, som tidigare berättats, en mycket viktig plats i staden. Det ska tas tillvara. Förslaget tar sin utgångspunkt i det strategiska läge Gamlebro utgör, som mötesplats och stråk genom staden.

I industrilandskapet med dess stora värden i form av en tät bebyggelse med mycket hög arkitektonisk kvalitet är de byggnader som framstår som allra viktigast i medvetande och för stadsmiljön; Holmentornet, konsert- och kongresshuset Louis de Geer samt Arbetets museum.



*Bild 14. Perspektiv från spången vid Louis de Geer konsert och kongress.*

En accent i form av en hög byggnad vid Gamlebro kan ses som en möjlighet att komplettera Industrilandskapet med ytterligare ett karaktärsfullt byggnadsverk som också ska bli ett signum för stadsmiljön.

Hotellet är illustrerat med en svängd byggnad som fortsätter formen på befintlig byggnad intill och slutningens form ner mot strömmen, såsom den har blivit efter anläggandet av Holmens kraftverk med dess tunnel.

Ett hotell är till sin karaktär en allmänt tillgänglig byggnad med dess bottenplan med foajé och oftast kompletterad med restaurang, konferenslokaler, etcetera. Som komplement till hotellets bottenplan kan ett översta plan också vara allmänt tillgängligt med en fantastisk utsikt över industrilandskapet och övriga staden.

Mot strömmen föreslås en mindre platsbildning, vilken möjliggörs av en fri placering av bebyggelsen. Platsen fungerar som hotellets "gårdsmiljö" och kan samtidigt bli ett tillskott till den allmänt tillgängliga yttre miljön utmed strömmen.

Ett släpp i bebyggelsen från Garvaregatan mot strömmen kan ytterligare stärka bebyggelsestrukturens historiska förankring.

*Alternativ*

En karaktärsbyggnad bör ges en användning som tillför värden för industrilandskapets inriktning med kultur och konferens samt till viss del vara allmänt tillgänglig, liknande ett hotell.

Om användningen av fastigheten avses bli i huvudsak kontor bör ett alternativt angreppssätt med kvartersbebyggelse, övervägas.

Stadsbyggnadskontoret

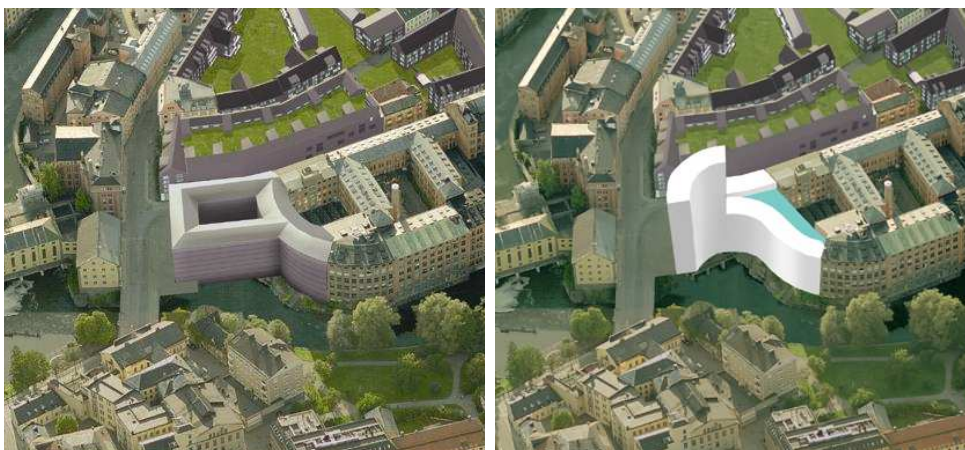


Bild 15 och 16. Flygbilder med alternativ bebyggelse i kvarteret Kroken intill Gamlebro.

Bebyggelsen kan vid detta alternativ utformas som en fortsättning på de befintliga tegelbyggnaderna, stående i strömmen, med ett fasadliv i gräns mot Gamlebro.

### 2.3.3. Befintlig bebyggelse i kvarteret Kroken

Befintlig bebyggelse på fastigheterna Kroken 8 och 11 ges möjligheten att rymma kontor, utbildning, hotell och till viss del bostäder beroende på möjligheten att tillskapa parkeringar inom fastigheten.

Möjligheten att bygga takvåningar på befintlig bebyggelse utreds vidare.

### 2.3.4. Parkeringshus

Inom den idag schaktade delen av kvarteret Vårdtornet föreslås att ett parkeringshus uppförs omfattande 360-420 parkeringsplatser (skillnaden ligger i ytterligare ett plan under mark). I och med den kraftiga höjdskillnaden mellan Garvaregatan och Mäster Påvels gränd kan många p-platser inrymmas i suterräng.

Parkeringshuset föreslås kompletteras med bostäder eller kontor mot Västgötegatan samt ovanpå själva parkeringsanläggningen.

## 2.4. Allmän platsmark och innergårdar

### 2.4.1. Park

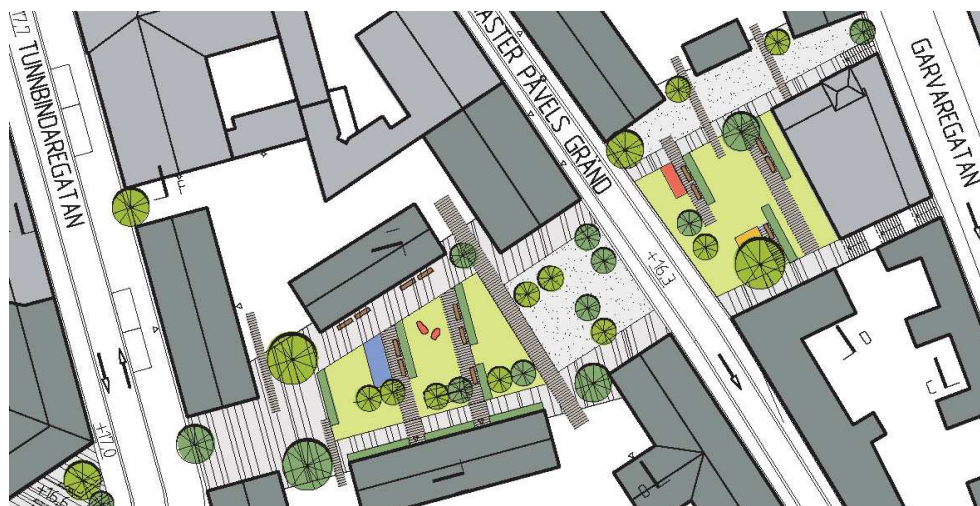


Bild 17. Parkstråket mellan Tunnbindaregatan och Garvaregatan.

## Stadsbyggnadskontoret

Parkstråket är programförslagets bärande struktur. Parken är placerad inne i kvartersbebyggelsen i tryggt och skyddat läge. Parken ska bli en lokalpark för omkringliggande kvarter, med ett innehåll dels för lek och aktivitet, dels för avkoppling och samvaro.



Bild 18. Perspektiv över parkstråket sedd från Tunnbindaregatan.

#### 2.4.2. Torg

Vid korsningen Västgötegatan/Tunnbindaregatan vinklas bebyggelsen till ett litet torg. Torget bildar entré till Holmbogränd och det föreslagna parkstråket. Från torget får man en vacker vy mot Arbetets museum.

Vid den östra delen av Västgötegatan förskjuts bebyggelsen (vilket är typiskt för ett medeltida bebyggelsemönster), och lyfter fram den före detta silobyggnaden i gaturummet och bildar en plats framför den föreslagna nya bebyggelsen intill.

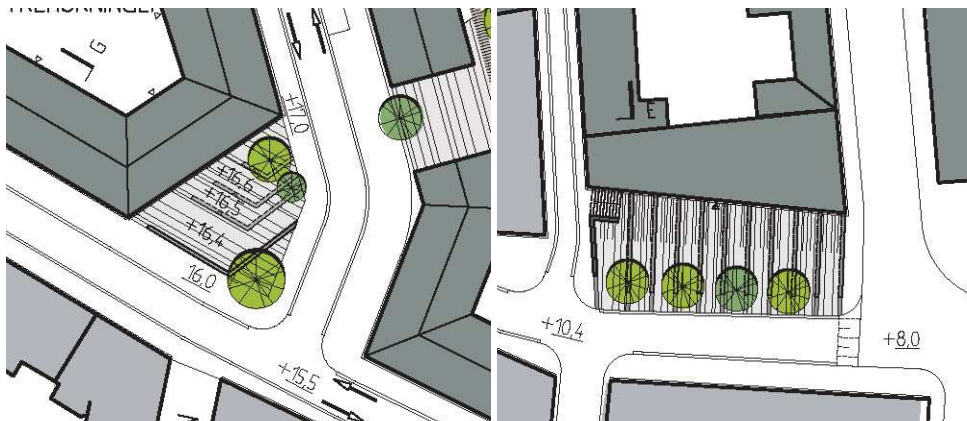


Bild 18. De två torgbildningarna vid Stadsmuseet respektive Ståhlboms silo.

## Stadsbyggnadskontoret

## 2.4.3. Innergårdar

Gårdarna erbjuder en trygg utemiljö med gemensamma ytor för boende, med bland annat lekplats för de allra minsta barnen, cykelparkering samt marklägenheternas uteplatser. Gårdsytorna ska innehålla en stor andel grönska oberoende om gården är på mark eller ovanpå parkeringshuset.

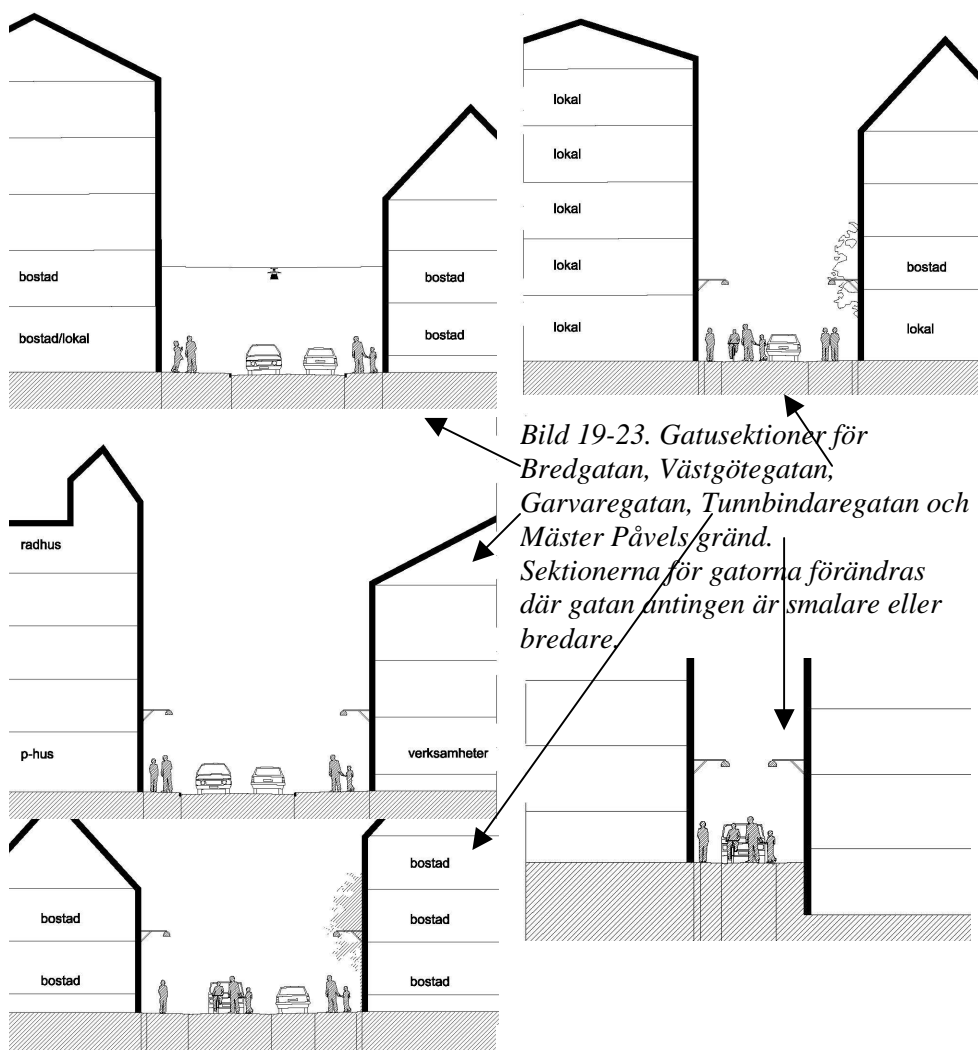
## 2.5. Gator

Trafikföringen förändras såtillvida att Garvaregatan och Bredgatan fram till korsningen med Tunnbindaregatan, dubbelriktas. Västgötegatan, Mäster Påvels gränd och sträckan av Tunnbindaregatan mellan Västgötegatan och Bredgatan ändras till gårdsgator, var fotgängare och cyklister har företräde. Endast tillfällig fordonstrafik med låg hastighet kan förekomma. Bredgatan, sträckan mellan Tunnbindaregatan och Skvallertorget, kommer även i fortsättningen vara enkelriktad.

Fördelen med dubbelriktningen av gatusträckningarna är att utrymmet för biltrafiken minskar, vilket leder till att bilisterna sänker hastigheten. Det blir ett lugnare tempo och en tryggare stadsmiljö.

Gatornas gestaltning har studerats översiktligt med målsättningen att gestaltningen ska spegla förändringen till gångfartsgator. Fotgängare ges gott om utrymme längs alla gator. Kantstensparkeringar anordnas på Bredgatans västra del och Tunnbindaregatan. På Västgötegatan och Mäster Påvels gränd kan angöringsparkering förekomma.

Gatorna ska rustas upp avseende markbeläggning, belysning med mera.



Stadsbyggnadskontoret

### 3. Förutsättningar

#### 3.1. Tidigare ställningstaganden

##### 3.1.1. Riksintresse

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

Länsstyrelsen har följande rekommendationer:

- Förändringar av befintlig kulturhistorisk miljö skall ske med varsamhet. Underhållsarbeten skall utföras med traditionella metoder och material.
- Det befintliga gatunätet skall i princip behållas.
- Ny bebyggelse skall anpassas till miljö vad gäller läge, utformning, material och färgsättning.
- Vid planerade väsentliga förändringar skall samråd ske med länsstyrelsen.

Hänsyn till riksintresset är en mycket viktig aspekt vid fortsatt planarbete och utformning av ny bebyggelse. Detta har särskild stor betydelse vid utformning av en framträdande byggnad inom kvarteret Kroken.



*Bild 22 och 23. Studerade alternativa bebyggelsemönster varav det första visar en omläggning av Tunnbindaregatan, snarlik tidigare medeltida sträckning. Det andra alternativet visar en bebyggelse i kvartersgräns mot Västgötegatan även för parkeringshuset samt för kvarteret Kroken intill Gamlebro.*

##### 3.1.2. Översiktsplan

Gällande översiktsplan för området är Översiktsplan för industrilandskapet, antagen av kommunfullmäktige 2006. I den bekräftas gällande detaljplaner avseende markanvändning.

De riktlinjer som ges för bebyggelsemönstret är att byggnad ska placeras i kvartersgräns mot angränsande gata. Närmast Strömmen kan byggnader placeras i samspel med de mera fritt utformade stadsrummen.

## Stadsbyggnadskontoret

Det ”helhetsmål”, som bör gälla enligt översiktsplanen är att nya byggnader dominerar över eller spolierar det historiska arvet. Rätt utförda kan nya byggnader tillföra nya kontrasterande värden och förstärka upplevelsen.

### 3.1.3. Gällande detaljplaner

Gällande detaljplaner är från 1990 (Detaljplan för kvarteret Mjölaren med flera, arkivnummer 0581K-22A:2129) respektive 1942 (Ändring av stadsplanen för kvarteret Kroken, arkivnummer 0581K-22A:444).

## 3.2. Markanvändning

Generellt bör markanvändningen inte regleras alltför detaljerat för att möjliggöra ett blandat innehåll, särskilt för befintlig bebyggelse som antingen är rationell till sin uppbyggnad, vilket ger stor flexibilitet, eller småskalig, vilket i sig är begränsande.

Vid fortsatt planering får avgöras hur markanvändningen ska regleras. Dock kan tilläggas att programförslagets inriktning med att tillföra bostäder och butikslokaler bör vara styrande. Det är också viktigt att reglera tillskapandet av parkeringshuset, som svarar för den största delen av parkeringsbehovet.

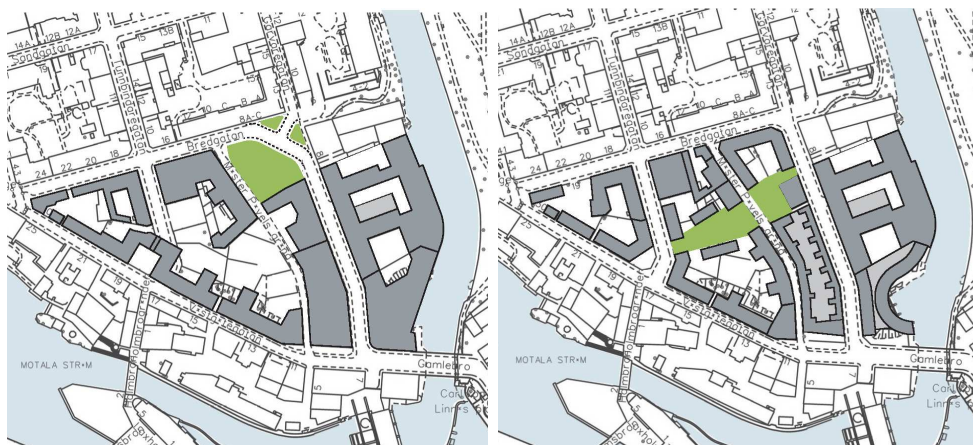


Bild 24 och 25. Jämförelse mellan gällande plan och programförslaget.

Gällande detaljplan och programförslag har till viss del liknande bebyggelsemönster. I programförslagen ersätts gällande parkmark med parkstråket igenom kvarteren Mjölaren och Vårdtornet. Vid fortsatt planering bör parkmarken regleras som allmän platsmark.

### 3.3. Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Befintliga byggnader inom planområdet är i olika grad värdefulla ur kulturhistorisk synpunkt och är klassade enligt klass 1-3.

**Klass 1** Byggnaden är av så högt värde att den förklarats som byggnadsminne eller att byggnadsminnesförklaring bör aktualiseras.

**Klass 2** Byggnad av stort kulturhistoriskt värde.

**Klass 3** Byggnad av visst kulturhistoriskt värde. Kan t ex vara en för sin tid ovanlig eller framträdande byggnad vars fasad förvanskats eller en relativt alldaglig byggnad från 1930-50-talet.



## Stadsbyggnadskontoret

Kommunens bebyggelseinventering gäller som grund vid utformning av detaljplaner samt vid prövning av bygglov.

De bestämmelser avseende de kulturhistoriska värdena som finns i gällande plan ska införlivas vid fortsatt detaljplanering. Ett undantag som avspeglas i programförslaget är den gårdsmiljö som föreslås rivas, delar av bebyggelsen är i trä och i dåligt skick och som, om den sparas, försämrar möjligheten till bra innergårdar på ömse sidor om parkstråket.



Ett alternativ har dock tagits fram med en förskjuten park.

*Bild 26. Alternativt bebyggelsemönster med en förskjuten park.*

### 3.4. Service

Det finns kommersiella och kommunala verksamheter i och i närheten till planområdet. I anslutning finns också Norrköpings kulturella centrum, i form av Stadsmuseet, Arbetsmuseum och Louis de Geer konsert och kongress samt universitetets byggnader.

Generellt finns en brist på förskoleplatser inom Nordantill. Det är svårt att på förhand veta hur befolkningsstrukturen kommer att se ut inom den tillkommande bostadsbebyggelsen. Vid en jämförelse med nuvarande befolkningsstruktur i stadsdelen Nordantill kommer det bo cirka 20 förskolebarn inom planområdet, vilket behöver beredas plats för inom omsorgen.

### 3.5. Vegetation

Det finns inte mycket vegetation inom planområdet. Inom kvarteren Vårdtornet, i kvartersgräns utmed Mäster Påvels gränd, och Nordantill 1:1, utmed Bredgatan och Garvaregatan, finns ett flertal fullvuxna träd. När bebyggelse tillkommer utmed kvartersgränsen innebär det att träden måste tas bort.

Tillkommande parkmark och innergårdar kommer att tillföra ny vegetation. För att ge planområdet en grön karaktär kan vegetation tillföras på tak till gårdshus och vertikalt i form av klätterväxter på fasader, plank, etcetera.

### 3.6. Mark

#### 3.6.1. Arkeologi

Som underlag till programmet har Riksantikvarieämbetet, Avdelningen för arkeologiska undersökningar, tagit fram ett kulturhistoriskt underlag över kunskapsläget avseende fornlämningar, bilaga 2.

## Stadsbyggnadskontoret

De mest intressanta lämningarna är ett stort antal senmedeltida kristna gravar som påträffats inom kvarteret Mjölaren och i Mäster Påvels gränd. Gravarna hör sannolikt till det år 1543 omnämnda S:ta Gertrudskapellet.

Det har även påträffats rester efter en medeltida bebyggelse. Fyndet av medeltida bebyggelseämningar var det första i sitt slag i Norrköping. Liknande lämningar har endast påträffats inom ett mindre område i nuvarande kvarteren Konstantinopel och Dalkarlen.

Lämningarna representerar tidsspännet hög- senmedeltid – tidigmodern tid, och är mycket intressanta för vår kunskap om Norrköpings äldre historia. Inga lämningar är arkeologiskt undersökta och borttagna.

Framtaget kunskapsunderlag kan användas som underlag till Länsstyrelsen vid en kommande ansökan om tillstånd till exploatering. Det är Länsstyrelsen som fattar beslut i ärendet och avgör vilka fortsatta arkeologiska åtgärder som kan komma att krävas.

### 3.6.2. Markundersökning – geoteknik, radon och föroreningar

Grundförhållandena bedöms av tillgängligt material som gynnsamma (Avvägning och provborrning, kvarteren Mjölaren, Laxen (nuvarande Nordantill 1:1) och Vårdtornet, Hagkonsult AB, 1981-11-24).

Grunden består troligen av berg som överlagras av morän eller sand med en mäktighet av sex till åtta meter. I de lösa jordlagren kan lerfickor finnas inlagrade.

Planområdet ingår i normalriskområde enligt kommuntäckande markradonundersökning. Byggnad ska ske med radonskyddande lösningar.

Avseende markföroreningar indikerar tidigare inventering att det kan finnas markföroreningar inom fastigheten Mjölaren 7. Ytterligare undersökningar avseende grundläggning och förekomst av föroreningar kan komma att fordras i fortsatt detaljplanearbete och i samband med projektering.

## 3.7. Trafik och parkering

### 3.7.1. Biltrafik

Norrköpings kommun genomför regelbundna räkningar av biltrafiken vid Gamlebro och trafiken ligger idag strax under 5000 fordon per dygn varav 60 procent av trafiken är riktad från centrum och mot Kungsgatan. På Bredgatan öster om Skvallertorget finns en tillfällig räkning från de senaste åren som indikerar att omfattningen är uppemot 3000 fordon per dygn.

Trafikalstringen från planområdet, när det är utbyggt och med den föreslagna regleringen, medför en ökning av trafiken på Gamlebro med 1000 fordon per dygn samt i mindre omfattning Bredgatan (350 fordon per dygn på delen mellan Garvaregatan till Tunnbindaregatan och 200 fordon per dygn på delen mellan Tunnbindaregatan till Skvallertorget) och Tunnbindaregatan norr om Bredgatan (150 fordon/dygn). Dock minskar trafiken på Västgötegatan på grund av dubbelriktad trafik på Garvaregatan och Bredgatan.

## Stadsbyggnadskontoret

Den tillkommande trafiken bedöms inte ge några kapacitetsproblem i området enligt den trafik- och parkeringsutredning som är framtagen som underlag till programmet.

### 3.7.2. Gång- och cykeltrafik

Västgötegatan tillhör ett av de primära cykelstråken i staden. Med en förändrad reglering av fordonstrafiken utmed gatan kan stråket förbättras. Över Gamlebro möjliggör den föreslagna avsmalningen av körbanan fredad cykeltrafik som kan knytas till Swartzens valv.

### 3.7.3. Kollektivtrafik

Planområdet är relativt välförsörjt med kollektivtrafik med närheten till spårvagn utmed Drottninggatan och buss utmed Kungsgatan och Gamla Rådstugugatan.

### 3.7.4. Parkering

I kommunens parkeringsnorm förutsätts att parkeringsbehovet i första hand tillgodoses inom kvartersmark. Parkeringsutredningen visar ett bruttobehov för bostäder, hotell samt ett maximalt utnyttjande med kontor inom befintliga byggnader som överstiger beräknat antal parkeringsplatser som planområdet, med parkeringshus, källargarage och markparkering, preliminärt har kapacitet för.

Utredningen utgår från att de parkeringsplatser som finns inom kvarteren i idag ska ersättas. I utredningen har även parkeringsbehovet för kvarteret Knäppingsborg inkluderats, då man i tidigare planläggning sagt aviserat att parkeringsbehovet bör anordnas bland annat i parkeringshuset.

En analys har sedan gjorts utifrån ett beräknat parkeringsbehov, med ett erfarenhetsbaserat antagande av beläggningsgrad, samutnyttjande, ett attraktivt läge för butiker ur gång- och cykeltrafiksynpunkt samt befintlig användning med bland annat skola, gym, tvätteri, som i sig inte generar ett stort behov av parkering.

Sammanlagt innebär det att behovet minskar drastiskt, dock blir ändå bristen cirka 150 parkeringsplatser. Gemensamma lösningar med samutnyttjande av parkeringsplatserna måste eftersträvas, där endast parkering för boende bör undantas. Om fler parkeringsplatser ska kunna erbjudas inom området bör en ny översyn göras inom fortsatt planarbete av vilka möjligheter det finns att tillskapa platser inom respektive fastighet i planområdet.

Andra alternativ är att hänvisa besökare och anställda till andra parkeringsanläggningar i närområdet t ex parkeringshuset i kvarteret Spetsen eller parkeringsplatser söder om Motala Ström med hjälp av ett parkeringsledningssystem.

Avseende cykelparkering pågår ett arbete inom kommunen med att ta fram en norm för cykelparkering och riktlinjer för utformning av dessa.

## 3.8. Tillgänglighet

Höjdskillnaden inom planområdet är stor, det bör dock vara möjligt att i stor utsträckning tillgodose kraven på tillgänglighet. Vid vissa lägen kan det bli

## Stadsbyggnadskontoret

svårt att tillgodose kraven. Trappor och nivåskillnader måste accepteras för att behålla stadsmiljöns särprägel.

För nybyggande gäller tillgänglighetskraven fullt ut. I kulturhistoriskt värdefulla byggnader kan tillgänglighetskraven inte alltid tillgodoses fullt ut. Här gäller det att finna lösningar som förenar varsamhet och tillgänglighet.

### **3.9. Störningar, hälsa och säkerhet**

#### **3.9.1. Buller**

När Västgötegatan och Tunnbindaregatan görs om till gårdsgata med begränsad körtrafik bör det innebära att de tillkommande bostäderna blir förhållandevis störningsfria.

Trafik flyttas till Bredgatan och Garvaregatan. Tidigare bullerutredning för Bredgatan indikerar att rekommenderade bullernormer överskrids.

I fortsatt planering ska en bullerutredning göras för att visa behovet av bullerdämpning av fasader eller andra åtgärder som till exempel lägenhetslösningar med sovrums mot tyst sida, det vill säga mot gård.

Rekommenderade bullernormer och eventuellt föreslagna åtgärder bör redovisas eller regleras i detaljplan.

#### **3.9.2. Luftkvalitet**

Planområdet gränsar till Kungsgatan som med dess trafikmängd har en problematisk luftkvalitet. Idag finns miljö kvalitetsnormer för föroreningar i utomhusluft. Miljö kvalitetsnormerna är lagstadgade av Miljöbalken och i plan- och bygglagen står det att planläggning inte får medverka till att miljö kvalitetsnormer överträds.

De föroreningar som bedöms vara svårast att klara och som därför är begränsande för trafikutvecklingen på Kungsgatan är kvävedioxid och partiklar.

I Norrköpings kommuns åtgärdsprogram för partiklar läggs stor vikt på att skapa möjlighet för en fortsatt utveckling och expansion av staden.

Den ökning av trafiken som planområdet medför är ringa. Det är istället andra åtgärder som krävs för att minska genomfartstrafiken på Kungsgatan.

### **3.10. Teknisk försörjning**

#### **3.10.1. Vatten, avlopp och värme**

Vatten, avlopp, fjärrvärme och fjärrkyla finns utbyggt för att ansluta till.

#### **3.10.2. Dagvatten**

Dagvatten ska enligt kommunens dagvattenpolicy i första hand omhändertas lokalt. Inom den föreslagna parken samt övriga innerskärar bör infiltration kunna ske. I vilken omfattning dagvatten kan tas omhand lokalt ska studeras vid fortsatt planering.

Stadsbyggnadskontoret

### 3.10.3. Kraftverkstunnel

Utloppstunneln från Holmens kraftverk mynnar i Motala ström inom kvarteret Kroken, intill Gamlebro. Vid bebyggelse måste möjlighet att ta sig ned i tunneln med underhållsfordon säkerställas. Detta regleras vid fortsatt planering.

### 3.10.4. El

Den nätstation för hushållsel som finns inom Nordantill 1:1, intill Garvaregatan kan antingen byggas in i botten/souterrängplan i föreslagen bostadsbebyggelse, eller i parkeringshuset alternativt flyttas till annan allmän platsmark. I programskedet har inte utretts en alternativ placering utanför kvarteret.

### 3.10.5. Avfall

Kommunen har ett lagstadgat ansvar för hushållsavfall. Det är varje fastighetsägares ansvar att hushållsavfall som uppkommer inom fastigheten hanteras enligt gällande föreskrifter. Tillräckliga utrymmen säkerställs vid bygglov.

Förpacknings- och Tidningsinsamlingen AB ansvarar för att hushållen ska kunna lämna förpackningar och tidningspapper vid återvinningsstationer.

## 4. Konsekvensbeskrivning

### 4.1. Inverkan på miljön

Föreslagen förändring av kvarteren 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.

### 4.2. Sociala konsekvenser

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

Kvarteren som programmet behandlar har under lång tid stått för fäbot. För staden och dess invånare är det mycket positivt att kvarteren bebyggs.

### 4.3. Ekonomiska konsekvenser

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

## Stadsbyggnadskontoret

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:

arkeologiska undersökningar, nybyggande och omvandling av kvartersbebyggelse, anläggning av parkstråket och gårdsmiljöer, ombyggnad av gator samt ombyggnad av och eventuell komplettering av tekniska anläggningar.

#### 4.4. Konsekvenser för stadens attraktivitet

Stadsbilden kommer att förändras markant. Västgötegatan är en viktig plats i staden, i vår tid och som tidigare nämnts, historiskt. En omvandling och ny bebyggelse inom kvarteren bedöms ha stor positiv betydelse för stadens attraktivitet. Ett nytt skyddat allmänt grönt stråk inne i kvarteren skapas, gator rustas upp, befintlig bebyggelse tas omhand och ny bebyggelse ersätter parkeringsytor.

En bebyggelse på den avrivna kvartersmarken kommer att påverka befintliga boende med förändrad utsikt och ljus- och solförhållanden. Det är viktigt att detta uppmärksammas i kommande detaljplaner.

## 5. Genomförande

### 5.1. Slutligt ställningstagande

Detta program redovisar preliminära ställningstaganden, vilka kan revideras efter inkomna remissvar och samrådssynpunkter. Slutliga ställningstaganden för hur planområdet ska bebyggas tas vid fortsatt detaljplanearbete.

### 5.2. Tidplan och indelning av detaljplaner

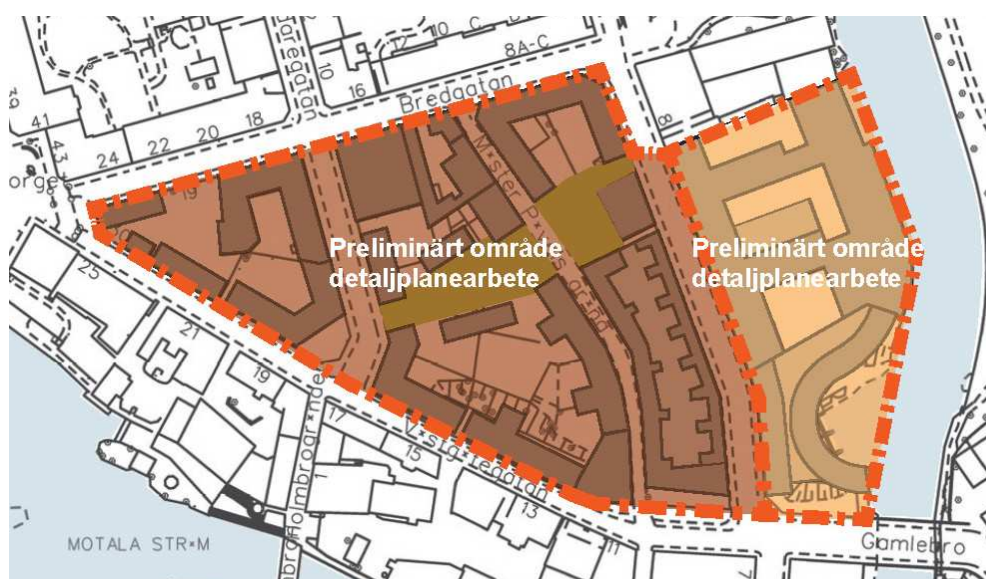


Bild 27. Preliminära områden för detaljplanearbete.

Stadsbyggnadskontoret

Planområdet kommer troligen att delas in i två detaljplaner, en för kvarteren Mjölaren, Trehörningen, Vårdtornet och Nordantill 1:1, vilken berör bostadsbebyggelse, torget, parkstråket samt parkeringshuset, och en för kvarteret Kroken med ny bebyggelse, platsbildning samt befintliga byggnader.

### **5.3. Fortsatt miljöbedömning**

Den miljöbedömning som gjorts är preliminär. Ny kunskap som tillförs vid fortsatt detaljplanarbete, från exempelvis nedan specifika utredningar kan innebära att bedömningarna måste omvärderas.

### **5.4. Utredningar**

Som underlag vid fortsatt detaljplanearbete, bygglov och bebyggelse ska följande utredningar göras:

- Trafikbulerutredning
- Dagvattenutredning
- Förorenad mark och byggnader
- Historisk dokumentation av byggnader

### **5.5. Kvalitetsprogram**

För att säkerställa en önskvärd kvalitet på omvandlingen av kvarteren ska ett kvalitetsprogram tas fram som en del av detaljplanearbetet.

Programförslaget svarar som grund för framtagandet av ett sådant program. Avsikten är att förankra en ambitionsnivå hos aktörerna, inte ett exakt utförande.

Ett kvalitetsprogram bör i huvudsak behandla principer för bebyggelsens utformning, riktlinjer för markplanering och miljödetaljer (belysning, möbler med mera) samt mål för tillgänglighet, trygghet, jämställdhet och miljö.

Kvalitetsprogrammet är ett komplement till detaljplanerna men också ett stöd för bygglovprövning och uppföljning.

### **5.6. Mark- och exploateringsavtal**

Innan detaljplaner antas skall mark- och exploateringsavtal tecknas.

## **6. Medverkande**

Programförslaget har arbetats fram i nära samarbete mellan representanter för respektive fastighetsägare, Norrköpings kommun samt Lund & Valentin arkitekter och design, och 02Landskap arkitektkontor.

### **6.1. Konsult/Byggherrar**

I framtagandet av programmet har medverkat Jonas Hillman, Henry Ståhl Fastigheter AB, Lars-Erik Hjortstig och Stefan Karlsson, HSB Östra Östergötland, Karin Jernström Nyberg och Sara Östmark, Nordicom Sverige AB.

Stadsbyggnadskontoret

Illustrationer till omvandling av kvarteren är framtagna av Lund & Valentin arkitekter och design genom Jan Izikovitz och Emma Carlsson Bruhn i samarbete med 02Landskap arkitektkontor genom Sabina Richter och Linda Ekman.

## 6.2. Tjänstemän

Programmet är utarbetat av Martin Heidesjö, planeringsarkitekt, i samverkan med Dag Johansson, stadsarkitekt. Medverkat har även Josef Erixon, planeringsarkitekt och Björn Lunnerdal, överingenjör på stadsbyggnadskontoret, Ann-Charlotte Hertz, stadsantikvarie på kultur- och fritidskontoret, Lars Wiberg, stadsträdgårdsmästare och Johan Larsson, trafikplanerare på tekniska kontoret.

Norrköping den 25 september 2008

Dag Johansson  
Stadsarkitekt

Martin Heidesjö  
Planeringsarkitekt

## 7. Bilagor

- *Behovsbedömning tillhörande program för kvarteret krogen med närområde*, Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering, 2008-06-09.
- *Samrådsredogörelse tillhörande program för kvarteret krogen med närområde*, Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering, 2008-09-25

## 8. Referenser

- *Kvarteret Krogen med närområde – programförslag*, Lund & Valentin arkitekter och design, 02Landskap arkitektkontor, 2008-06-05
- *Trafik- och parkeringsutredning för kvarteret Mjölnaren m fl, koncept*, Tyréns, 2008-05-26
- *Pm räa uv öst 2008:10, kulturhistoriskt planeringsunderlag*, Kvarteren Mjölnaren, Laxen och Vårdtornet, RAÄ 96, Norrköpings stad och kommun, Östergötland.
- *Pm, resultat av bullerberäkningar för Bredgatan, Norrköping*, SWECO VBB, 2007-04-10
- *Cykelparkering*, arbetsmaterial, tekniska kontoret, Norrköpings kommun.
- *Fördjupad översiktsplan för industrilandskapet*, Norrköpings kommun, 2005-05-23
- *Åtgärdsprogram - PM10, program för att sänka halterna av hälsoskadliga partiklar och andra föroreningar i Norrköpings kommun*, Norrköpings kommun, 2006-06-07
- *Dagvattenprogram för Norrköpings kommun 2000- 2004*, Norrköpings kommun, 1999-04-20



## Stadsbyggnadskontoret

- *Kartläggning av förorenade områden i Östergötland, Länsstyrelsen, 1996 - pågående*
- *Kommuntäckande markradonundersökning, Statens geotekniskainstitut, 1990-01-16*
- *Avvägning och provborrning, kvarteren Mjölaren, Laxen (nuvarande Nordantill 1:1) och Vårdtornet, Hagkonsult AB, 1981-11-24.*
- *Bebyggelseinventering, stadsplanekommittén, Norrköpings kommun, 1947-1948.*